

BARNES

INTERNATIONAL REALTY





- Rive Gauche
- Paris 1/8/17
- Paris 9/18
- Paris 16
- Paris Est / Val-de-Marne
- Versailles





PARIS RIVE GAUCHE



PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 6 – ODÉON

- Magnifique pied-à-terre de 65,95 m² (Loi Carrez 66,90 m² au sol)
- 2^e étage
- Une chambre
- Belle rénovation
- Charme de l'ancien, cheminée
- Idéal pied-à-terre
- 1 050 000 €

PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 7 – QUAI VOLTAIRE

- Appartement à la triple exposition de 69 m² (Loi Carrez)
- 4^e étage
- Une chambre
- Magnifiques prestations, adresse rare
- 1 560 000 €

PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 6 – SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS

- Très bel appartement traversant de 159 m²
- Au 3^e étage d'un bel immeuble du XVIII^e
- Trois chambres
- Vue dégagée sur la Seine et le Louvre
- Chambre de service et débarras
- 3 560 000 €

PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 6 – ODÉON

- Appartement de standing de 184 m²
- Au 4^e étage d'une copropriété de style Art déco
- Trois chambres
- Vue dégagée sur le Jardin du Luxembourg et principaux monuments de Paris
- Studio de 18 m²
- 5 500 000 €

PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 7 – CHAMP-DE-MARS

- Appartement d'exception de 279 m²
- Au 2^e étage d'un immeuble d'angle de grand standing
- Quatre chambres
- Vue sur la Tour Eiffel, triple exposition
- Chambre de service
- 5 600 000 €

PARIS RIVE GAUCHE – Dernières transactions emblématiques



PARIS 7 – INVALIDES

- Appartement familial lumineux de 213 m²
- 4^e étage
- Quatre chambres
- Vue sur le Dôme des Invalides et sur la Tour Eiffel
- Chambre de service
- 4 030 000 €

PARIS RIVE GAUCHE

- Quels mouvements sur les prix de ces transactions ?
 - Les biens de très grande qualité et situés à des adresses prestigieuses affichent des prix élevés.
- Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier à Paris Rive Gauche ?
 - Les prix sont plutôt stables.
 - Les biens en étage bas ou présentant des défauts, ne trouvent pas preneur car les prix restent élevés. Ce qui devrait opérer un réajustement sur ce type de biens.
- Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir à Paris Rive Gauche ?
 - C'est toujours le moment pour les biens qui présentent des caractéristiques comme une vue dégagée, un étage élevé, un espace extérieur, une vue monuments ou une adresse recherchée
 - Ou pour les appartements dont les prix vont légèrement s'ajuster compte tenu de la crise sanitaire.
- La clientèle étrangère est-elle de retour ?

Oui. Européens (Anglais, Allemand, Néerlandais...), Libanais et des Américains.

PARIS 1/8/17



PARIS 1/8/17 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 8 – SEINE / CONCORDE

- Exclusivité
- Bateau de 211 m²
- 3 chambres
- Studio indépendant
- Terrasse
- Vue panoramique sur les monuments
- 2 350 000 €

PARIS 1/8/17 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 8 – HAUSSMANN / TÉHÉRAN

- Appartement de 153 m²
- 4^e étage
- 3 chambres dont une suite parentale
- Rénové
- 2 280 000 €

PARIS 1/8/17 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 1 – PALAIS ROYAL / RICHELIEU

- Appartement de 153 m²
- 4^e étage
- 3 chambres
- Double séjour ouvert sur un balcon filant
- Lumineux
- A rénover entièrement
- 2 500 000 €

PARIS 1/8/17 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 17 – PLAINE MONCEAU / PHALSBOURG

- Exclusivité
- Appartement de 301 m²
- 2^e étage
- Balcon filant
- 4 chambres dont une suite parentale
- Belle hauteur sous plafond de 4 mètres
- 3 700 000 €

PARIS 1/8/17 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 17 – WAGRAM / COURCELLES

- Exclusivité
- Triplex de 146 m²
- Rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages
- 4 chambres dont une suite parentale
- Espace extérieur de 29 m²
- 1 998 000 €

