

**DERNIÈRE HEURE**

A Paris, l'immobilier de luxe marque des points

Les prix de l'immobilier de prestige parisien continuent de grimper.

La capitale française a dépassé San Francisco, mais reste meilleur marché que ses principales concurrentes internationales.

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

Autant le dire d'emblée : la nouvelle étude de Savills dédiée au marché de l'immobilier résidentiel de luxe à Paris a été réalisée avant les manifestations parisiennes des « gilets jaunes »... Ce qui pourrait changer la donne quant à sa bonne santé. Si le déferlement des casseurs sur les plus belles avenues parisiennes a eu, jusqu'à présent, peu d'effets sur les intentions d'achat de biens de prestige, il est évident que ceux-ci ne seront pas positifs.

Cela ne devrait toutefois pas suffire à casser la belle dynamique du marché parisien.

« A Paris, les prix de l'immobilier résidentiel de luxe grimpent depuis quatre ans, rapporte ce cabinet de conseil en immobilier international, progressant de 3,5 % entre juin 2017 et juin 2018. » Fin 2017, rappelle-t-il, les volumes de transactions de l'immobilier haut de gamme avaient dépassé le pic de 2011, avec une concurrence entre acquéreurs français, étrangers et expatriés de retour en France.

Alors que le prix moyen de la pierre parisienne se négocie, selon les prévisions des notaires, 9.670 euros le mètre carré au quatrième trimestre, l'immobilier de prestige se vend pour sa part entre 12.000 et 20.000 euros le mètre carré et l'immobilier d'exception à plus de 20.000 euros le mètre carré.

Au septième rang mondial

Malgré ces prix stratosphériques, Paris reste « petit joueur », au septième rang du classement des 12 principales villes mondiales. Il a toutefois dépassé San Francisco depuis un an. Les prix au mètre carré de l'immobilier de luxe parisien (exprimés en euros) y sont inférieurs de 66 % à ceux de Hong Kong et de 19 % à ceux de Londres.

« Malgré un fort rayonnement international, le marché résidentiel parisien reste essentiellement domestique », explique Savills.

Toutefois, « après dix ans de sous-performance par rapport à ses rivales internationales, il faut s'attendre à une période de rattrapage pour la capitale française », prédit le cabinet. Parmi les aiguillons possibles, l'effet Brexit, qui se traduit déjà par le grand retour des Français et des Européens de Londres sur le marché parisien.

Les amateurs de biens de prestige ont leurs quartiers favoris (1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 16^e). Tous sont repartis à la hausse depuis deux ans. Le 3^e affiche la plus belle progression en cinq ans (+23,1 %).

Dans le 16^e, les prix ont crû de 4,6 % entre septembre 2017 et septembre 2018, mais restent 2,4 % en deçà de leur pic en 2011. Caractérisé par ses maisons et hôtels particuliers, il a été l'arrondissement le plus touché par le repli du marché. Ce qui explique, comme l'observaient les notaires dans leur dernier point marché, que le 16^e, « plus abordable, redevienne à la mode, notamment auprès de ménages avec enfants qui voulaient se maintenir à Paris ». ■



Dmitry Kostyukov/NYT-Redux-REA

Fin 2017, les volumes de transactions de l'immobilier haut de gamme à Paris avaient dépassé le pic de 2011.