



RAPPORT

Savills Research

Marché résidentiel de luxe - 2021

# Paris

savills



**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<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup>, mais peuvent se trouver également dans d'autres arrondissements de Paris.

**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 privilégiés de la capitale, peuvent bénéficier de beaux espaces extérieurs, se trouver dans des immeubles de la plus haute qualité architecturale, ou jouir d'une vue exceptionnelle sur des monuments célèbres.

**En 2020, l'immobilier de luxe parisien est resté résilient, poursuivant une croissance positive alors que de nombreuses villes à travers le monde ont vu leurs prix chuter.**

Depuis quelques années, le marché parisien de l'immobilier de luxe est l'un des plus performants à l'échelle mondiale. L'offre limitée et la hausse de la demande intérieure et internationale, couplée à des taux d'intérêt bas, ont provoqué un envol des prix, après des années de sous-performance. Le marché général de l'immobilier tire lui aussi son épingle du jeu, avec une hausse moyenne des prix de 35 % ces cinq dernières années. En 2020, l'immobilier de luxe parisien est resté résilient, maintenant une croissance positive alors que de nombreuses villes à travers le monde ont vu leurs prix chuter.

Depuis le début de l'année, les conséquences de la pandémie commencent à se faire ressentir. Les prix de l'immobilier se sont mis à fléchir vers la fin de l'année 2020. Avec les incertitudes liées à la reprise économique et le maintien des restrictions sur les déplacements internationaux, l'année à venir s'annonce donc moins dynamique que les précédentes.



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

À long terme, toutefois, les perspectives demeurent solides. Avec des taux d'intérêt faibles depuis plusieurs années, et amenés à le rester, l'immobilier de luxe parisien constitue un placement sûr. La pandémie a rebattu les cartes des critères d'achat immobilier ; cette tendance, mondiale, se constate également à Paris. La recherche de davantage d'espace, associée à de solides investissements dans les infrastructures de transport, a dopé l'activité dans les arrondissements parisiens les moins centraux ainsi qu'en banlieue.

Cependant, le cœur de Paris continue de séduire. Le marché des 3-4 pièces et des pied-à-terre bien situés a le vent en poupe. Et les projets d'aménagement de la Ville de Paris, visant à repenser de nombreuses rues et espaces extérieurs, conforteront dans les années à venir l'attrait éternel d'une ville coup de cœur.

**Chiffres clés**

**2 %**

En 2020, les prix de l'immobilier parisien de luxe ont progressé de 2 % en moyenne. La capitale affiche ainsi une meilleure résilience que bon nombre de métropoles mondiales sur ce marché. À titre de comparaison, l'index « World Cities Prime Residential » de Savills n'a gagné que 0,5 % en moyenne sur cette période.

**6,8 %**

Le projet du Grand Paris, tout comme l'évolution des habitudes de travail accélérée par la pandémie, suscite un regain d'intérêt pour la banlieue parisienne proche. En 2020, les prix ont grimpé en moyenne de 6,8 % dans les Hauts-de-Seine (92), contre 5,4 % pour Paris.

**8,5 %**

En 2020, le 5<sup>e</sup> arrondissement a affiché la plus forte hausse de prix : +8,5 %. Sur les dix arrondissements enregistrant les meilleures performances, sept se situent en dehors du centre historique de la ville, les acquéreurs étant avant tout en quête d'espace.

**-1,9 % — < 0 %**

À court terme, en raison des restrictions sur les déplacements internationaux et du manque de visibilité sur la reprise économique, les prix du marché résidentiel de luxe devraient fléchir en 2021, de -1,9 % à < 0 %.

# Les transactions sont en recul, mais les prix restent en hausse malgré une année de turbulences

## Prix et transactions

En 2020, la pandémie de Covid-19 a provoqué une secousse imprévue sur le marché immobilier français. Paris, comme de nombreuses métropoles mondiales, a été soumis à des mesures de confinement. Les visites de biens et les transactions ont été suspendues en partie, voire totalement, pendant plusieurs mois.