PARIS 1/8/17

- Stabilité des prix sur les très beaux biens (emplacement premium, étage élevé) voire une légère augmentation des prix concernant les appartements avec terrasse ou jardin.
- Baisse des prix / baisse de la demande sur les grands appartements « familiaux ou de réception » (+ de 200 m²) présentant quelques défauts (emplacement, bruyant, étage sombre/vis à vis, etc.).
- Demande soutenue pour les appartements « familiaux » 3 chambres entre 100 m² et 170 m² et les moins de 200 m² avec 4 chambres, surtout dans le 17^e arrondissement, comparée à une offre relativement faible pour ce type de biens.
- La clientèle internationale « acheteuse » du Moyen-Orient, d'Amérique et d'Europe est de nouveau présente depuis fin juillet dernier dans les 1^{er} et 8^e arrondissements.

PARIS 9/18



PARIS 9/18 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 18 – RUE DANCOURT

- Appartement de 63 m²
- 4^e / 6 étages
- Vue Sacré-Cœur
- Trois pièces / une chambre
- 920 000 € soit 14 490 €/m²



PARIS 18 – VILLA DES PLATANES

- Maison atelier de 196 m²
- Sur 3 niveaux
- 4 chambres
- 2 jardins privés (114 m²)
- 4 250 000€ soit 21 683 €/m²

PARIS 9/18 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 9 – RUE MILTON

- Appartement de 87 m²
- Étage élevé (5/6) sans ascenseur
- Trois chambres
- Balcon filant
- 1 320 000 € soit 15 172 €/m²

PARIS 9/18 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 18 – RUE LEPIC

- Appartement de 78 m²
- 2 chambres
- Balcon filant
- 1 100 000€ soit 14 100 €/m²

PARIS 9/18

- o Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier à Montmartre et dans le 9^e ?

Globalement dans ces secteurs on constate une stabilisation des prix légèrement à la baisse. Les biens d'exception sont toujours très chers, mais les appartements plus classiques sans atouts particuliers (terrasse ou vue ou très belle lumière et vue dégagée par exemple) souffrent vraiment. Ils sont en concurrence avec des biens équivalents en grande quantité sur le marché et si leur prix n'est pas un peu compétitif, ils ne trouvent pas preneurs.

PARIS 9/18

- Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier à Montmartre et dans le 18^e

A Montmartre, les prix sont toujours très élevés pour les biens d'exception. Ce sont des biens avec vues, terrasse ou jardin, qui correspondent parfaitement aux nouvelles envies des Français depuis le traumatisme du confinement. De ce fait, les prix de ces biens exceptionnels ne baissent pas.

En revanche, pour les biens qui sont moins attrayants, avec moins d'atouts, plus basiques, si leurs prix sont trop élevés, ils ne se vendent pas du tout : en effet, les appartements qui ne sortent pas du lot sont en concurrence les uns avec les autres du fait d'une offre qui s'est étoffée suite aux changements de mode de vie en général (départ en province, en banlieue, divorces, etc.), les acquéreurs potentiels sont donc en position de force, le savent, et reprennent la main. Ils veulent bien acheter ces biens à la condition de faire de « bonnes affaires », et peuvent obtenir des prix de marché raisonnables, sinon, ils se détournent et passent leur tour.

PARIS 9/18

- o Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir à Paris ?

Oui, c'est toujours le moment d'acheter à Paris ! Les prix se sont stabilisés, pour certains biens ils ont même baissé, il y a de belles opportunités, et surtout, il y a de très beaux biens à vendre du fait de la mise sur le marché de produits en plus grande quantité en raison du changement de vie des vendeurs (départ en province, en banlieue, agrandissement des espaces de vie...).

- o Quel est le profil de votre clientèle ?

Une clientèle essentiellement parisienne, voire de quartier, et aussi des Européens : Italiens, Suisses.

