



RAPPORT

Savills Research

Marché résidentiel de luxe - 2020

Paris

savills



MARCHÉ RÉSIDENTIEL DE LUXE À PARIS

Immobilier de prestige

Avec des prix situés entre 2 et 4 millions d'euros, ou dans une fourchette comprise entre 12 000 et 20 000 € le mètre carré, les biens de prestige se concentrent dans les arrondissements les plus recherchés de la capitale : 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e et 16^e.

Immobilier d'exception

L'immobilier d'exception désigne les biens au-delà de 4 millions d'euros ou à un prix du mètre carré supérieur à 20 000 €. Ils se situent en général dans les quartiers les plus huppés de la capitale, peuvent jouir d'une vue exceptionnelle, bénéficier de grands espaces extérieurs ou se trouver dans des immeubles de la plus haute qualité architecturale.

Paris rayonne sur la scène internationale

À l'échelle planétaire, le marché résidentiel de luxe parisien confirme son attractivité. La hausse des prix dans la capitale tranche avec l'inertie observée dans bon nombre de métropoles. Les biens de prestige, concentrés dans le centre historique, sont considérés comme des placements sûrs à long terme. Aux yeux des acquéreurs étrangers, les prix restent attractifs comparés au marché mondial.

L'immobilier parisien bénéficie actuellement d'un alignement de facteurs qui a tiré la demande intérieure vers le haut et boosté son attractivité à l'international. Cette croissance repose, entre autres, sur les réformes engagées par le président Macron, les taux d'intérêt bas et une économie stable.

Sur le marché locatif, les loyers sont désormais plafonnés dans tout Paris. Néanmoins, ce segment reste attractif, notamment pour les locations saisonnières, en raison du

fort rayonnement touristique de la ville et d'un bon retour sur investissement, dû à des taux d'intérêt faibles.

L'immobilier de luxe s'étend à de nouveaux quartiers, qui alimentent à leur tour la croissance. Les 9^e et 10^e arrondissements, de plus en plus prisés, enregistrent ainsi d'excellentes performances. La forte demande pour les « villages » des Batignolles et de Montmartre, couplée à l'essor de quartiers montants tels que South Pigalle, propulse ces lieux sur le devant de la scène.



Paul Tostevin
Directeur
World Research
+44 (0)20 7016 3883
ptostevin@savills.com

En bref

Une croissance forte face au ralentissement d'autres métropoles

Les prix ont grimpé de 4,4% dans les quartiers les plus recherchés de la capitale, entre septembre 2018 et septembre 2019.

Le résidentiel de luxe s'étend désormais à de nouveaux arrondissements en pleine mutation, tels que le 10^e, qui enregistre la plus forte hausse entre septembre 2018 et septembre 2019.

Une forte demande sur les hôtels particuliers : ces quatre dernières années, le nombre de transactions sur ces biens a plus que doublé par rapport à la décennie précédente.

L'immobilier de luxe parisien affiche l'une des meilleures performances au niveau mondial, une hausse qui contraste avec le ralentissement observé dans bon nombre de grandes villes.

Les loyers sont désormais encadrés à Paris, et la législation s'est durcie sur la location saisonnière. Le marché locatif reste néanmoins attractif.

La période de rattrapage des prix devrait se poursuivre, mais à un rythme plus modéré à court terme.

L'immobilier de luxe parisien reste sur sa lancée

Les prix poursuivent leur ascension, tandis que l'immobilier de luxe gagne de nouveaux quartiers

Hausse des prix et quartiers phares

De septembre 2018 à septembre 2019, les biens immobiliers ont vu leurs prix grimper en moyenne de 4,4% dans les arrondissements les plus cotés, contre 6,1% sur l'ensemble de la capitale. La tendance est au ralentissement sur le marché de luxe, les vendeurs ayant revu leurs attentes à la hausse. En moyenne, un bien reste désormais 54 jours sur le marché, contre 43 l'an dernier. Face à l'envol des prix, les acquéreurs redoublent de prudence, tandis que les vendeurs préfèrent attendre la meilleure offre.

Sur les trois premiers trimestres 2019, les acquéreurs français représentent 84% des parts sur le marché de luxe parisien, contre 16% pour les acheteurs étrangers, en légère hausse par rapport aux 15% observés en 2018. Les acquéreurs du Moyen-Orient, des États-Unis et de certains pays européens restent très actifs sur ce marché.

