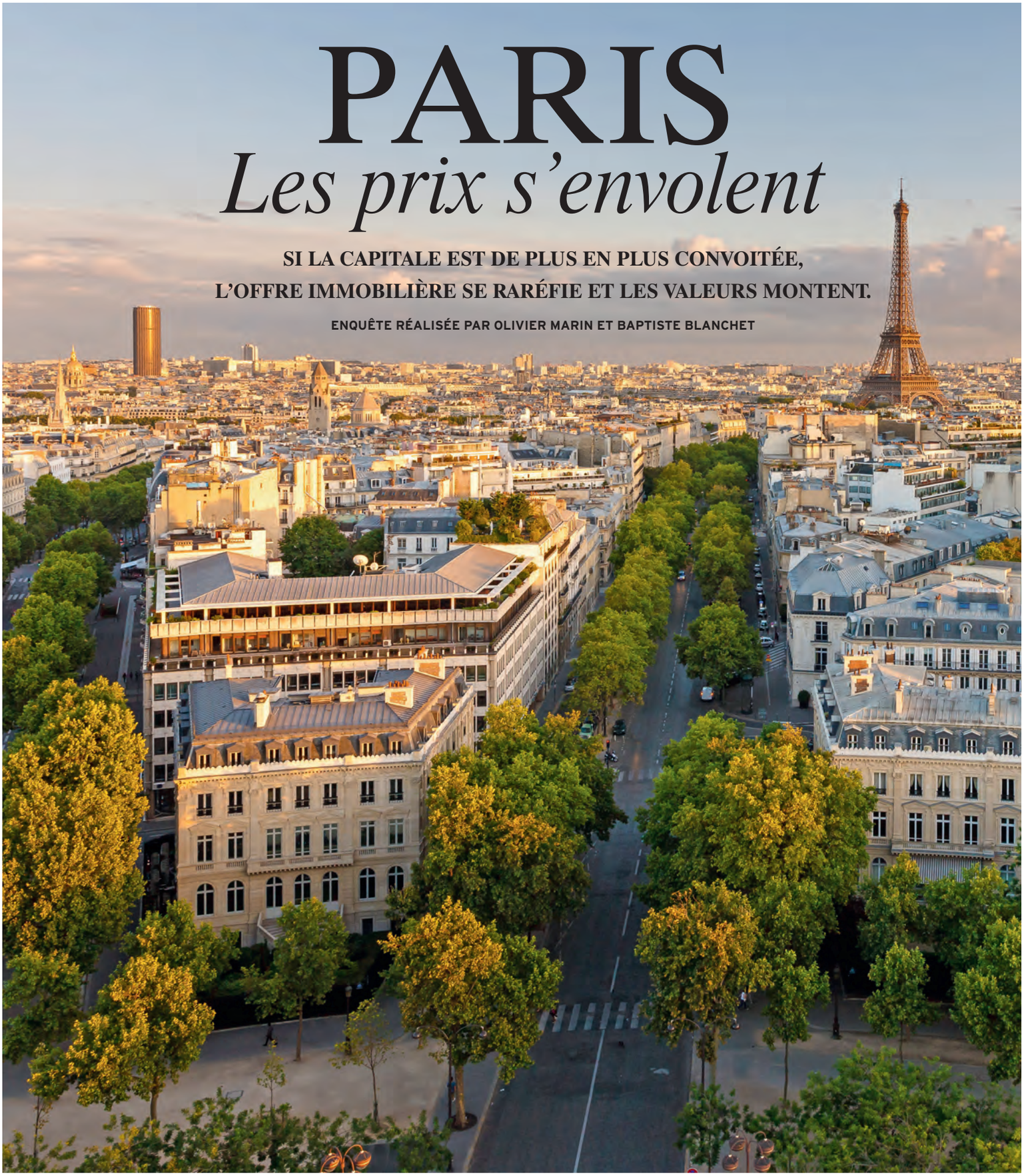
PARIS
Les prix s'envolent

SI LA CAPITALE EST DE PLUS EN PLUS CONVOITÉE, L'OFFRE IMMOBILIÈRE SE RARÉFIE ET LES VALEURS MONTENT.

ENQUÊTE RÉALISÉE PAR OLIVIER MARIN ET BAPTISTE BLANCHET



SHUTTERSTOCK

PLF183_022-030_DossierParis_SROK2.indd 22 12/02/2020 16:58:31

En dépit d'une hausse continue des prix, le marché parisien et par extension francilien est toujours dynamique. Records de ventes en Ile-de-France et de prix à Paris. Selon les professionnels, cette tendance va se poursuivre en 2020. Il n'y a pas de retournement de tendance à l'horizon. Bien au contraire. À l'occasion de la présentation de la conjoncture immobilière en Île-de-France, les notaires sont catégoriques : le dynamisme du marché résidentiel se confirme et va même progresser.