Conséquence directe, les transactions immobilières ont chuté de 16 % à Paris par rapport à 2019. En revanche, les prix ont progressé de 5,4 % sur la même période (avec un début de fléchissement perceptible en fin d'année).

Les transactions de plus de 2 millions d'euros ont reculé de 15 % dans les arrondissements les plus privilégiés (du 1<sup>er</sup> au 8<sup>e</sup> et dans le 16<sup>e</sup>). Si les prix ont commencé à fléchir vers la fin 2020, les valeurs de l'immobilier de luxe s'avèrent jusqu'ici plus résilientes que le reste du marché (voir graphique).

Malgré les restrictions de voyage imposées durant une grande partie de l'année, la proportion d'acquéreurs internationaux de biens de plus de 2 millions d'euros dans les arrondissements les plus cotés est restée stable par rapport à 2019, soit 14 % des transactions en 2020.

## Briser la frontière du périphérique

Mal desservie en transports en commun, la banlieue a longtemps été déconnectée du centre de Paris, avec un faible maillage entre les différentes villes de banlieue elles-mêmes. Au-delà du périphérique, les valeurs immobilières sont bien inférieures à celles de Paris intra-muros (voir carte pages 8-9).

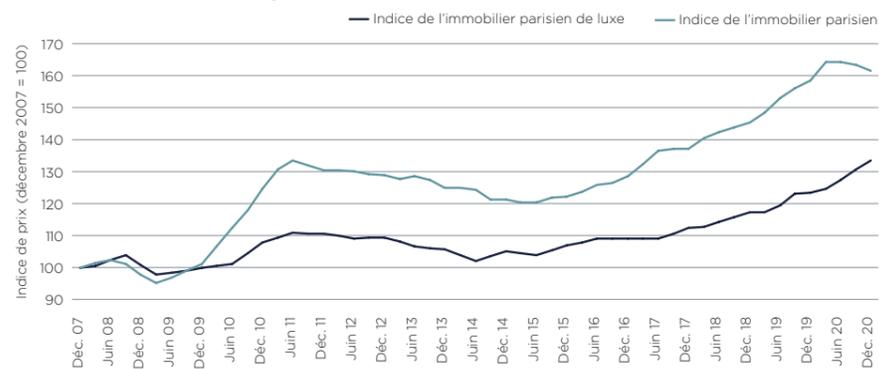
Le projet du Grand Paris vise à faire tomber cette barrière. D'importantes infrastructures sont prévues, avec la construction de nouvelles stations et de nouvelles correspondances, pour densifier le réseau de transport de la région. Les effets positifs s'en font d'ores et déjà ressentir sur les marchés immobiliers locaux.

La crise sanitaire a profondément bouleversé les modes de vie et de travail. S'il reste à voir si ces changements perdureront, il est probable que le télétravail sera davantage plébiscité.

Cette tendance alimente déjà la demande en biens plus spacieux. Les quartiers situés en périphérie, bien desservis par rapport au centre de Paris, avec de bonnes écoles et de meilleurs prix, devraient en bénéficier.



## Hausse des prix de l'immobilier de luxe par rapport à l'ensemble du marché parisien



Source : MeilleursAgents.com Note : prix de l'immobilier de luxe parisien : transactions de plus de 2 millions € dans l'ensemble de la capitale.

