

VIEWPOINT

Résidentiel Paris, novembre 2016

Le marché résidentiel Haut de Gamme à Paris

CBRE

Vos interlocuteurs :



Emmanuelle BARNIER
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 80
emmanuelle.barnier@cbre.fr



Pierre BERAUD-SUDREAU
Tél. : 33 (0) 1 53 64 35 19
p.beraud-sudreau@cbre.fr

En 2016, l'embellie se confirme sur le marché résidentiel haut de gamme. Les acheteurs, pour qui les taux d'intérêt sont à des niveaux encore plus bas, sont plus nombreux face à des vendeurs également plus sereins. Un certain nombre d'acheteurs potentiels avancent toutefois encore lentement dans leurs projets en raison d'un cadre législatif et fiscal perçu comme trop instable. Mais Paris retrouve de l'attractivité face aux autres grandes villes notamment européennes.

Localisés pour une grande majorité dans les beaux quartiers du Centre et de l'Ouest parisien, les appartements de standings et biens de prestige voient leurs prix entamer une légère remontée après 3 à 4 années de baisses successives. Les vendeurs avaient adapté leurs prix de présentations en adéquation avec les transactions réalisées sur le marché, sans entrer dans la surenchère au risque de voir les acheteurs potentiels se désintéresser.

DÉFINIR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME

Le **marché du haut de gamme** est composé de **biens destinés à une clientèle à haut revenus**, qui viennent se **positionner au-dessus des produits traditionnels** du marché. Outre leur taille, ces biens peuvent être caractérisés à partir de **3 types de critères** entrant en ligne de compte dans l'évaluation de leur attractivité :

La localisation / situation : environnement privilégié, arrondissements ou quartiers chics, cotés, à l'intérieur desquels certaines rues ou vues sont particulièrement prisées du fait de leur proximité avec un ou plusieurs monuments, jardins ou places prestigieuses.

L'architecture et le design : immeubles en pierre de taille, bel haussmannien, signature architecturale de renom, appartements avec de beaux volumes, qui peuvent disposer d'une ou plusieurs terrasses, d'une grande cour intérieure, d'un jardin... Des propriétaires sont parfois amenés à réaliser d'importants travaux de rénovation afin de valoriser leurs biens et ainsi s'assurer d'une meilleure commercialisation.

Le **niveau de prestations** offert, à travers les éléments de décoration intérieure, la qualité des finitions, le confort et les équipements à disposition (cuisine à haute fonctionnalité, climatisation, sonorisation, jacuzzi, piscine intérieure, etc.). S'y ajoutent également la qualité des services de copropriété, principalement liés à la sécurité (gardiennage, entrée sécurisée, vidéo surveillance), à l'entretien ou plus rarement au confort des hôtes, un concept de copropriété à l'américaine offrant une gamme de services très complète (de type conciergerie) faisant encore figure d'exception à Paris.

À partir de ces critères, **4 catégories de biens** peuvent être définies **au sein du marché haut de gamme** :

Les biens de standing qui composent la majorité des biens du marché haut de gamme parisien. Il s'agit d'immeubles de type haussmannien courant (dans un style assez sobre, peu ouvragé), d'habitations en brique ou en pierre de Paris proposant de beaux volumes, localisés dans des secteurs préférentiels mais qui ne présentent pas de caractère unique ou prestigieux. Les biens de standing sont aujourd'hui évalués **à partir de 9 000 €/m²**, ce seuil étant relevé dans les arrondissements centraux.

Les biens de grand standing, situés dans de très beaux immeubles (bel haussmannien, bel art déco avec de grandes hauteurs sous plafond), au cœur des plus beaux quartiers de la capitale (4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 16^e Nord, 17^{ème} Sud) et aux abords d'un lieu emblématique ou d'un monument historique. Ce type de bien est évalué aux alentours de **11 000 €/m²** et peuvent **atteindre 15 000 €/m²** selon les arrondissements.

Les biens de prestige, situés aux emplacements les plus prisés de Paris (vue imprenable sur la Seine, sur un ou plusieurs monuments, places célèbres) et dont la valeur n'est en aucune façon comparable aux prix constatés dans le quartier. Les propriétés de prestige bénéficient d'un très haut niveau de prestations (architecture remarquable, confort particulièrement soigné) et se négocient **entre 15 000 €/m² et jusqu'à 20 000 €/m²**.