RECORD HISTORIQUE DE VENTES EN ÎLE-DE-FRANCE

Pour preuve, les volumes de ventes de logements anciens dans la région affichent une hausse de 9 % sur un an. La Grande Couronne enregistre même une croissance de 20 % du nombre d'appartements vendus ! À Paris, les ventes atteignent les 37 000 unités au cours des 12 derniers mois. Selon Maître Thierry Delesalle, ce dynamisme du marché est dû en grande partie à la baisse continue des taux d'intérêt qui incite à emprunter, et sur de longues durées. *« Les ménages achètent de plus en plus jeunes et il n'y a pas de placements alternatifs*

PLF183_022-030_DossierParis_SROK2.indd 23 12/02/2020 16:58:33

VARENNE

Ci-dessus
À Saint-Germain-des-Prés, rue du Bac, un appartement rénové de 141,54 m² loi Carrez, seul sur son palier au 3e étage avec ascenseur, proposé par l'agence Varenne.

Ci-dessous
Dans un élégant immeuble XVIIIe situé quai Voltaire, appartement de 134 m² aux vues exceptionnelles sur la Seine et le Louvre (Varenne).

... *véritables. La confiance dans la pierre apparaît de plus en plus comme valeur refuge et, à Paris, tout se vend très vite »,* souligne-t-il. La pénurie de biens disponibles sur le marché face à la forte demande entraîne une progression constante des prix à plus de 10 000 €/m² en moyenne.

13 ARRONDISSEMENTS SUR 20 À PLUS DE 10 000 €/M²

Selon les projections des avant-contrats des notaires parisiens, le prix moyen d'un appartement parisien va continuer à grimper et même atteindre 10 500 €/m² en moyenne en mars. Ce qui correspond à une hausse des prix de 7 % sur un an. Tous les arrondissements de Paris sont concernés : 13 arrondissements sur 20 sont à plus de 10 000 €/m². Les écarts de prix les plus importants : 14 180 €/m² dans le 6e pour le plus cher à 8 490 €/m² dans le 19e pour le plus « abordable ». Côté quartier : la Goutte d'Or (18e) s'affiche en moyenne à 7 950 €/m² tandis que dans le quartier Odéon (6e), le prix moyen d'un appartement culmine à 16 000 €/m². Parmi les records enregistrés par les notaires, un 2-pièces à Montparnasse a trouvé preneur à 38 000 €/m².

Maître Élodie Frémont estime que la tension sur les prix n'entrave pas la fluidité du marché parisien : *« Les acquéreurs ne sont pas dissuadés. Le contexte est favorable, la pierre rassure, l'immobilier d'investissement est privilégié. »* Si certaines études évoquent une bulle à Paris, la thèse d'un marché spéculatif est écartée. *« Nous sommes dans un marché d'utilisateurs,* affirme Maître Delessalle. *Dans la capitale, les investisseurs ne cherchent pas le rendement, ils cherchent la pierre coffre-fort. Ils veulent être sûrs que leur capital ne va pas se déprécier. »*. Pour 2020, les perspectives se dessinent dans cette lignée : *« Comme les taux d'intérêt ne vont pas remonter fortement et les incertitudes liées à la réforme des retraites et au climat social sont encore présentes, la pierre est plus que jamais associée à la sécurité. Si l'on ajoute le dynamisme de l'Île-de-France encouragé par les projets porteurs du Grand Paris et le chantier des Jeux olympiques de 2024, les perspectives d'activité pour les prochains mois restent bien orientées* », anticipe Thierry Delessalle.

LE LUXE, UNE VALEUR SÛRE

La poursuite de la hausse des prix ne freine en rien le marché parisien de prestige, toujours porté par une forte demande. Après une année 2019 intense, le marché parisien de prestige confirme sa bonne santé, en raison d'une demande toujours soutenue qui contraste avec la rareté structurelle des biens de qualité. *« Si l'on* ...