## Paris : évolution des prix par arrondissement

● Centre historique

○ Autres arrondissements

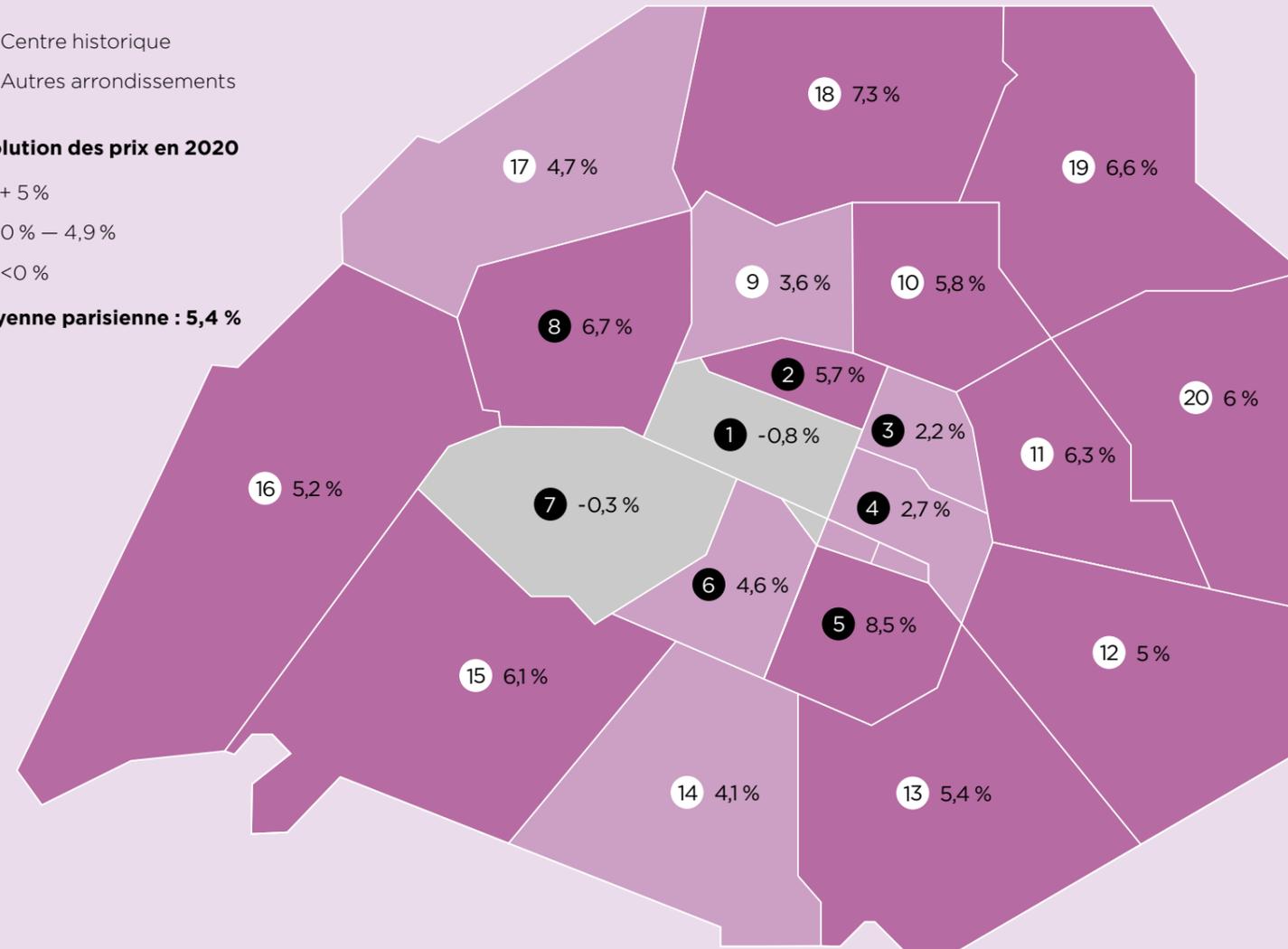
### Évolution des prix en 2020

● + 5 %

● 0 % – 4,9 %

● < 0 %

Moyenne parisienne : 5,4 %



## Les arrondissements clés

Le 5<sup>e</sup> arrondissement, prisé des familles en raison de sa forte concentration d'établissements scolaires réputés, a enregistré la plus forte hausse des prix en 2020, soit 8,5 %.

Au sein du 5<sup>e</sup>, les quartiers les plus demandés sont ceux du Jardin des Plantes et du Val-de-Grâce, où les prix se sont envolés de 10,4 % et 10,3 % respectivement. Tous deux disposent d'espaces verts, le Jardin des Plantes bien entendu, et le Jardin du Luxembourg.