Le 10^e arrondissement affiche la meilleure performance sur 2019, avec une flambée des prix de 9,7% entre septembre 2018 et septembre 2019. Parmi les arrondissements les plus historiques, le 6^e enregistre la plus forte croissance sur cette période (+9,1%), tandis que le 2^e est le seul à avoir subi un repli (-1%).

Une demande forte pour les hôtels particuliers et les appartements clé en main

Dans un foncier dominé par les appartements, les hôtels particuliers* constituent une part réduite, mais de plus en plus recherchée, de l'offre immobilière. Ces quatre dernières années, le nombre de ventes a plus que doublé par rapport à la décennie précédente, pour se hisser à une trentaine au total.

Les hôtels particuliers sont très convoités dans le centre de Paris, pour leurs espaces extérieurs et leurs porches d'entrée privatifs. La plupart des transactions immobilières récentes ont été enregistrées dans le 7^e, avec une vente record à près de 40 000 € du mètre carré au premier semestre 2019.

Les acquéreurs étrangers dopent la demande des appartements clé en main, gérés professionnellement et bénéficiant d'un service de conciergerie. Les promoteurs repensent donc bâtiments et appartements pour répondre aux exigences et aux critères élevés observés dans d'autres grandes villes mondiales.

L'appel de l'Ouest parisien

L'immobilier de luxe parisien s'étend, au profit des banlieues Ouest, où les acquéreurs recherchent de plus grandes surfaces à prix égal. La flambée des prix dans le centre de Paris, ainsi que l'amélioration des infrastructures prévue par le Grand Paris, tendent à estomper la frontière du périphérique. Après Boulogne-Billancourt et Neuilly-sur-Seine, d'autres municipalités, réputées pour leurs espaces verts et leur qualité de vie (Saint-Cloud, Meudon, Sèvres, Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Vaucresson ou encore Ville-d'Avray) gagnent en popularité auprès des familles en quête de belles demeures, de jardins et de bien-être.

Traditionnellement, les familles avaient un appartement à Paris et une résidence secondaire à la campagne. Or, la tendance est désormais au foyer unique. De plus en plus d'acquéreurs se tournent donc vers les communes de l'Ouest, notamment celles des Hauts-de-Seine (92) et des Yvelines (78), qui permettent de rallier facilement le centre de Paris. Dotés d'écoles internationales, ces départements attirent aussi les expatriés.

Entre septembre 2018 et septembre 2019, les prix du 92 ont grimpé de 4,4%, contre 1% pour le 78, parfois plus pour certaines communes proches de Paris. Sur la même période, le nombre de transactions supérieures à 2 millions € a également augmenté dans ces deux départements, respectivement de 24% et 9%.



