

# Confiance retrouvée

Paris est une ville internationale de premier plan qui bénéficie d'un retour de la confiance des acquéreurs

Elle arrive 3e – après Londres et New York – de notre classement combiné des villes mondiales, en termes de connectivité, compétitivité, puissance et performance. Mais plusieurs années de faible croissance ont abouti à des coûts résidentiels beaucoup plus bas que ses concurrentes.

Les acquéreurs étrangers, qui représentaient seulement 9 % du marché en 2016, devraient voir leur part augmenter

Avec une politique de taux d'intérêt historiquement bas et le retour de la confiance des acquéreurs, le marché résidentiel reprend toutefois son essor. Au plus bas en 2014, les prix avaient augmenté de 5,8 % en mai 2017. Dans les  $1^{\mathrm{er}}$ ,  $4^{\mathrm{e}}$  et  $5^{\mathrm{e}}$  arrondissements, leur record de 2012 est déjà dépassé.

Cette reprise est alimentée par la demande intérieure. Néanmoins, les acquéreurs étrangers, qui représentaient seulement 9 % du marché en 2016 (pour les ventes de plus d'un million d'euros), devraient voir leur part augmenter. Ils représentent déjà près de la moitié des acquéreurs de biens de prestige. Le nouveau gouvernement devrait clarifier la législation et apporter une période de relative stabilité, ce qui pourrait encourager les acheteurs étrangers, jusque-là attentistes, à être plus dynamiques sur le marché.

### Paul Tostevin

Associate Director +44 (0)20 7016 3883 ptostevin@savills.com

# En bref

Nouveau souffle. Dans les arrondissements prestigieux, les prix avaient augmenté de 5,8 % en mai 2017

Les acquéreurs étrangers représentent seulement 9 % du marché, contre 14 % en 2008

La présidence Macron est positive pour le marché. Une position favorable aux entreprises pourrait soutenir la croissance économique

La région parisienne bénéficie d'un tissu économique diversifié qui génère 31 % du PIB du pays

La capitale est une ville mondiale attractive. Les prix des quartiers prestigieux sont 32 % moins chers que ceux de Londres

# Paris, ville mondiale

Un patrimoine et une culture d'exception associés à un environnement économique favorable font de Paris une ville internationale de premier plan.

Paris arrive au troisième rang du classement Savills des villes mondiales. Les critères ? Connectivité, compétitivité et performance.



Puissance économique incontournable, Londres attire les investissements et les expatriés séduits par son fuseau horaire et sa culture

New York

Ultra-compétitive et créatrice de richesse, New York est au coude-à-coude avec Londres pour la tête du classement



Ville culturelle par excellence, Paris attire entreprises, talents et visiteurs du monde entier



Métropole asiatique toute-puissante, Tokyo est la zone métropolitaine la plus peuplée du monde



Le territoire autonome est l'une des places financières les plus importantes et offre un point d'accès vers la Chine

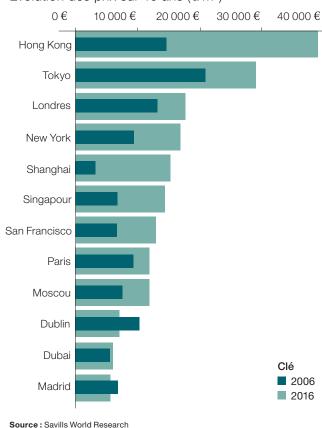
Source: Savills World Research

# Comparatif des villes mondiales

En dépit de sa solide réputation internationale, l'immobilier de luxe parisien n'attire pas autant de fonds étrangers que Londres, Hong Kong et New York. Les prix du mètre carré dans les quartiers prestigieux – qui dépendent principalement du PIB – sont 32 % moins élevés que ceux de Londres et 69 % moins élevés que ceux de Hong Kong – ce qui est perçu comme un atout à l'échelle mondiale.