PARIS 16



PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – AUTEUIL

- Voie privée
- Hôtel particulier d'environ 310 m² (surface habitable) incluant un studio.
- Jardin paysagé de 375 m²
- Quatre niveaux
- Bon état
- Deux emplacements de parking
- 5 300 000 € soit 17 197 €/m²

PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – LA MUETTE

- Appartement familial de 191 m²
- Trois chambres et un bureau
- Une chambre de service
- Deux caves
- Proche des écoles et des commerces
- 2 500 000 € soit 13 089 €/m²

PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – LA MUETTE

- Appartement familial de 209 m²
- Quatre chambres
- Terrasses de plain-pied. Vue sur la Tour Eiffel et le hameau de Boulainvilliers
- Deux chambres de service
- Deux caves
- 3 400 000 € soit 16 250 €/m²

PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – PORTE DAUPHINE

- Appartement de 161 m²
- Immeuble haussmannien
- Trois chambres
- Vue panoramique. Rénové par un architecte
- 6^e étage
- Une chambre de service
- Une cave
- 2 370 000 € soit 14 720 €/m²

PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – CHAILLOT

- Appartement familial de 135 m²
- Immeuble ancien
- Deux/trois chambres
- Charme de l'ancien
- 2^e étage
- Double cave
- 2 035 000 € soit 14 991 €/m²

PARIS 16 – Dernières transactions emblématiques



PARIS 16 – CHAILLOT

- Duplex de 240 m²
- Trois chambres.
- Jardin plein sud. Décoré par un architecte
- Studio de service 19 m²
- Cave
- 3 300 000 € soit 13 736 €/m²

PARIS 16

- Evolution des prix du marché : les prix fléchissent et les écarts se creusent...



Vue monument ou dégagée,
dernier étage, terrasse ou jardin,
hôtel particulier avec extérieurs



Exposition Nord, vis à vis prégnant, luminosité
sombre, 1^{er} étage
Quartier Chaillot (-8 %)



PARIS 16

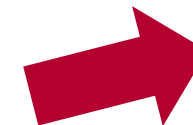
- o Evolution de la demande



Français, Français de l'étranger,
Brexiters



- Retour progressif des étrangers :
Européens, Américains, Moyen-Orient
- Absence des clients asiatiques



PARIS 16

- o Les opportunités



Vendre avant d'acheter
dans la perspective d'un
marché baissier



Le quartier de la porte Maillot, au Nord de l'avenue Foch,
déserté à cause des travaux sur la voie publique, Chaillot
déserté momentanément par les étrangers.



Investir dans un bien
immobilier de qualité

PARIS EST / VAL-DE-MARNE



PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 11 – REPUBLIQUE

- Appartement de 192 m²
- 284 m² de terrasse
- Duplex aux derniers étages
- Quatre chambres dont une master suite
- Exposition sud
- Vues dégagées
- 3 490 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 11 – RUE AMELOT

- Appartement de 183 m²
- 1^{er} étage d'exception
- Immeuble du XVIII^e siècle
- Trois chambres
- Plafond classé à l'ISMH
- Rénovation à prévoir
- 1 798 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 11 – FOLIE REGNAULT

- Maison de 194 m²
- Jardin de 50 m²
- Très beaux volumes
- 5 chambres
- Orientation sud
- Rafraîchissement à prévoir
- 2 280 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 12– RUE DU RENDEZ-VOUS

- Appartement de 103 m²
- 5^e étage
- Deux chambres dont une suite parentale
- Chambre de service
- Entièrement rénové
- Balcon filant
- Orientation sud
- Très belle rénovation
- 1 350 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 12– BASTILLE

- Maison d'architecte de 431 m²
- Architecte de renom
- Quatre chambres
- Très beaux volumes
- Patio de 62 m²
- Rénovation à prévoir
- 3 300 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 20 – PELLEPORT

- Appartement de 198 m²
- 14^e et 15^e étages
- 4 chambres dont une suite parentale
- Orientation sud-ouest
- Terrasse de plain-pied de 100 m²
- Vue sur tout Paris
- 2 630 000 €

PARIS EST – Dernières transactions emblématiques



PARIS 20 – CHARONNE

- Appartement de 169 m²
- 1^{er} étage
- 4 chambres dont une suite parentale
- 4 mètres de hauteur sous plafond
- Rénovation de qualité
- 1 830 000 €

VAL-DE-MARNE – Dernières transactions emblématiques



VAL-DE-MARNE SAINT-MANDÉ

- Appartement comme une maison
- Duplex de 151 m²
- Dans un hôtel particulier
- 3 chambres dont une suite parentale
- Jardin de 80 m²
- Rénovation de qualité
- 1 990 000 €

PARIS EST – PARIS 11^e

- Quels mouvements sur les prix de ces transactions ?
Stabilité du volume de ventes

- Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier dans le 11^e arrondissement ?
 - Stabilité des prix sur les très beaux biens (emplacement premium (bordure Marais), étage élevé et/ou espace extérieur, etc.)
 - Baisse des prix sur les appartements présentant quelques défauts considérés aujourd'hui comme majeurs (1^{er} étage, vis-à-vis, etc.)

- Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir dans le 11^e arrondissement ?
 - Augmentation sensible de l'offre, et la demande reste très active
 - L'arrondissement bénéficie des prix élevés du secteur du Marais, avec un déplacement de la clientèle vers l'Est => Augmentation des prix sur les biens d'exception.

- La clientèle étrangère est-elle de retour ?
 - La clientèle américaine commence à s'intéresser à cet arrondissement (beaux et grands immeubles haussmanniens)

PARIS EST – PARIS 12^e

- Quels mouvements sur les prix de ces transactions ?
Stabilité du volume de ventes

- Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier dans le 12^e arrondissement ?
 - Stabilité des prix sur les très beaux biens (Proximité Trousseau / Aligre, étage élevé et/ou espace extérieur, etc.)
 - Baisse des prix sur les appartements présentant quelques défauts considérés aujourd'hui comme majeurs (1^{er} étage, vis à vis, etc.)

- Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir dans le 12^e arrondissement ?
 - Augmentation sensible de l'offre, et la demande reste très active
 - La clientèle du 12^e arrondissement provient majoritairement du 12^e arrondissement
 - Réel intérêt pour la proximité avec le Bois de Vincennes

- La clientèle étrangère est-elle de retour ?
 - Clientèle étrangère pas / peu présente sur l'arrondissement

PARIS EST – PARIS 20^e

- Quels mouvements sur les prix de ces transactions ?
Baisse du volume des transactions due à une forte hausse de l'offre
- Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier dans le 20^e arrondissement ?
 - Baisse des prix sur la plupart des biens dans les différents quartiers de l'arrondissement
 - Record des prix sur le 20^e atteint à l'été 2020 > environ 12 000€/m²
- Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir dans le 20^e arrondissement ?
 - Augmentation sensible de l'offre, et parallèlement la demande diminue
 - Demande encore très présente pour le secteur de Gambetta et la Campagne à Paris
 - Prix au m² plus abordable que les arrondissements centraux
- La clientèle étrangère est-elle de retour ?
 - Clientèle étrangère pas / peu présente sur l'arrondissement

VERSAILLES



VERSAILLES – Dernières transactions emblématiques



VERSAILLES / QUARTIER ERMITAGE

- Hôtel Particulier historique de 300 m²
- Centre-ville proche château
- Jardin paysagé de 770 m²
- 7 chambres
- Moulures, parquet de Versailles, hauteur sous plafond
- 2 680 000 €

VERSAILLES – Dernières transactions emblématiques



VERSAILLES / CHÂTEAU – NOTRE-DAME

- Appartement de 183 m²
- Vue imprenable sur le Château
- 2^e étage avec ascenseur
- Quatre chambres
- Hauteur sous plafond 3m80
- Immeuble de grand standing
- 1 940 000 €

VERSAILLES – Dernières transactions emblématiques



SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / QUARTIER ALSACE

- Propriété de 375 m²
- Terrain paysagé de 1 300 m²
- 15 minutes à pied du RER et de la place du Marché
- 9 chambres
- Très beaux volumes
- Environnement exceptionnel
- 3 150 000 €

VERSAILLES – Dernières transactions emblématiques



LE VÉSINET / PROCHE IBIS

- Propriété Napoléon III de 300 m²
- Terrain paysagé de 2 000 m² avec piscine
- Maison secondaire
- 8 chambres
- Très beaux volumes
- Belles prestations
- 2 900 000 €

VERSAILLES – Dernières transactions emblématiques



LA CELLE SAINT CLOUD / PROCHE BOUGIVAL

- Propriété ancienne avec extension récente de 330 m²
- Terrain de 1 600 m²
- Lumière et calme
- 5 chambres
- Terrain de tennis
- Très belles pièces de vie
- 2 350 000 €

VERSAILLES

o Quels mouvements sur les prix de ces transactions ?