Le 10^e arrondissement



Appartement
Place Vendôme



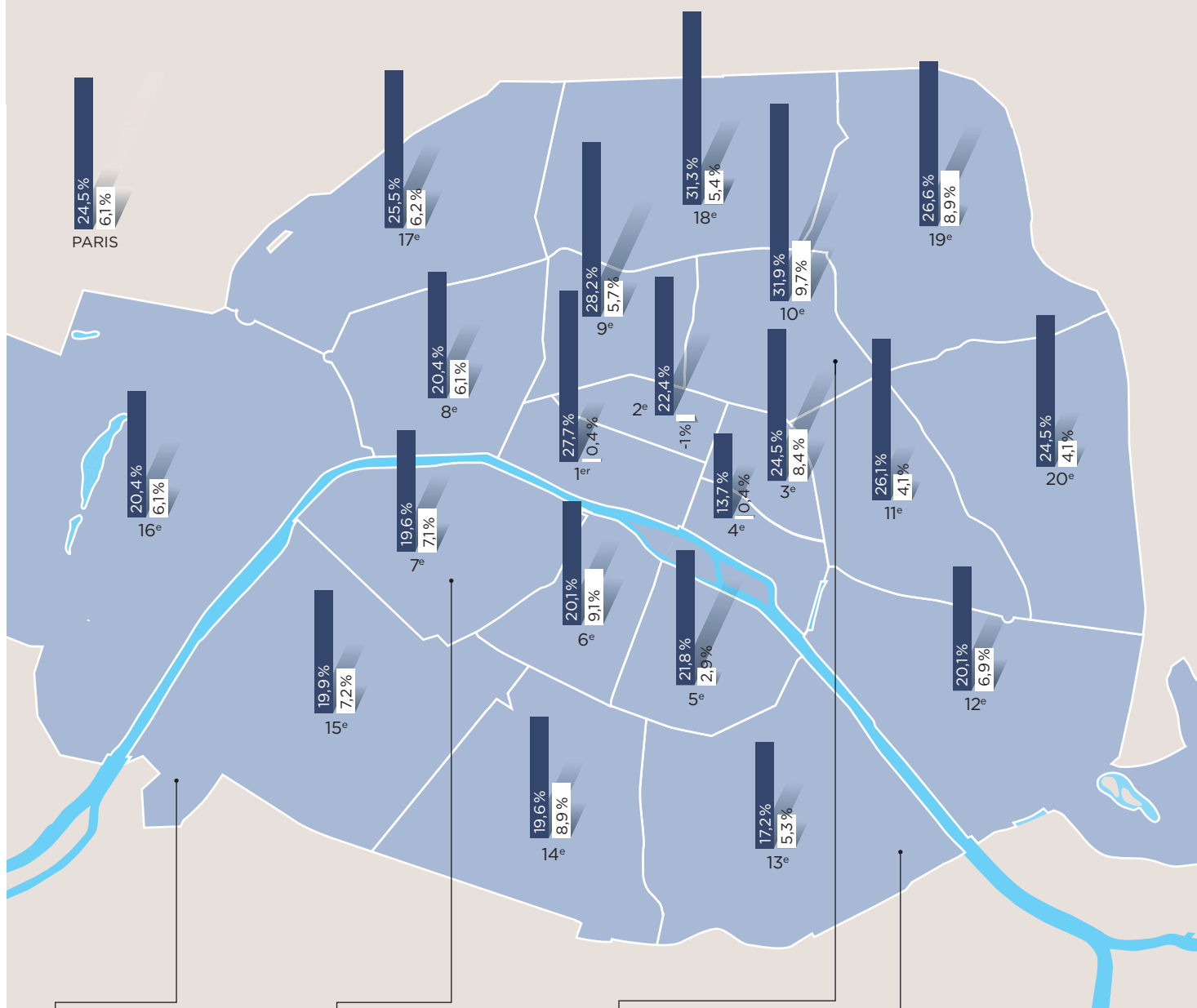
Parc de Montretout,
à Saint-Cloud

Note *Vastes résidences de luxe en pleine ville, jouissant d'une cour d'honneur et d'un jardin privé

👉 Les acquéreurs étrangers dopent la demande en appartements clé en main : meublés, gérés et bénéficiant de services de conciergerie 👉

Hausse des prix à Paris par arrondissement Tous arrondissements confondus (jusqu'en septembre 2019)

Légende ■ Hausse sur cinq ans ■ Hausse sur un an



54 jours

Durée moyenne d'un bien sur le marché en septembre 2019, contre 43 jours en septembre 2018.

40 000 € du mètre carré

Pour un hôtel particulier vendu au premier semestre 2019 dans le 7^e arrondissement.

10^e

L'arrondissement qui affiche les meilleures performances en 2019, avec 9,7% de hausse des prix entre septembre 2018 et septembre 2019.

84 %

Part des acquéreurs français sur le marché du luxe parisien aux cours des trois premiers trimestres 2019. Les acheteurs étrangers ont représenté 16%, contre 15% en 2018.

La capitale en perspective

L'immobilier de luxe poursuit sa croissance à Paris, un essor qui contraste avec l'inertie observée dans bon nombre de métropoles