VARENNE

JUNOT

LE POIDS DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS

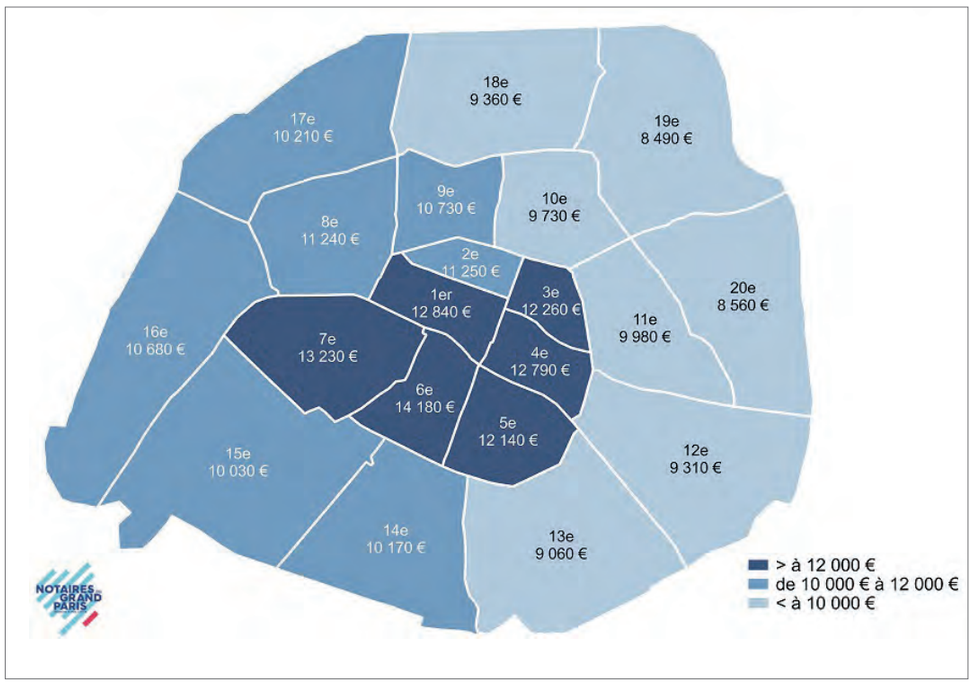
Selon une récente étude des Notaires du Grand Paris, la capitale concentre une proportion d'acquisitions de non-résidents plus forte qu'en Île-de-France. Dans la capitale, 6 % d'achat de biens immobiliers haut de gamme (au-dessus de 2 millions d'euros) sont réalisés par des étrangers qui ne résident pas en France et 3 % par des étrangers résidents. Dans l'immobilier de luxe, le montant moyen d'un acquéreur étranger résident est de 2 382 700 euros et il s'établit à 2 755 500 euros pour un acquéreur étranger non-résident. Dans Paris intra-muros, le top 3 des nationalités les plus représentées sur ce segment du prestige, selon les actes authentiques de ventes des notaires, sont les Allemands, devant les Chinois, puis les Anglais et les Américains.

... *prend un peu de recul, cela fait maintenant deux ans que nous sommes sur un marché extrêmement dynamique, malgré des prix qui ont encore augmenté en 2019 (entre 4 et 12 % en moyenne sur les arrondissements) : taux bas, clientèle étrangère qui revient de plus en plus, retour des expatriés avec le Brexit… Si l'on excepte une petite baisse d'activité liée aux mouvements sociaux de la fin 2018, ces deux années ont été en tout point remarquables, avec de nombreux records battus en termes de volumes de transactions »*, résume Alexis Caquet, directeur général de Vaneau. *« Maintenue par des taux d'intérêt toujours aussi bas, la demande reste très supérieure à l'offre*, confirme Sébastien Kuperfis, directeur exécutif de Junot. *Les appartements sous la barre des 12 millions d'euros, entre 80 et 160 m², se vendent très rapidement. Pour ceux de plus de 200 m² dépassant facilement les 2,5 millions d'euros, nous commençons à voir un peu plus de négociations et des délais de vente un peu plus importants. Quant aux biens exceptionnels, ils partent toujours très vite à des prix hors marché. »*

Attention toutefois à pas céder à une forme d'euphorie : *« On ne peut pas vendre à n'importe quel prix*, met en garde Philippe Menager, gérant de Philippe Menager & Nicolas Hug, Immobilier de Collection. *Les acheteurs sont peut-être plus prudents que l'année dernière et de beaux appartements restent sur le marché plus longtemps que la normale, simplement parce que les vendeurs sont trop gourmands. Tout ne vaut pas 30 000 €/m², même dans le 6e arrondissement ! »* Signe de sa vitalité, le marché de prestige semble désormais fonctionner en continu. *« La notion de saisonnalité tend à disparaître, le marché reste actif dix mois sur douze, avec une légère accalmie en été,* analyse Hugues de la Morandière, directeur associé de l'Agence Varenne. *La pénurie de biens incite les acquéreurs à rester en veille et à réagir sur les nouvelles opportunités. »*

UN PHÉNOMÈNE DE RATTRAPAGE

Déjà élevés, les prix continuent leur ascension même si des signes de stabilisation commencent à apparaître. *« La dynamique du marché reste portée par une double demande : intérieure et internationale. Au niveau des prix, on ne voit pas d'inversion de tendance à court terme, mais nous anticipons un ralentissement de la hausse*, explique Hugues de la Morandière. *Par effet de rattrapage, la progression est plus marquée à l'Est de Paris, les 4e, 6e, 7e et 8e, secteurs historiques du luxe, présentant des hausses moins marquées. »*



Ci-dessus
Duplex de 148 m² à l'étage noble d'un hôtel particulier datant de 1630, place des Vosges, vendu par Junot.