Les **biens exceptionnels**, uniques en leur genre (un hôtel particulier, une maison de ville, un triplex avec vue exceptionnelle) de par leurs éléments d'architecture de renommée, leur décoration intérieure majestueuse et dont le niveau de prestations répond aux plus hautes exigences de confort et de qualité. Ce type de propriété présente des atouts exceptionnels (grande cour intérieure donnant sur d'immenses jardins, technologie moderne s'intégrant parfaitement dans des éléments de décor majestueux) et se commercialise **à plus de 20 000 €/m²**.

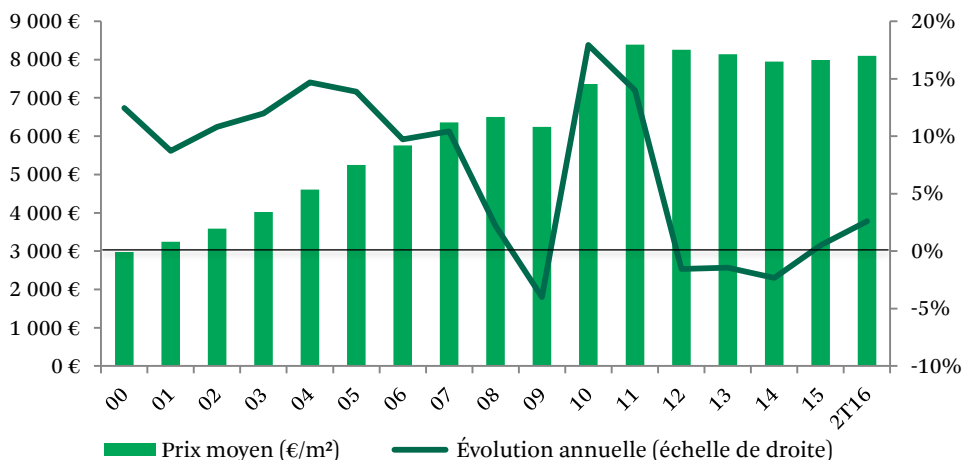
2016 : REMONTÉE DES PRIX

Au 2^{ème} trimestre 2016, le **prix moyen à Paris** s'est établi à **8 100 €/m²**, enregistrant une hausse de + 2,7 % sur un an. Après la période de baisse entre 2012 et 2015, **les prix entament une remontée**. Le niveau historiquement bas des taux d'intérêts font progresser le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs pour qui la **hausse des prix est ainsi « absorbée »**. Dans 7 arrondissements situés au centre de la capitale (1^{er}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème}), le prix moyen est supérieur à 10 000 €/m² avec un pic à 11 910 €/m² dans le 6^{ème}.

Sur le **marché haut de gamme**, le rythme de vente des biens de qualité et « sans défaut » majeur est fluide, avec des valeurs préservées pour les propriétaires. Les biens comportant des imperfections (étages bas, mauvaise exposition, plan avec perte de place, rénovations importantes et/ou autres types de travaux à prévoir) sont exposés à davantage de négociations si leurs prix de présentation n'ont pas été fixés en conséquence.

Les acheteurs potentiels sont plus nombreux mais demeurent **exigeants**. Le redressement des ventes depuis 2015 permet d'attester que **vendeurs et acquéreurs se sont retrouvés sur les niveaux de valeurs**.

Visuel 1 : Évolution du prix moyen des appartements anciens à Paris (en €/m², fin de période)



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

L'EMBELIE SE CONFIRME POUR LE MARCHÉ HAUT DE GAMME

Les **niveaux historiquement bas des taux d'intérêt redonnent de la marge de manœuvre aux acheteurs potentiels**. Leurs propositions restent raisonnées et leurs niveaux d'exigence élevés, dans un marché où l'offre reste relativement importante (bien qu'en baisse par rapport à l'an dernier grâce au bon volume de ventes).

Sur le marché des biens vendus entre **1 M€ et 2,5 M€**, créneau où se concentre la majorité de l'offre, les ventes **confirment leur redressement au 1^{er} semestre 2016** avec 2 135 transactions sur les 12 derniers mois. Les biens vendus entre **2,5 M€ et 5 M€ suivent la même tendance** avec 191 mutations enregistrées sur la même période.