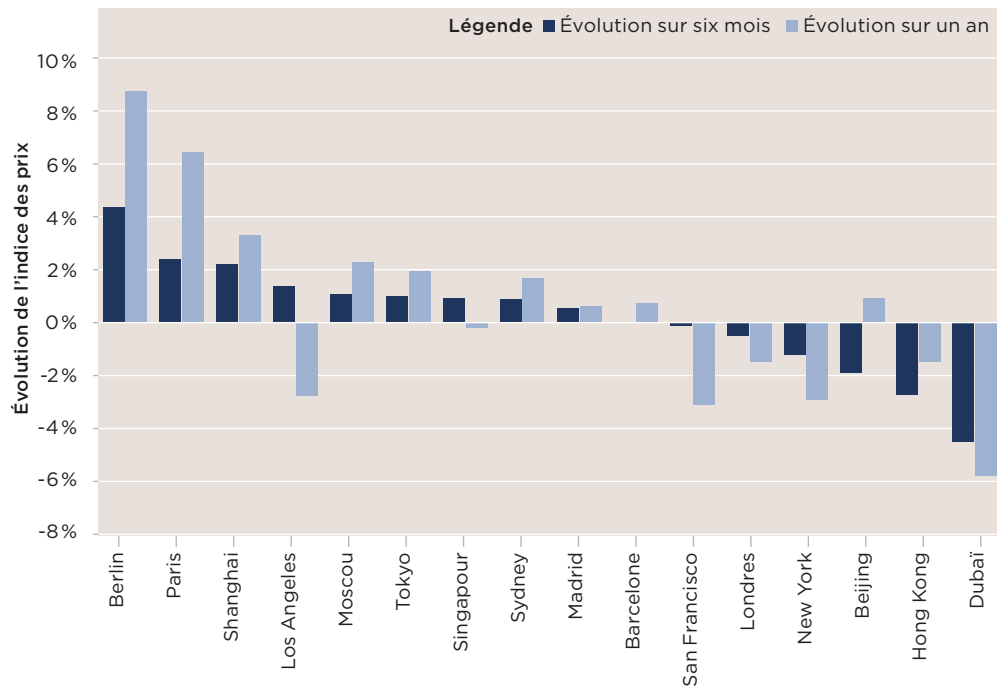
Un marché florissant

De décembre 2018 à décembre 2019, l'index « World Cities Prime Residential » de Savills est resté stable, avec 0,1% de croissance, le plus faible depuis 2009. Les incertitudes économiques mondiales, couplées à d'autres facteurs, ont provoqué un fléchissement de la demande et une stagnation des prix dans les principales métropoles.

À Paris, c'est tout l'inverse. Seul Berlin devance la capitale, car le faible niveau de l'offre et la demande croissante des acquéreurs, français comme étrangers, ont fait grimper les prix dans les deux villes.

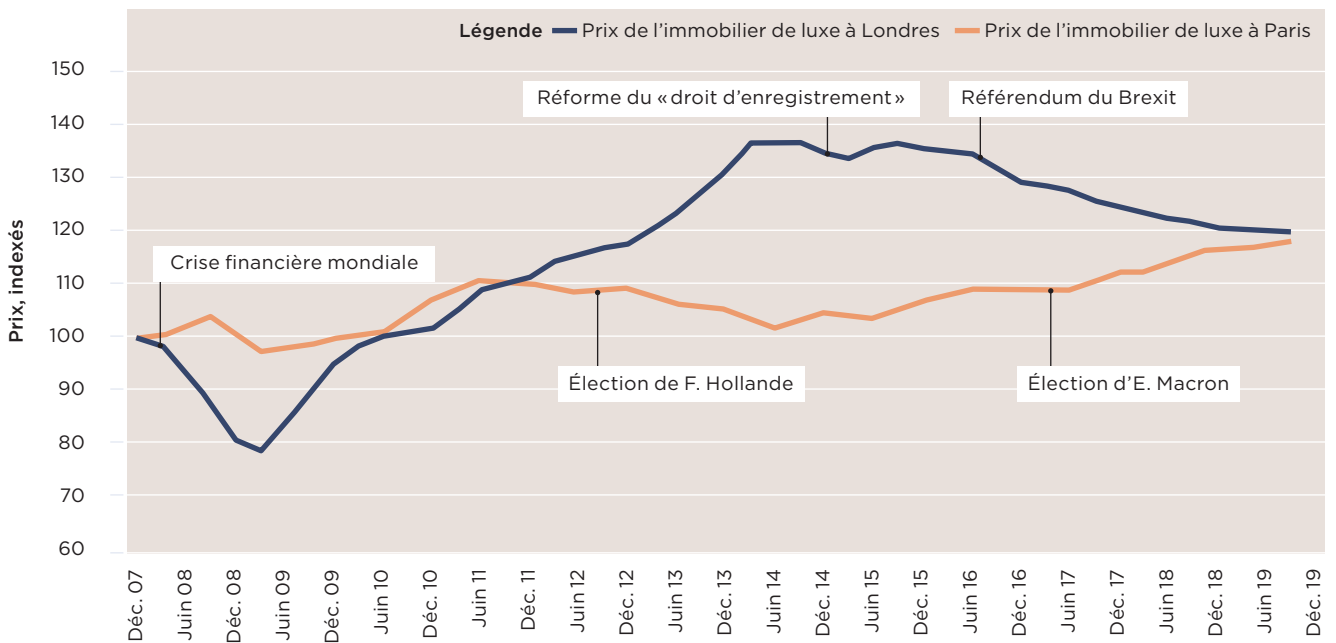
Évolution des prix de l'immobilier de luxe dans les grandes villes internationales