En une année où tous les Parisiens ont passé davantage de temps chez eux, il n'est guère surprenant de constater que les arrondissements situés en périphérie du cœur historique, offrant plus d'espace pour un meilleur prix, ont enregistré la plus forte accélération en 2020. Sept des dix arrondissements affichant les meilleures progressions en 2020 se situent dans le Nord et l'Est de la capitale.

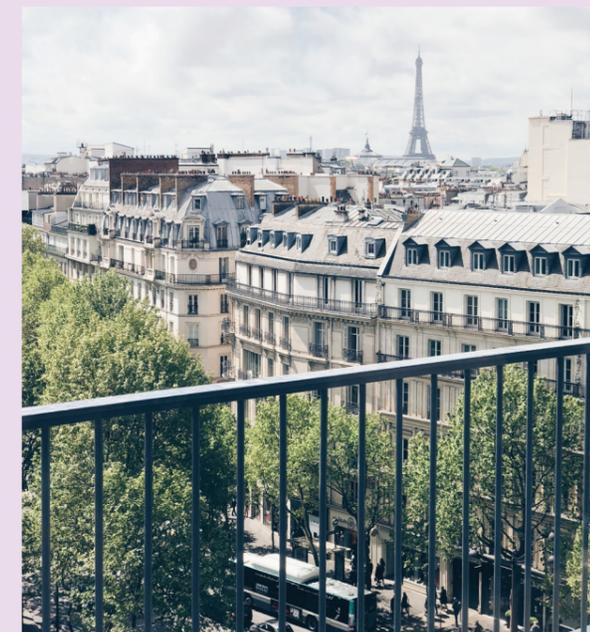
Les arrondissements de l'Est parisien restent les plus abordables. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, les prix du 20<sup>e</sup> étaient inférieures de 13 % à celles de la moyenne parisienne.

Source : Savills Research, avec la Chambre des Notaires de Paris

## Les biens les plus prisés

Contraints de passer plus de temps à leur domicile depuis le début de la pandémie, de nombreux acquéreurs recherchent désormais un espace extérieur. D'après Meilleurs Agents, la présence d'une terrasse ou d'un balcon augmente de 8,4 % le prix d'un bien immobilier à Paris. Les biens de qualité, dotés de cette caractéristique, sont donc très demandés.

Au cœur de la capitale, les pied-à-terre sont prisés des acquéreurs qui recherchent avant tout une résidence principale plus vaste en dehors de la ville, mais souhaitent conserver une résidence secondaire au centre de la capitale. Les grands appartements ont eux aussi le vent en poupe, les habitants cherchant à agrandir leur espace de vie et à gagner en mètres carrés pour y intégrer un espace de télétravail.



# Le marché résidentiel de prestige s'avère plus résilient à Paris qu'ailleurs en 2020

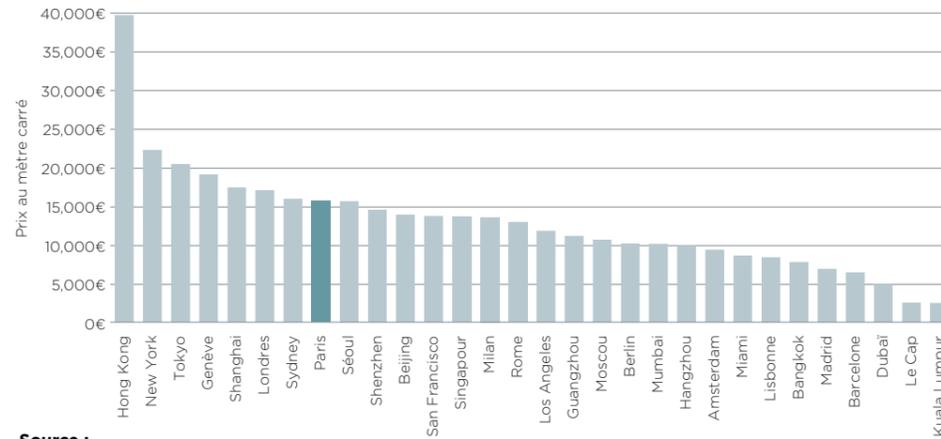
## Paris reste une valeur sûre à l'échelle mondiale