Ci-contre
Prix au mètre carré standardisés des appartements anciens à Paris, par arrondissements.

PLF183_022-030_DossierParis_SROK2.indd 26 12/02/2020 16:58:36

Focus : l'immobilier de luxe à Paris

Biens de luxe : les logements vendus à plus de 2 millions d'euros à Paris en 2019*

Bien de luxe : un micro-marché mais un chiffre d'affaires proportionnellement élevé

Volume : environ 960 ventes — 3% du marché immobilier parisien

Chiffre d'affaires : 3 milliards d'euros — environ 15% du chiffre d'affaires global (des logements vendus à Paris en 2019)

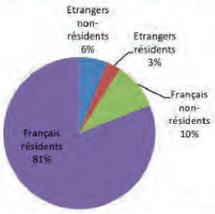
Biens de luxe : des logements situés à l'ouest de Paris et une vente sur 2 dans le 7e ou le 16e arrondissement

- le 16e arrondissement concentre près d'un tiers des ventes de biens de luxe (30%)
- 2 arrondissements (7e et 16e) ont enregistré près d'une vente de luxe sur 2 (49%)
- 5 arrondissements (6e, 7e, 8e, 16e, 17e ont enregistré 8 ventes de luxe sur 10 (82%)
- dans le 7e arrondissement , les biens de luxe représentent 19% des ventes (11% dans les 6e et 17e, 12% dans le 8e)

Des biens de luxe parisiens 6 fois plus chers que l'ensemble des autres logements

Comparaison des prix médians de vente et au m² :
Biens > 2 000 000 € : 2 565 000 €, 14 380 €/m²
Biens < 2 000 000 € : 440 000 €, 10 100 €/m²

Peu d'étrangers sont acquéreurs de biens de luxe



Les acquéreurs étrangers n'achètent pas forcément plus cher

Etrangers résidents :	2 382 700 €
Etrangers non-résidents :	2 755 500 €
Français résidents :	2 486 700 €
Français non-résidents :	2 500 000 €

Top 3 des nationalités les plus représentées (de 2018 à 2019) :

1) Allemands
2) Chinois
3) Anglais et Américains

Profil des acquéreurs de biens de luxe : relativement âgés et favorisés

Biens > 2 000 000 € : âgés de 47 ans, artisans/cadres à 87%
Biens < 2 000 000 € : âgés de 39 ans, artisans/cadres à 68%

* Les données sont calculées sur la période janvier-novembre 2019.

Source : Base BIEN - Notaires du Grand Paris

Ci-contre
Focus sur les biens qui se sont vendus plus de 2 millions d'euros à Paris en 2019.

Ci-dessous
À deux pas de l'avenue Foch, dans une voie privée, superbe maison de 1870, orientée sud, refaite à neuf, vendue par Vaneau : 243 m² avec ascenseur, jardin privatif et piscine couverte.

... Selon les arrondissements, Alexis Caquet décèle en effet trois tendances distinctes : *« Certains secteurs ont vu leur prix fortement augmenter, c'est notamment le cas de "marchés de report" comme le 9e, qui attirent les acquéreurs du centre de Paris, avec 12 % d'augmentation sur un an, et du Marais, un des lieux les plus prisés (+7 %). Ensuite, nous avons des arrondissements comme le 15e ou le 16e qui ont connu des hausses mais moins fortes (+4 % et +6 %). Enfin, dans les arrondissements les plus chers comme le 6e et le 7e, la stabilisation a sans doute déjà commencé, les prix ne bougeant quasiment plus depuis trois mois, après une augmentation de moins de 3 % en 2019. »*