Berlin et Paris contredisent la tendance



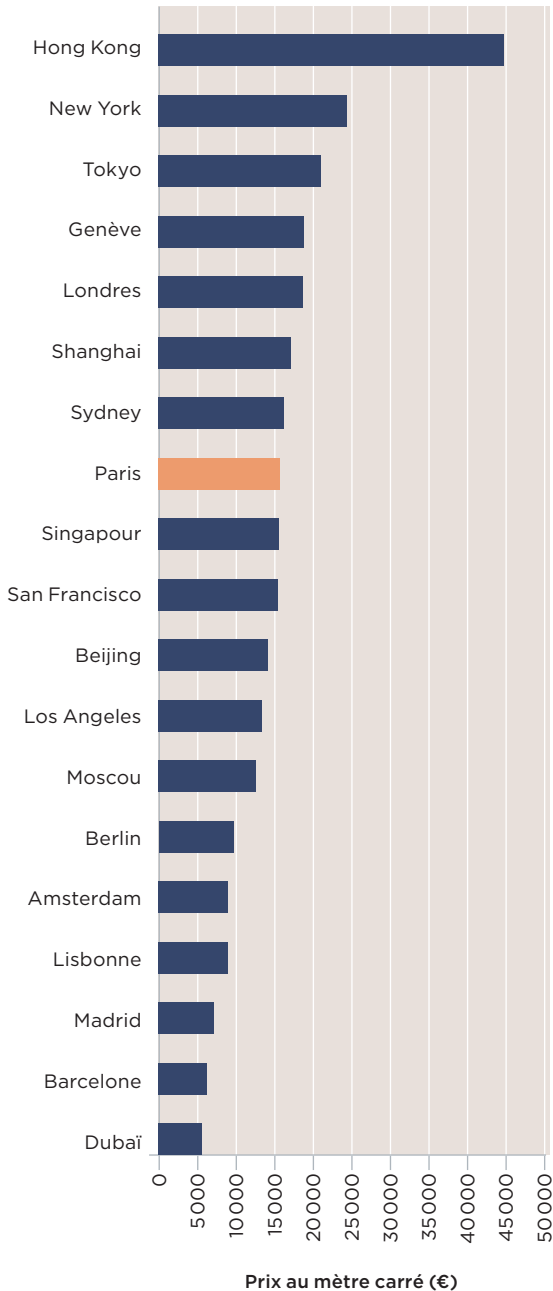
Note Prix constatés en décembre 2019 Source Savills Research

Evolution des prix du résidentiel de luxe à Paris et Londres



Note Prix de l'immobilier de luxe à Paris : transactions de 1,8 M € et + dans tout Paris. À Londres : index « Prime London » de Savills. Sources Savills Research, MeilleursAgents.com

Classement des principales villes mondiales



Un marché convoité à l'international

Malgré la récente montée des prix, les biens de luxe parisiens restent abordables à l'échelle mondiale. Leurs prix sont inférieurs de 66% à ceux de Hong Kong, qui reste le marché résidentiel le plus cher au monde. Paris se classe également bien après New York, avec des prix inférieurs de 37%, Tokyo (27% de moins) et Londres (17% de moins, voir ci-dessus).



Le marché locatif

Le durcissement des législations et l'encadrement des loyers n'ont pas freiné l'intérêt des investisseurs à Paris

Le dispositif d'encadrement des loyers parisiens a été réintroduit par décret le 5 avril 2019, après deux ans d'interruption. Comme dans le dispositif précédent, la ville détermine pour chaque quartier un loyer de référence que les propriétaires ne peuvent dépasser de plus de 20%. Le loyer peut être majoré ou minoré selon le nombre de pièces, l'époque de construction de l'immeuble et ses caractéristiques. Ainsi, les biens dotés d'une vue sur un monument parisien ou d'un balcon, par exemple, peuvent aller au-delà du plafond fixé.