Le marché parisien de l'immobilier de luxe a fortement progressé ces dernières années. Face à une demande internationale en plein essor et à une offre restreinte, Paris a comblé l'écart par rapport aux autres métropoles mondiales, avec un envol des prix (+25 %) ces six dernières années, contre une chute de 17 % pour Londres. En décembre 2020, les prix de l'immobilier parisien de luxe n'étaient inférieurs que de 8 % à ceux de Londres, alors que l'écart était encore de 40 % six ans plus tôt.

Cette résilience ne s'est pas démentie en 2020, malgré l'impact du Covid-19. Certes, la crise sanitaire a bousculé les habitudes de travail et les modes de vie, mais jusqu'à présent, le marché résidentiel de luxe reste particulièrement résilient. En 2020, l'index « World Cities Prime Residential » de Savills a enregistré une progression moyenne de 0,5 % à l'échelle mondiale. À Paris, les prix de l'immobilier de luxe ont augmenté de 2 % sur cette même période, dépassant ainsi la moyenne de l'index (voir graphique ci-contre).

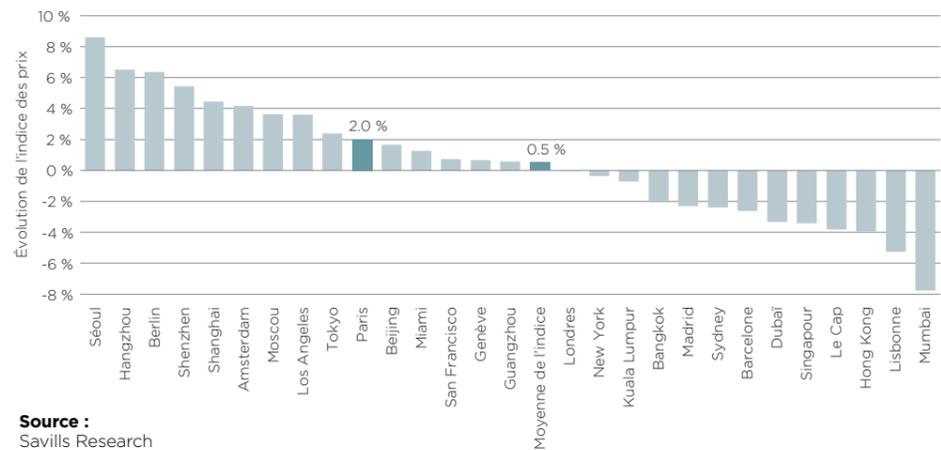
En dépit de cette croissance, les prix de l'immobilier parisien de luxe restent attractifs dans un contexte international. En décembre 2020, le mètre carré se vendait en moyenne à 15 600 €, une valeur inférieure de 60 % à celle de Hong Kong, la ville la plus chère au monde sur le segment résidentiel de luxe.

**Prix de l'immobilier de luxe dans les grandes villes internationales** (décembre 2020)



Source : Savills Research

**Évolution des prix de l'immobilier de luxe en 2020**



Source : Savills Research

**Évolution des prix du résidentiel de luxe à Paris et Londres**



Source : Savills Research, MeilleursAgents.com Note : prix de l'immobilier de luxe à Paris : transactions de plus de 2 millions € dans tout Paris. À Londres : index « Prime London » de Savills.