L'année 2021 a été exceptionnelle dans les Yvelines. Le volume des transactions a été sans précédent sur le segment haut de gamme, mais la pression de la demande est encore supérieure à l'offre. Il en résulte une hausse des prix avoisinant les 15 % pour les biens premium dans les secteurs les plus recherchés (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet). Pour les biens de qualité dans les secteurs un peu moins convoités, on observe quand même une hausse de plus de 10 % (Saint-Nom-la-Bretèche, L'Étang la Ville, Jouy en Josas, Louveciennes, Bougival, Maison Laffitte...). Pour un bien de prestige dans les meilleurs quartiers de Versailles, nous sommes passés de 9 500 €/m² à 11 000 €/m².

o Hausse/baisse/stabilité des prix de l'immobilier à Versailles ?

- Augmentation des prix pour les biens de prestige dans les secteurs les plus demandés de 15 %
- Augmentation des prix pour les biens de qualité inférieure dans les secteurs moins convoités de 10 %
- Les biens avec un extérieur sont plébiscités et la tension entre offre/demande est très forte. En effet le volume de mise en vente des maisons a peu augmenté.
- Les appartements ont aussi bénéficié de l'engouement pour les Yvelines et son environnement « vert » au porte de Paris, même si la pression a été moins forte.

VERSAILLES

- Est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir à Versailles ?
 - Absolument, même si le prix/m² a beaucoup augmenté en un an. Nous assistons à une véritable « petite révolution » qui risque de perdurer encore quelques années. Le désenclavement Paris/1^{ère} et 2^e couronne avec le Grand Paris a marqué le point de départ d'une volonté de s'installer au delà du périphérique. La pandémie a accéléré cette tendance. Aujourd'hui l'acquéreur-type souhaite plus d'espace, tant chez lui qu'à l'extérieur. Il veut néanmoins rester à proximité des transports pour Paris et d'un centre urbain animé avec une empreinte culturelle. Enfin, les familles ne font pas non plus l'impasse sur la qualité des écoles et la sécurité dans leur quotidien. Versailles et ses communes avoisinantes répondent à merveille à toutes ces attentes. Un seul élément retenait ces acquéreurs : le temps de trajet important entre domicile et lieu de travail. La pandémie a balayé cette hésitation puisque le télétravail permet aujourd'hui d'accéder le plus souvent à un mi-temps bureau/domicile, donc de diviser par deux les contraintes de trajet.
 - Versailles dispose de 5 gares menant à tous les points stratégiques de Paris. Ses écoles sont nombreuses et parmi les plus réputées, elles dispensent un enseignement allant jusqu'au diplôme de fin d'étude dans les écoles les plus prestigieuses : HEC, Polytechnique...

VERSAILLES

- Telle une ville de province parfaitement autonome, Versailles dispose d'un véritable moteur urbain et culturel réparti en quartiers comme autant de villages ayant chacun leur propre identité. Enfin, la proximité du parc du Château et de la forêt permet aussi d'oublier la ville et de se ressourcer au contact de la nature.
- **La clientèle étrangère est-elle de retour ?**
 - Nous avons à nouveau des demandes émanant d'étrangers et d'expatriés revenant en France. Le Lycée International à Saint-Germain-en-Laye est mondialement connu et incontournable pour les enfants qui disposent de 2 langues maternelles.

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

+33 (0)1 41 05 02 02
+33 (0)6 09 05 48 63
galivel@galivel.com
www.galivel.com

- Carol GALIVEL
- Gaetan HEU

BARNES :

- Thibault de SAINT VINCENT
+33 (06 65 04 76 60
tsv@barnes-international.com
- Richard TZIPINE
+33 (0)6 80 42 20 09
r.tzipine@barnes-international.com
- Sébastien MOUTON – PARIS EST / VAL-DE-MARNE
+33 (0)6 33 39 15 01
s.mouton@barnes-international.com
- Nicolas MOIRIGNOT – VERSAILLES
+33 (0)6 63 26 32 32
n.moirignot@barnes-international.com