## Leaders du marché résidentiel de luxe

Évolution des prix sur 10 ans (€/m²)



#### Source: Gaving World Research

## Force économique

Paris est une ville de premier plan au tissu économique diversifié générant 31 % du PIB du pays. Accueillant plus de sièges sociaux internationaux que Londres, Paris est la première région européenne en dépenses de R&D. Sa main d'œuvre est jeune et très instruite : la ville compte 663 000 étudiants.

# Patrimoine d'exception

Le patrimoine bâti de Paris est l'un de ses plus grands atouts. Son centre est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, tandis que le Louvre est le musée le plus grand et le plus visité au monde. Nœud de transport européen, la gare du Nord est la plus fréquentée au monde en dehors du Japon.

## Leader du tourisme

La France est la première destination de tourisme et Paris se classe 3º en nombre de touristes étrangers. Ses aéroports desservent plus de destinations en Chine que toute autre ville d'Europe. Les attentats ont fait chuter le nombre de visiteurs étrangers de 8,8 %, mais ont peu affecté les touristes nationaux.

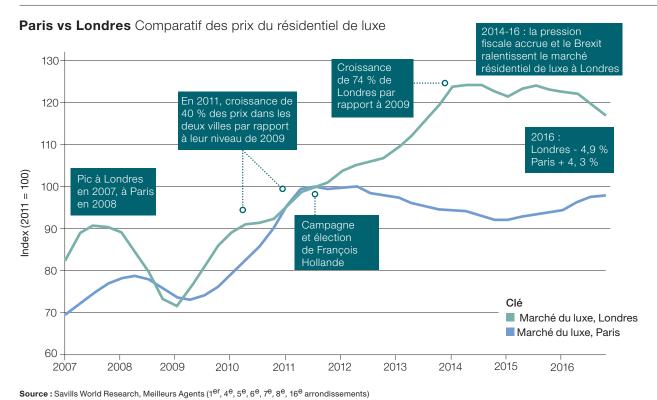
# Un nouveau souffle

La confiance des acquéreurs revient avec la stabilité du marché résidentiel apportée par les élections.

Des taux d'intérêt au plus bas et des prix plus compétitifs ont soutenu l'activité. En mai 2017, les transactions avaient augmenté de 23 % en un an sur l'ensemble du marché. La possible hausse des taux d'intérêt cette année a encouragé les acheteurs à boucler leurs transactions et a entraîné une baisse de l'offre.

Sur l'ensemble du marché, les prix s'élevaient à 8 450 € / m² au premier trimestre 2017. En juillet 2017, les notaires énoncent un prix médian de 8 800 € / m², représentant une croissance annuelle de 7 %. Les prix de l'immobilier de luxe ont progressé suite à la baisse de 2014, et fluctuent en moyenne entre 12 000 et 17 000 € / m² (selon le quartier et la qualité des rénovations), tandis que les biens d'exception se négocient entre 20 000 et 30 000 € / m<sup>2</sup>. Les valeurs dans les 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> arrondissements ont déjà dépassé leur record de 2012.





savills.co.uk/research 5

### Clientèle étrangère en recul

Paris est une ville historique qui se caractérise par des appartements haussmanniens et peu de nouvelles constructions. Les immeubles modernes aux services et prestations élevés (prisés des acheteurs étrangers) sont donc relativement rares à Paris. Les pied-à-terre, grands appartements et hôtels particuliers sont convoités par des clients français et étrangers. Les appartements familiaux, quant à eux, sont majoritairement vendus à une clientèle française.

En 2016, les acquéreurs étrangers représentaient 9 % des ventes d'immobilier de prestige à Paris, contre un pic de 14 % en 2008. Certains projets d'achat ont été repoussés suite aux attentats. Les Américains, qui bénéficient d'un dollar fort, représentaient 21 % des acheteurs étrangers en 2015, contre 16 % en 2016.