Les baux résidentiels sont fixés pour une période de six ans si le propriétaire est une personne morale, trois s'il s'agit d'un particulier, cas le plus fréquent en France. Pendant la durée du bail, le locataire est libre de donner son préavis au moment où il le désire, contrairement au propriétaire, qui n'y est autorisé que dans certaines circonstances.

Les règles sont plus souples pour les baux civils. Un grand nombre de biens haut de gamme sont donc loués sous ce type de bail, avec une durée et un loyer convenus entre le propriétaire et le locataire. Pour un meublé, la durée d'un contrat de bail est au minimum d'un an, ce qui donne davantage de souplesse aux propriétaires.

Les rendements bruts à Paris intra-muros s'élèvent à 3,1%, moins que New York (4%), mais davantage que Hong Kong (2,1%) et Londres (2,8%).

Locations saisonnières

Avec plus de 19 millions de touristes étrangers en 2018, Paris est la deuxième ville la plus visitée au monde. Le marché parisien de la location courte durée s'est envolé avec l'essor de plateformes telles qu'Airbnb. Inquiètes de ce phénomène, qu'elles accusent de contribuer à la pénurie de logements dans la ville, les autorités ont durci les règles de la location saisonnière. Les bailleurs doivent désormais s'enregistrer auprès de la mairie. Une résidence principale ne peut être louée que 120 jours par an.

Évolution de l'immobilier de luxe

Valeurs sûres ou quartiers en plein renouveau, voici notre tour d'horizon des arrondissements les plus prisés et de ceux au plus fort potentiel

La Rive Gauche inégalée 6^e et 7^e arrondissements

Adresses prestigieuses : Place Saint-Sulpice, Rue du Bac, Rue de Varenne

Ces deux arrondissements, les plus chers de Paris, arrivent en force avec une montée des prix de 9,1% dans le 6^e et de 7,1% dans le 7^e, entre septembre 2018 et septembre 2019. On y trouve des quartiers historiques très prisés : Saint-Germain-des-Prés, Odéon, les Invalides et le Champ-de-Mars. Ces arrondissements attirent aussi bien des acquéreurs étrangers, en quête d'un pied-à-terre dans le centre de Paris, que des expatriés et des familles recherchant de très bonnes écoles. Certains des prix les plus élevés y sont réalisés en raison de la forte concentration d'hôtels particuliers.

« L'esprit village » 17^e et 18^e arrondissements

Adresses prestigieuses : Rue Legendre, Place Charles Fillion, Avenue Junot

Séduits par « l'esprit village », de plus en plus d'acquéreurs et de locataires succombent au charme des « villages urbains » des 17^e et 18^e arrondissements. Cet élan a bénéficié aux arrondissements tout entiers, dont les prix s'envolent bien plus vite que la moyenne du résidentiel de luxe. Dans le 17^e, le quartier des Batignolles convainc par son atmosphère, avec ses églises du XIX^e siècle, ses cafés, ses boulangeries et les terrasses de ses restaurants. Sa popularité est telle auprès des jeunes actifs et des familles que la mairie a dû ouvrir de nouvelles classes. Dans le 18^e, le village de Montmartre, réputé pour ses lieux touristiques, ses quartiers résidentiels et ses boutiques bobos, est très demandé.

Un vent de renouveau 9^e et 10^e arrondissements

Adresses prestigieuses : Place Saint-Georges, Rue d'Aumale, Rue Beaurepaire

Ces quartiers montants en pleine mutation, proches de la Gare du Nord et de la Gare de l'Est, se targuent d'excellentes performances sur l'année qui vient de s'écouler. Le 10^e arrondissement observe la plus forte hausse

entre septembre 2018 et septembre 2019, avec une progression de 9,7%. Dans le 9^e, South Pigalle (SoPi) s'impose rapidement comme l'un des quartiers les plus branchés de Paris. Il est connu pour son offre culturelle (concept stores, bars et restaurants en vue), avec l'ouverture récente du club de sport 21 Blanche et celle, à venir, du Soho House Paris. Dans le 10^e, le canal Saint-Martin, avec ses vastes promenades piétonnes dans un quartier central, est l'une des rares voies navigables de Paris. Le canal attire de jeunes familles et des primo-accédants en quête d'un quartier dynamique, séduits par l'arrivée de nouveaux restaurants, bars et espaces de co-working.