Le marché du très haut de gamme (biens supérieurs à 5 M€) peine toujours a redémarrer en raison d'une fiscalité jugée excessive et instable, tant sur les revenus (pour les résidents) que sur le capital. Les transactions au-delà de 5 M€ ont ainsi gardé un caractère exceptionnel avec 30 ventes au cours des 12 derniers mois à la fin du 1^{er} semestre 2016, principalement dans le 7^{ème} et 16^{ème} arrondissement (12 et 6 ventes chacune).

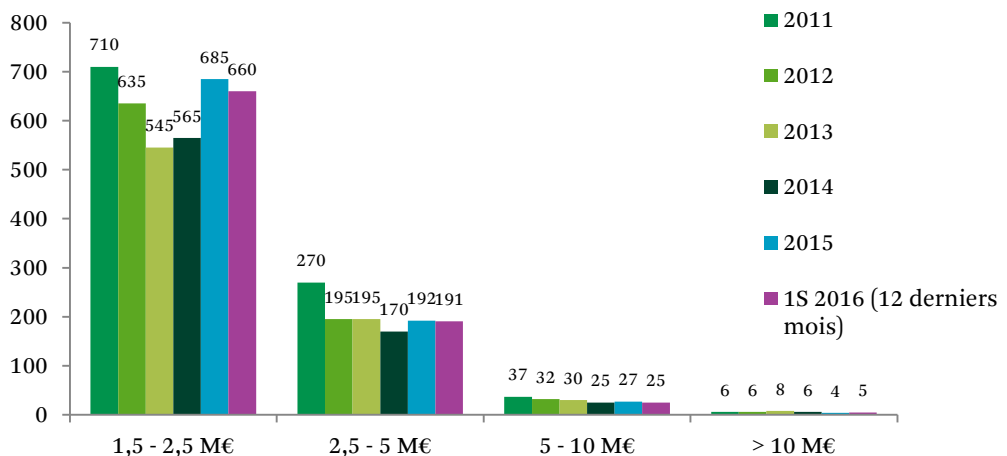
Visuel 2 : Évolution du nombre de biens vendus à plus d'1 M€ à Paris (ventes libres)*

Montant	2011	2012	2013	2014	2015	1S 2016 (12 derniers mois)
1 - 1,5 M €	1 285	1 190	1 185	1 230	1 430	1 475
1,5 - 2,5 M €	710	635	545	565	685	660
2,5 - 5 M €	270	195	195	170	192	191
5 - 10 M €	37	32	30	25	27	25
> 10 M €	6	6	8	6	4	5
Total	2 308	2 058	1 963	1 996	2 338	2 356

Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

*L'alimentation de la base BIEN s'effectuant à partir des données transmises par les offices notariaux d'Ile de France, Paris Notaires Services ne garantit pas que la base BIEN soit exhaustive par rapport à l'état des mutations immobilières, ni qu'elle soit à jour de l'ensemble des mutations immobilières transmises par les offices dans les deux derniers trimestres.

Visuel 3 : Évolution du nombre de biens vendus à plus de 1,5 M€ à Paris (ventes libres)



Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

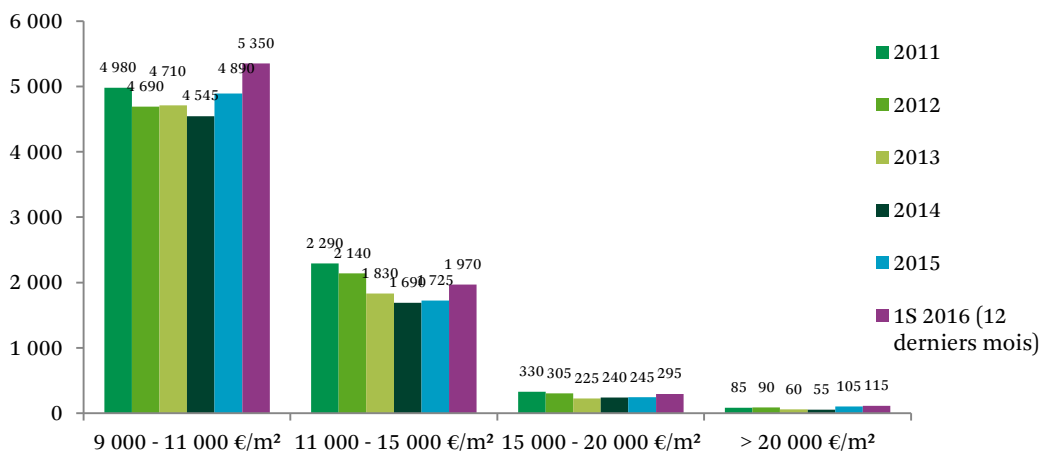
Visuel 4 : Nombre de biens vendus par catégorie à Paris (ventes libres)