VANEAU

UN BIJOU À 60 000 €/M²

Sujet incontournable, la réforme des retraites contribue à cet intérêt prononcé pour l'immobilier. *« Nos clients savent depuis longtemps qu'il faut trouver une solution alternative pour financer leur retraite*, estime Sébastien Kuperfis chez Junot. *En effet, la pierre reste une valeur refuge incontestable. Cela était vrai hier et se confirme avec cette réforme. Construire un patrimoine immobilier sur plusieurs décennies, surtout en cette période de taux historiquement bas, permettra au moment de la retraite de soutenir le pouvoir d'achat des Français ! De plus, l'investissement dans un immobilier de qualité à Paris promet encore de belles plus-values. » « Cette réforme cristallise les inquiétudes des Français, qui anticipent une baisse de leur retraite et cherchent à compléter leurs revenus. Avec des rendements moyens de 3 %, l'immobilier résidentiel concurrence les placements d'épargne traditionnels. Et sa gestion est relativement simple, moins complexe et technique que la bourse »*, complète Hugues de la Morandière. Dans ce contexte, les belles ventes se multiplient : un duplex aux derniers étages d'un hôtel particulier au cœur de Passy (165 m² vendu 2,8 millions d'euros soit presque 17 000 €/m²), une maison avec terrasse à Montmartre située en face des vignes (3,7 millions d'euros pour 165 m², soit 22 424 €/m²) ou encore, rue du Cherche-Midi, un bien de 166 m² avec jardin privatif à 5,9 millions d'euros, soit 36 000 €/m², pour Junot. Chez Hug & Menager, on vient de vendre un appartement rue de Montpensier, à l'étage noble, avec vue sur les

PLF183_022-030_DossierParis_SROK2.indd 28 12/02/2020 16:58:37

DAMIAN NOSZKOWICZ

Ci-dessus
Appartement exceptionnel sur le Champ-de-Mars, proposé par Menager & Hug, avec vue sur la tour Eiffel en pied de toutes les pièces.

... jardins du Palais-Royal (171 m² Carrez à 33 000 €/m²), tandis que Varenne a trouvé preneur pour un somptueux 300 m² proche de Saint-Germain-des-Prés à plus de 30 000 €/m². Enfin, Vaneau propose actuellement un « bijou » à 60 000 €/m².

« CULTIVER UN ESPRIT DE DÉCISION »

« Aujourd'hui à Paris, sur le secteur haut de gamme qui est le nôtre, 80 % des acquéreurs sont aussi vendeurs, donc mon premier conseil, puisqu'il s'agit souvent des mêmes personnes : faites faire une étude complète à la fois de votre projet de vente (estimation, calcul de plus-value, etc.), et d'achat (analyse du marché, courtier bancaire, etc.), afin d'arbitrer au mieux la dynamique de votre projet global », suggère Alexis Caquet. *« Les acquéreurs ayant un réel projet ne doivent pas différer leur achat car les prix continuent leur ascension et les taux restent bas à court terme. Il faut avoir l'esprit de décision, bien évaluer le potentiel de son bien et être capable de s'engager rapidement, car les beaux biens restent rares. D'autant que les vendeurs doivent désormais tenir compte de la transparence sur les références de ventes et se positionner à un niveau réaliste »*, ajoute Hugues de la Morandière. Dans ce marché de pénurie, les biens « zéro défaut », par définition extrêmement rares, méritent parfois une légère surenchère, selon Philippe Menager : *« Les acheteurs ont intérêt, s'ils en ont les moyens, à acheter un bien de qualité parfaitement situé, quitte à le surpayer, car ils s'y retrouveront toujours. A contrario, les vendeurs ont intérêt à suivre les conseils de leur agent immobilier lorsqu'ils décident de leur prix de vente : on voit trop de beaux appartements qui restent sur le marché pendant des mois, voire des années, finissant par être complètement galvaudés, ce qui est très mauvais. Le marché parisien est très bon, un appartement qui n'a pas de défaut majeur doit se vendre dans les 3-4 mois ; si ça n'est pas le cas, c'est qu'il est trop cher. »* ■

LES ÉCARTS DE PRIX DU GRAND PARIS

À l'occasion d'une étude, les notaires ont diffusé les prix des logements autour des futures gares du Grand Paris Express. Les prix sont très variés, allant de 1 640 euros/m² pour la gare de Sevran-Beaudottes (ligne 16), à 10 530 € pour la gare de Pont-Cardinet (ligne 14) dans le 17e arrondissement de la capitale. Pour une même ligne de métro et compte tenu de leur étendue – la ligne 15 notamment sera longue de 75 km et couvrira trois départements franciliens –, les écarts sont considérables. Ainsi, la station de Bagneux se situe à 4 320 €/m² quand la suivante, celle de Châtillon-Montrouge, atteint 6 100 €/m². Deux stations plus loin, à « Issy RER », c'est un prix au mètre carré de 7 410 euros que l'on observe.

PLF183_022-030_DossierParis_SROK2.indd 30 12/02/2020 16:58:38