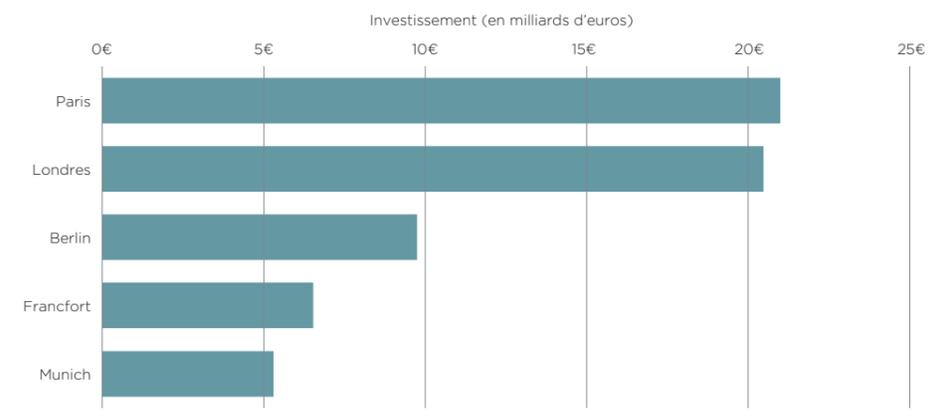


## Un marché prisé des investisseurs

Porté par des taux d'intérêt faibles, le résidentiel de luxe parisien constitue un placement sûr. Il en va de même pour l'immobilier commercial (bureaux, commerces, industries, immeubles résidentiels et logements pour seniors) de la capitale française, qui reste séduisant pour les investisseurs institutionnels.

En 2020, pour la deuxième année consécutive, l'agglomération de Paris a été le plus grand marché européen d'investissement immobilier commercial, devant Londres.

## Investissement immobilier commercial : classement des principales villes européennes (2020)



Source : Savills Research, à l'aide de RCA

## Principaux marchés résidentiels de prestige et d'exception

Des quartiers huppés aux banlieues ouest, le segment du luxe reste dynamique.

### L'attrait éternel du cœur de Paris : du 1<sup>er</sup> au 8<sup>e</sup> arrondissement

En 2020, les transactions de plus de 2 millions d'euros ont chuté de 19 % dans ces arrondissements historiques. Pourtant, c'est là que se concentre toujours la majorité des opérations immobilière de prestige et d'exception, avec 58 % des transactions parisiennes de plus de 4 millions d'euros.

Des ventes remarquables ont eu lieu l'an dernier sur des biens haut de gamme, notamment sur ceux dotés d'un espace extérieur.

La crise sanitaire a amené de nombreux acquéreurs à repenser leurs principaux critères d'achat. Pour continuer de les séduire, les villes doivent rester attractives sur le plan professionnel, culturel, et en termes de qualité de vie.

Berceau du concept de « ville du quart d'heure », Paris ne manque indéniablement pas d'atouts avec ses quartiers plus écologiques, moins dépendants de la voiture, tablant sur davantage de services de proximité. Ce concept connaît un regain d'intérêt dans les réflexions actuelles sur l'avenir de nos villes dans un monde post-Covid.

De grands axes ont été fermés à la circulation ; la Ville prévoit de végétaliser les Champs-Élysées et d'en réduire le nombre de voies automobiles, pour mieux accueillir les piétons. Grâce à ce type de projet, le centre de Paris conservera son attrait dans les années à venir.

**58 %**

En 2020, les arrondissements situés au cœur de la capitale ont continué d'enregistrer plus de la moitié des transactions de plus de 4 millions € à Paris.

**15 mins**

Paris est le berceau du concept de ville du quart d'heure.

### 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

Déjà convoités avant la crise sanitaire, les arrondissements ouest de la ville ont gagné en attrait auprès d'acquéreurs en quête de biens plus vastes. Dans le 16<sup>e</sup>, le nombre de transactions de plus de 2 millions d'euros n'a baissé que de 8 %, contre 15 % sur l'ensemble des arrondissements huppés de la capitale.

Le 16<sup>e</sup> et le 17<sup>e</sup> sont prisés pour leurs superbes immeubles haussmanniens et leurs hôtels particuliers. L'an dernier, le PDG de Snapchat Evan Spiegel et le mannequin Miranda Kerr ont acquis un hôtel particulier de 1 000 mètres carrés dans le 16<sup>e</sup>, pour 25 millions d'euros.