Type de bien	Prix au m ²	2011	2012	2013	2014	2015	1S 2016 (12 derniers mois)
Standing	9 000 - 11 000 €/m ²	4 980	4 690	4 710	4 545	4 890	5 350
Grand Standing	11 000 - 15 000 €/m ²	2 290	2 140	1 830	1 690	1 725	1 970
Prestige	15 000 - 20 000 €/m ²	330	305	225	240	245	295
Exceptionnel	> 20 000 €/m ²	85	90	60	55	105	115
Total des ventes > 9 000 €/m²		7 685	7 225	6 825	6 530	6 965	7 730

Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

Sur les 12 derniers mois à la fin du 1^{er} semestre 2016, le nombre de **biens vendus libres à plus de 9 000 €/m² retrouve son niveau de 2011**. Le nombre de biens vendus entre 11 000 € et 15 000 €/m² progresse de + 14 % en un an, restant toutefois inférieur aux années 2011 et 2012.

410 biens dits de prestige et exceptionnels ont été vendus à plus de 15 000 €/m² au cours des 12 derniers mois, contre 350 en 2015. Ce segment de marché avait été le plus touché par la baisse d'activité, les acquéreurs étrangers ayant notamment été moins présents. Les **410 ventes de biens à plus de 15 000 €/m²** ont été principalement localisées dans les arrondissements du Centre (98 ventes dans le 7^{ème}, 80 dans le 6^{ème}, 34 dans le 4^{ème} notamment) et de l'Ouest (40 dans le 8^{ème} et 46 dans le 16^{ème} notamment).

Visuel 5 : Répartition des ventes de plus 9 000 €/m² par fourchette de prix au m² (ventes libres)


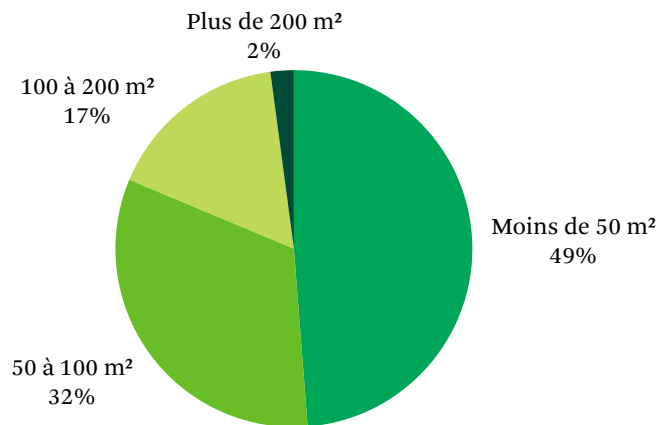
Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

Quasiment la moitié (49 %) des biens vendus à plus de 9 000 €/m² a concerné des appartements de plus de 50 m². Les logements de 50 à 100 m² ont représenté 32 % des ventes à plus de 9 000 €/m².

À partir de 11 000 €/m², la structure de marché évolue légèrement. Les biens vendus à partir de ce montant €/m² ont été à 42 % composés de logements de moins de 50 m², 27 % de 50 m² à 100 m², 27 % de 100 m² à 200 m² et 4 % de plus de 200 m².