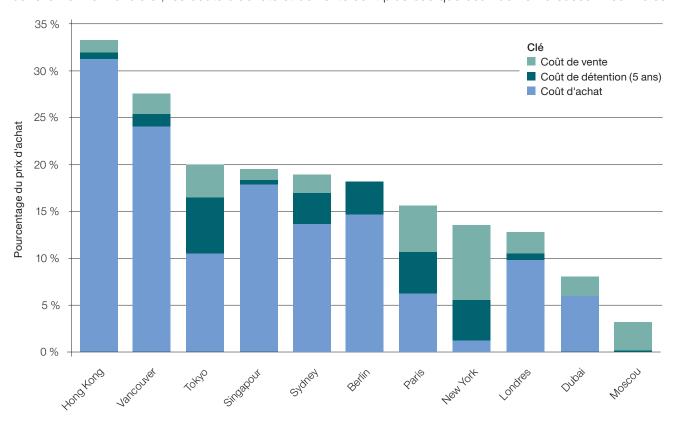
Les Européens forment le plus grand groupe d'acheteurs étrangers (39 %) – avec en tête les Britanniques, les Suisses et les Belges. Les acquéreurs du Moyen-Orient et d'Asie sont présents dans une moindre mesure. Les Chinois, groupe touristique majeur, doivent encore prendre leurs marques en tant qu'acheteurs sur ce marché.



# Fiscalité compétitive

L'image de pays à forte fiscalité de la France, qui a pesé sur les marchés, est selon notre analyse des coûts d'achat, de détention et de vente dans les principales villes mondiales, une idée infondée. Les taxes et impôts fonciers sont, en réalité, dans la moyenne mondiale (cf. graphique). Les coûts d'achat, en particulier, sont inférieurs à ceux de nombreuses villes rivales. Hong Kong, Vancouver et Singapour prélèvent aux acheteurs étrangers 15 % de droits de mutation en plus. Par ailleurs, le taux d'imposition de 75 %, souvent cité par erreur, n'est pas redevable par ceux qui perçoivent leurs revenus dans un pays étranger.

Coûts d'achat, de détention et de vente dans les villes mondiales Les impôts et frais à Paris sont dans la norme mondiale ; les coûts d'achats et de vente sont plus bas que ceux de nombreuses villes rivales.



Source: Savills World Research Note: cas d'une résidence secondaire de 2M \$ (ou équivalent), détenue depuis cinq ans par un acheteur étranger privé. Plus-values non incluses.

# Tableau de bord du marché parisien

# 12 000 € -17 000 €

Prix moyen de l'immobilier de prestige

20 000 €-30 000 €

Prix moyen de l'immobilier d'exception

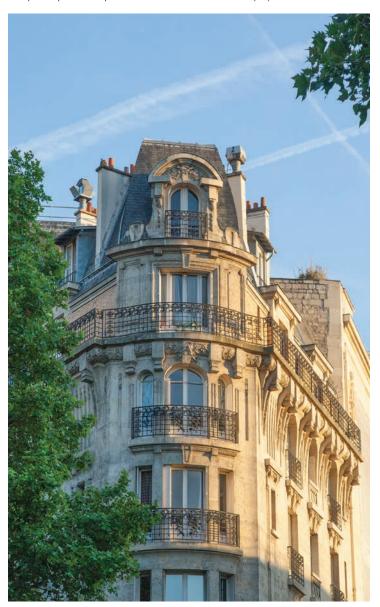
9 % Proportion d'acheteurs étrangers à Paris en 2016

5,8 % Croissance annuelle totale des prix résidentiels en 2016

Source: Savills World Research, Notaires Paris-Ile-de-France

# Stabilité politique

Le président récemment élu, Emmanuel Macron, et son nouveau gouvernement devraient apporter de la stabilité au marché résidentiel parisien. Le risque politique réduit en Europe associé aux réformes favorables aux entreprises, pourraient relancer la croissance économique et stimuler les marchés résidentiels. L'ISF sera remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) en 2018.