Dans le 17<sup>e</sup>, certains quartiers, dont celui des Batignolles, séduisent par leur « esprit village » à proximité du centre de Paris, à rebours des vastes appartements et des hôtels particuliers que l'on trouve aux abords du Parc Monceau.

**31 %**

des transactions de plus de 2 millions € à Paris ont été réalisées dans le 16<sup>e</sup> l'an dernier.

### Prix (€/m<sup>2</sup>) Mars 2021

- < 8 900
- 8 900 – 9 500
- 9 500 – 10 000
- 10 000 – 10 400
- 10 400 – 10 800
- 10 800 – 11 200
- 11 200 – 11 600
- 11 600 – 12 100
- 12 100 – 12 800
- 12 800 – 14 100
- > 14 100

Source : MeilleursAgents.com



### La banlieue ouest

Un peu plus à l'ouest, les Hauts-de-Seine (92) profiteront de la nouvelle ligne 15 du projet du Grand Paris. La première portion devrait ouvrir en 2024. Au total, 15 stations seront construites dans le département.

Les quartiers entourant ces nouvelles gares bénéficient déjà des premières retombées. En 2020, selon Meilleurs Agents, le prix des biens situés à proximité des gares du Grand Paris dans les Hauts-de-Seine a progressé de 6,2 %, contre 4,3 % pour l'ensemble de la région.

Autour de Nanterre La Folie, les prix ont bondi de 12,8 %, un taux largement supérieur aux 5,7 % enregistrés dans un périmètre élargi. Les prix y sont largement inférieurs à la moyenne observée dans Paris (voir carte ci-dessous).

En 2020, les transactions de plus d'1,5 million d'euros ont progressé de 2 % dans le département. Neuilly-sur-Seine enregistre le plus grand nombre de transactions dépassant ce montant dans les Hauts-de-Seine.

L'élan est encore plus marqué dans les Yvelines (78), où les transactions supérieures à cette somme ont gagné 4 % par rapport à 2019. Les prix moyens dans ce département ont augmenté de 4,7 % sur la même période, atteignant 4 110 € le mètre carré.

Versailles constitue l'une des villes les plus prisées du département, avec des prix moyens culminant à 6 340 € le mètre carré. C'est là qu'a été enregistré le plus grand nombre de transactions de plus d'1,5 million d'euros des Yvelines l'an dernier. Versailles sera également desservi par le projet du Grand Paris (ligne 18). Avec des prix inférieurs de 40 % à la moyenne parisienne, la ville reste un placement avantageux.



**6.2 %**

Hausse moyenne des prix des biens situés à proximité des gares du Grand Paris dans les Hauts-de-Seine en 2020

## Un attrait indéniable

La hausse des prix sur le marché résidentiel de luxe devrait ralentir à Paris en 2021. Toutefois, l'attrait de la capitale française est amené à perdurer.

### Offre et demande immobilière

Selon Meilleurs Agents, les prix de l'immobilier ont commencé à fléchir dans Paris. Toute la question est de savoir si les prix suivront la même évolution que les transactions, à savoir, des baisses plus substantielles.

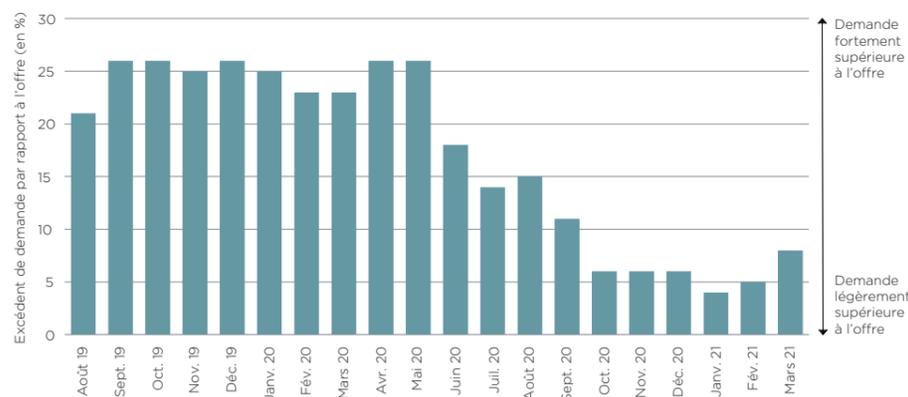
Plusieurs facteurs contradictoires entrent en jeu. En effet, l'incertitude économique et un marché de l'emploi opaque pourraient décourager toute initiative dans l'année à venir.