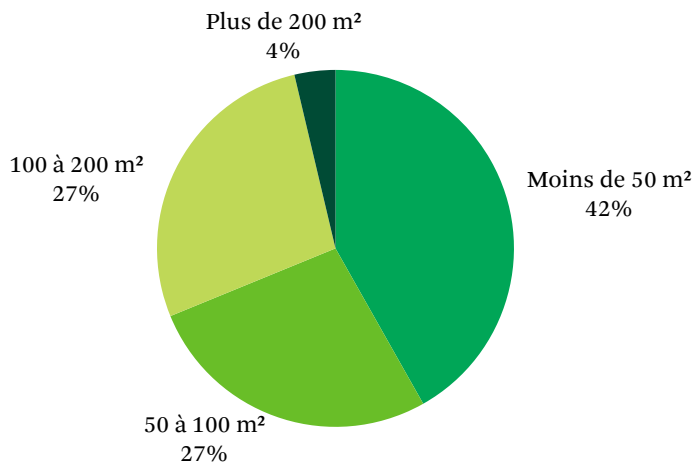
Au-dessus de 20 000 €/m², les biens acquis concernent en grande majorité des logements de plus de 5 pièces en duplex voire en triplex, des hôtels particuliers ou encore des maisons de ville, bénéficiant de jardins et d'espaces verts.

Visuel 6 : Répartition par surfaces des ventes de plus de 9 000 €/m² entre 2015 et le 1^{er} semestre 2016 (ventes libres)



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

Visuel 7 : Répartition par surfaces des ventes de plus de 11 000 €/m² entre 2015 et le 1^{er} semestre 2016



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 2T 2016

LE CENTRE ET L'OUEST PARISIEN POLARISENT PLUS DE 80 % DES VENTES

Depuis 2015, les **1 300 biens vendus à plus de 1,5 M€ sont pour l'essentiel** (plus de 80 %) **localisés dans les arrondissements du Centre** (1^{er}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}) **et surtout de l'Ouest parisien** (7^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème}), qui a regroupé à lui seul plus de 60 % de ces mutations. Ces arrondissements abritent en effet les plus beaux quartiers de Paris et sont constitués d'immeubles et propriétés à l'architecture de standing, localisés à proximité des monuments et places les plus prestigieuses. Les 7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème} sont par ailleurs les arrondissements ayant les parts les plus importantes de grands logements parmi les résidences principales avec respectivement 33 %, 37 % et 36 % de 4 pièces et plus.

Les 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements ont concentré près de **60 % des 3 270 ventes conclues à plus de 11 000 €/m² depuis 2015**. Dans le 6^{ème} arrondissement, près de 60 % des ventes ont été conclues à plus de 11 000 €/m². Cette part représente 30 % à 50 % des ventes totales dans les 1^{er}, 4^{ème}, 5^{ème} et 7^{ème} arrondissements.

Les quartiers les plus prisés sont localisés autour de célèbres artères comme l'avenue des Champs Elysées, la rue du Faubourg Saint-Honoré, les quais de Seine, le boulevard Saint-Germain ou dans des secteurs proches de lieux emblématiques (Champ-de-Mars, Hôtel des Invalides, Saint-Germain-des-Prés, jardin du Luxembourg, Ile Saint-Louis, ...).

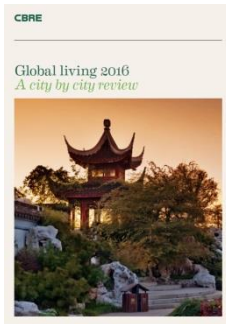
CES ACQUISITIONS QUI ÉCHAPPENT AUX RELEVÉS STATISTIQUES...

Sur le segment du très haut gamme, les montages financiers réalisés via des banques privées et des gestionnaires de grandes fortunes donnent un caractère extrêmement confidentiel à ce type d'acquisitions. Le volume total que peuvent représenter ces achats reste difficilement quantifiable mais concernerait une part relativement significative des acquisitions des non-résidents sur ce marché du très haut de gamme.

Pour l'ensemble du marché résidentiel, l'alimentation de la base BIEN s'effectuant à partir des données transmises par les offices notariaux d'Ile-de-France, la source d'information ne saurait être pleinement exhaustive.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le guide des villes à travers le Monde



EMEA Report



CONTACTS

Résidentiel

Françoise HERAUD
Senior Director
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 31
 francoise.heraud@cbre.fr

Sébastien LORRAIN
Senior Director
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 22
 sebastien.lorrain@cbre.fr

Études et Recherche

Aurélié LEMOINE
Director
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35
 aurelie.lemoine@cbre.fr

David TRAN
Senior Researcher Analyst
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78
 david.tran@cbre.fr

EMEA Residential Research

Jennet SIEBRITS
Senior Director
 Tel. : 44 (0)20 7182 2066
 jennet.siebrits@cbre.com

+ SUIVEZ-NOUS



Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.