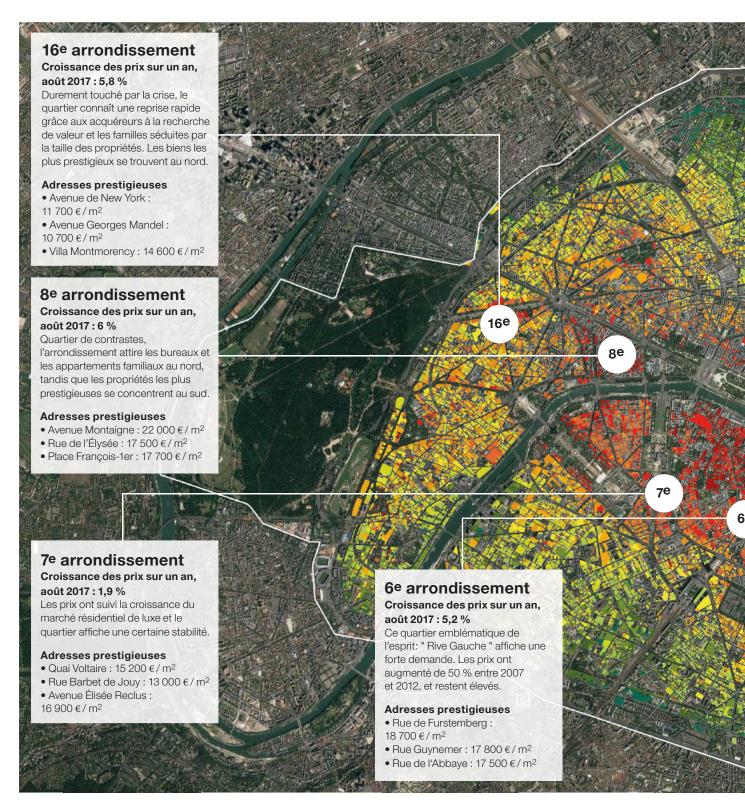
# Capitale mondiale d'Airbnb

Paris abriterait plus de biens Airbnb que toute autre ville au monde. Un plafonnement des loyers, en vigueur sur les nouveaux contrats de baux d'appartements (non applicable aux résidences secondaires), a conduit nombre de propriétaires à louer leur résidence principale sur Airbnb, gage de flexibilité et de rendement locatif plus élevé. Par crainte des répercussions sur le marché élargi, les locations Airbnb sont désormais limitées à quatre mois et doivent être enregistrées auprès de la ville.

Les loyers sont restés stables au cours des cinq dernières années en raison des restrictions pour les bailleurs alors que les valeurs en capital ont chuté. Ceci a fait régresser les revenus locatifs, qui s'élèvent maintenant de 3 % pour les biens de prestige, juste au-dessus de ceux de Londres et de New York (cf. tableau).

# Evolution par arrondissement

Croissance des prix et de la valeur des propriétés résidentielles dans les arrondissements les plus prestigieux de la capitale