Pourtant, les taux d'intérêt, très bas, rendent les prêts immobiliers abordables pour les acquéreurs.

L'indicateur de tension immobilière (ITI) de Meilleurs Agents mesure l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché.

En mars 2021, l'ITI parisien indique une demande légèrement supérieure à l'offre. La tension s'est fortement relâchée depuis la crise sanitaire (voir graphique).

**ITI parisien** : la demande reste supérieure à l'offre, mais l'écart se comble



Source : MeilleursAgents.com

Note : l'ITI mesure l'équilibre entre la demande et l'offre sur une zone précise, à un temps T. Un ITI positif indique une demande supérieure à l'offre.

### Marché résidentiel de luxe : nos prévisions pour 2021

#### Des prix en léger recul

Entre les restrictions imposées sur les déplacements internationaux à court terme, et une reprise économique encore incertaine, les prix de l'immobilier de luxe devaient fléchir en 2021, de -1,9 % à < 0 %.

Cette prévision contraste avec la croissance moyenne d'1,6 % estimée dans notre classement des 30 plus grandes villes au monde. Elle est toutefois comparable à celle de plusieurs capitales européennes, dont Lisbonne, Madrid et Rome.

#### Une valeur sûre

Le marché résidentiel de luxe au cœur de Paris, à la superficie limitée, reste un placement sûr à long terme pour de nombreux acquéreurs. Grâce aux taux d'intérêt faibles, l'immobilier demeure un investissement attractif, qui continuera d'alimenter la demande.

#### Paris en pleine expansion

Le marché résidentiel de luxe s'étend au-delà du cœur historique de la capitale. D'importants investissements dans des infrastructures de transport et la recherche de logements plus vastes nourriront la croissance au-delà des frontières de la ville.

#### Le luxe se réinvente

Envie d'espace extérieur, critères environnementaux, santé... ce qui fait l'essence d'un cadre de vie prestigieux évolue. Désormais, la présence d'espaces extérieurs est un facteur essentiel dans la définition d'un bien résidentiel de luxe.



### 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

#### Résidentiel - monde

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

**Jelena Cvjetkovic**  
Directrice Réseaux 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**  
Co-fondateur  
+33 (0)1 45 55 79 20  
hdlamorandiere@agencevarenne.fr

**Gabriel Malassis**  
Consultant  
+33 (0)1 43 20 58 62  
gmalassis@agencevarenne.fr

#### MeilleursAgents

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

Savills plc est un groupe mondial de services immobiliers coté à la Bourse de Londres. Nous disposons d'un réseau international de plus de 600 agences et associés à travers l'Amérique, l'Europe, l'Asie-Pacifique, l'Afrique et le Moyen-Orient, proposant un éventail de services, de conseil, de gestion et d'aide à la transaction à des clients du monde entier. Ce rapport est fourni à titre indicatif. Il ne peut être publié, reproduit ni cité, intégralement ou en partie, ni ne peut servir de base à un contrat, prospectus, accord ou tout autre document sans autorisation écrite préalable. Bien que tout ait été mis en œuvre pour garantir son exactitude, Savills ne saurait être tenu responsable pour quelque perte financière éventuelle liée à son utilisation. Le contenu est protégé par les droits d'auteur et sa reproduction totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'autorisation écrite préalable de Savills Research.

33 Margaret Street  
London W1G 0JD  
+44 (0)20 7499 8644