Hauts lieux historiques 3^e et 4^e arrondissements

Adresses prestigieuses : Place des Vosges, Rue du Parc Royal, Quai de Béthune

L'immobilier de prestige du centre historique de la capitale, connu comme « le Marais », reste très convoité. Le 4^e arrondissement, destination appréciée des touristes, est un haut lieu de la location saisonnière. Un vaste projet immobilier est en cours sur le site de l'ancienne préfecture de Paris, boulevard Morland. Il prévoit la construction de logements, d'hôtels et de restaurants. Le 3^e arrondissement, qui offre les mêmes atouts que son voisin, apparaît comme une alternative appréciée des propriétaires et des locataires. Les prix y rattrapent rapidement ceux du 4^e, avec une progression de 8,4% entre septembre 2018 et septembre 2019, contre 0,4% sur la même période dans le 4^e.





Les quartiers montants en pleine mutation, proches de la Gare du Nord et de la Gare de l'Est, se targuent d'excellentes performances sur l'année qui vient de s'écouler.



Note Prix observés entre septembre 2018 et septembre 2019 **Sources** Savills Research, MeilleursAgents.com

Vers de nouveaux sommets

L'immobilier de luxe parisien continue de combler l'écart avec les principales villes mondiales

Une demande constante

L'immobilier reste une valeur sûre dans le contexte économique actuel, et Paris se positionne à nouveau comme l'une des villes les plus attractives d'Europe pour investir. Le programme de réformes du président Macron, bien que controversé en France, a rendu Paris plus attractif à l'international, et le marché résidentiel de luxe poursuit une période

de rattrapage par rapport à d'autres grandes villes mondiales.

Afflux de capitaux

Le centre historique de la capitale étant de petite taille, l'offre foncière intra-muros est limitée et donc considérée comme un placement sûr à long terme aux yeux d'un grand nombre d'acquéreurs. Les taux d'intérêt étant durablement bas - voire négatifs -, les apports de capitaux dans l'immobilier parisien ne devraient pas fléchir de sitôt. Plusieurs ventes records sur la Côte d'Azur témoignent des importants capitaux qui affluent vers le marché immobilier français.

L'attrait des J.O.

Si la clientèle étrangère représente une part non négligeable du marché, l'immobilier parisien repose avant tout sur les

acquéreurs français. À terme, de vastes projets d'infrastructures, tels que le Grand Paris et les Jeux Olympiques de 2024, devraient avoir un effet positif sur le marché, notamment en région parisienne.

Un horizon élargi

Nous anticipons la poursuite de la période de rattrapage des prix, mais à un rythme plus modéré à court terme. Pour preuve, la durée moyenne passée sur le marché par un bien de prestige a déjà augmenté. L'immobilier de luxe devrait continuer son expansion géographique, avec un étalement de la demande en dehors du centre historique et des contraintes foncières de Paris intra-muros.



Savills Research

Nous sommes une équipe dédiée, réputée pour ses analyses et ses recherches approfondies sur tous les secteurs immobiliers à travers le monde.

Recherche

Paul Tostevin
Directeur
World Research
+44 (0)20 7016 3883
ptostevin@savills.com

Sean Hyett
Analyste
World Research
+44 (0)20 7409 8017
sean.hyett@savills.com

Résidentiel - monde

Hugo Thistlethwayte
Directeur des Opérations
Internationales
+44 (0)20 7409 8876
hthistlethwayte@savills.com

Jelena Cvjetkovic
Directrice Réseau
Résidentiel Monde
+44 (0)20 7016 3754
jcvjetkovic@savills.com

Savills France

Boris Cappelle
CEO, France
+33 (0)1 44 51 77 17
bcappelle@savills.fr

Catherine Erith
Directrice des Évaluations
Résidentielles
+33 (0)1 44 51 94 35
cerith@savills.fr

Agence Varenne

Hugues de la Morandière
Directeur général
+33 (0)1 45 55 79 20
hdelamorandiere@agencevarenne.fr

Gabriel Malassis
Consultant
+33 (0)1 45 55 79 20
gmalassis@agencevarenne.fr

MeilleursAgents

Thomas Lefèvre
Directeur scientifique
+33 (0)1 43 20 58 62
tlefevre@meilleursagents.com

33 Margaret Street
Londres W1G 0JD
Royaume-Uni
+44 (0)20 7499 8644