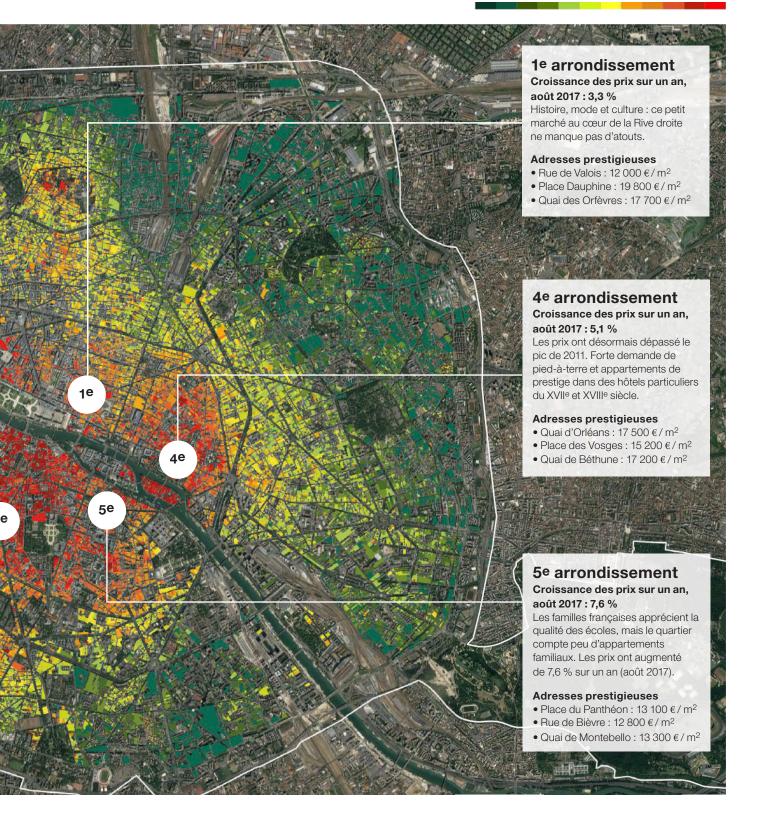


Sources: Meilleurs Agents.com, Savills World Research

**Clé** (€ / m²) 8 000 €

6 000 €

11 000 € 20 000+ €





# Perspectives

### Conditions favorables

Les élections ont rassuré les acquéreurs étrangers qui réintègrent le marché. Des conditions économiques plus favorables continueront de nourrir la demande intérieure.

### Croissance à l'échelle mondiale

Le marché du résidentiel de luxe à Paris a moins progressé par rapport à ses rivaux internationaux ces cinq dernières années. Une reprise est attendue avec l'accroissement de la demande. L'espace est très limité dans le centre de Paris et les nouvelles constructions y sont rares.

### Grand Paris

Une nouvelle structure administrative et une expansion massive du métro uniront la ville à ses banlieues proches, amélioreront la connectivité et libéreront la croissance économique.

#### Paris et le Brexit

Emmanuel Macron a annoncé son intention d'attirer les banques et talents expatriés de Londres. Dublin se place en principale rivale, mais les propositions de baisse de la fiscalité des entreprises pourraient améliorer la compétitivité de Paris. L'impact sur le marché de la vente serait limité à court terme, car les expatriés loueraient avant d'acheter.

Savills World Research Le département Études et Recherche accompagne les décideurs publics et privés à tous les stades de leurs projets immobiliers. Il propose une approche innovante du conseil stratégique, construite autour d'un large réseau d'experts européens, qui s'appuie sur la connaissance approfondie des différents segments du marché et sur de multiples sources d'information.

### World Research

Yolande Barnes

Directeur +44 (0)20 7409 8899 ybarnes@savills.com

Directeur associé

Savills France

Will Woodhead PDG

+33 (0)1 44 51 73 21 wwoodhead@savills.fr Paul Tostevin

+44 (0)20 7016 3883 ptostevin@savills.com

Catherine Erith

Expertise en Résidentiel +33 (0)1 44 51 94 35 cerith@savills.fr

### Résidentiel monde

**Hugo Thistlethwayte** 

Chef du Résidentiel International +44 (0)20 7409 8876 hthistlethwayte@savills.com

# Agence Varenne

Hugues de La Morandière

Cofondateur Agence Varenne +33 (0)1 45 55 79 20 hdelamorandiere@agencevarenne.fr

Les points de vue exprimés dans cette publication ne sont pas nécessairement ceux de Savills ou des éditeurs. Les informations contenues dans ce magazine sont exactes au moment de son impression. Tous droits réservés. Aucun élément de cette publication ne peut être utilisé, en partie ou en totalité, sans l'accord préalable de Savills. Savills ne saurait être tenu responsable d'un quelconque dommage suite à cette publication



33 Margaret Street London W1G 0JD Un tissu économique diversifié qui génère 31 % du PIB du pays Paris au troisième rang des villes mondiales du classement Savills