



Le résidentiel de luxe poursuit son essor à Paris (Savills), Évolution des prix de l'immobilier de luxe dans les grandes villes internationales

© eyetronic / Adobe Stock

Selon Savills, qui publie aujourd'hui son rapport sur le marché résidentiel de luxe à Paris, le marché parisien des biens d'exception a enregistré une hausse de 6,4 % en 2019, contre 4,5 % l'année précédente. « 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 », affirme Hugues de La Morandière, directeur général de l'Agence Varenne, partenaire exclusif de Savills à Paris.

À l'échelle planétaire, l'index « World Cities Prime Residential » de Savills est resté stable en 2019, avec 0,1 % de croissance, le plus faible depuis 2009. 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.

Pour Paul Tostevin, directeur de Savills World Research, « la hausse des prix dans la capitale française 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. »

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

Malgré cette récente montée des prix, les biens de luxe parisiens restent abordables à l'échelle internationale. Le prix au mètre carré s'élève en moyenne à 15 000 €, soit 66 % de moins qu'à Hong Kong (ville la plus chère au monde, 45 000 €/m²), 37 % de moins qu'à New York (24 000 €/m²) et 17 % de moins qu'à Londres (19 000 €/m²).

Quartier montant de la capitale, le 10^e arrondissement affiche la meilleure performance sur 2019, avec une flambée de 9,7 % entre septembre 2018 et septembre 2019, pour s'établir à un prix moyen de 9 700 €/m². Ce quartier en pleine mutation est proche de la gare du Nord et de la gare de l'Est, deux points de transit importants. Le 6^e arrondissement se classe juste derrière, avec une hausse de 9,1 %. On y trouve quelques-unes des adresses les plus prestigieuses, avec un prix moyen au mètre carré de 14 200 €.

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. Ces biens sont très convoités dans le centre de Paris, pour leurs espaces extérieurs et leurs porches d'entrée privés.

Le rapport fait également ressortir une autre tendance : l'intérêt croissant des acquéreurs étrangers pour les appartements clés 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.

Face à cette montée des prix, l'immobilier de luxe parisien s'étend au profit des banlieues ouest, où les acquéreurs recherchent de plus grandes surfaces à prix égal. L'amélioration des infrastructures prévue par le Grand Paris tend à estomper la frontière du périurbain. Des

communes telles que Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud et Versailles, gagnent en popularité auprès des familles en quête d'une demeure qui permet de rallier facilement le centre de Paris.