

VIEWPOINT

Résidentiel Paris, juin 2017

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



Karl DE FRANQUEVILLE
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 38
karl.defrancqueville@cbre.fr

L'embellie se confirme sur le marché résidentiel haut de gamme. Les acheteurs, pour qui les taux d'intérêt restent très attractifs, sont plus nombreux face à des vendeurs devenus plus sereins. Paris retrouve de l'attractivité et se positionne au 1^{er} rang sur la scène internationale, elle profite par ailleurs de l'arrivée annoncée d'acquéreurs venus d'Outre-Manche.

Localisés pour une grande majorité dans les beaux quartiers du Centre et de l'Ouest parisien, les appartements de standing et biens de prestige voient leurs prix augmenter jusqu'à effacer les baisses de valeurs successives enregistrées entre 2012 et 2015. Les vendeurs limitent ainsi les négociations et l'accélération des rythmes de ventes leur permet d'être plus ambitieux sur les valeurs, tant que les biens ne présentent aucun défaut majeur.

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 prestation (architecture remarquable, confort particulièrement soigné) et se négocient **entre 15 000 €/m² et jusqu'à 20 000 €/m²**.

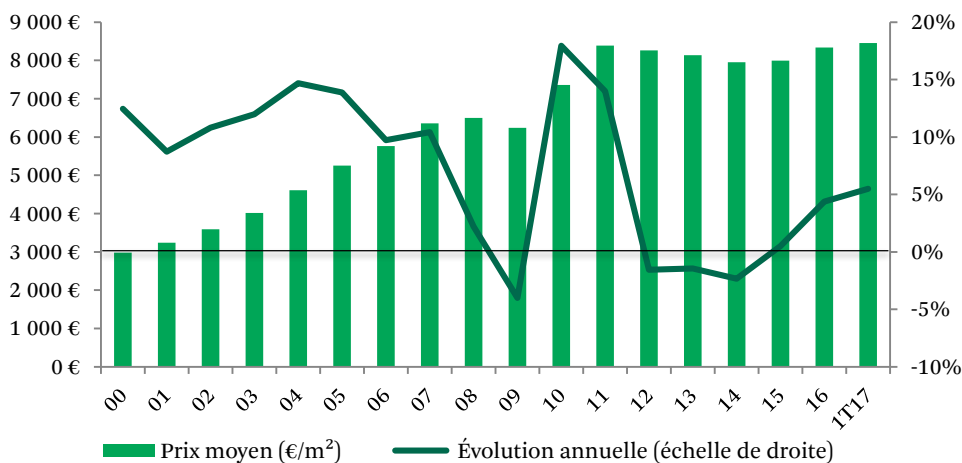
Les **biens exceptionnels**, uniques en leur genre (un hôtel particulier, une maison de ville, un triplex avec vue exceptionnelle) de par leurs éléments d'architecture de renommée, leur décoration intérieure majestueuse et dont le niveau de prestations répond aux plus hautes exigences de confort et de 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 - 2017 : HAUSSE DES PRIX, UN NOUVEAU SOMMET ATTEINT

Au 1^{er} trimestre 2017, le **prix moyen à Paris** s'est établi à **8 450 €/m²**, enregistrant une hausse de + 5,5 % sur un an. Après la période de baisse cumulée entre 2012 et 2015, **les prix ont entamé une remontée en 2016 jusqu'à atteindre un nouveau sommet début d'année 2017**. 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 »**. Cependant, l'augmentation rapide des prix, implique une **accélération de la prise de décisions des investisseurs et acheteurs**. 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 12 320 €/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 et s'est même accéléré pour les biens très recherchés**, tels que les **appartements de 4 pièces** (avec une superficie proche de 100 m²). 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 le prix de présentation à pas été fixé en conséquence.

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



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

L'EMBEILLIE 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 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 **maintiennent le rythme de 2015** avec 1 950 transactions sur l'année 2016. Les biens vendus entre **2,5 M€ et 5 M€ suivent la même tendance** avec 160 mutations enregistrées sur la même période.

Le marché du très haut de gamme (biens supérieurs à 5 M€) se raffermit grâce au retour notable des acquéreurs français. Ainsi, même si les transactions au-delà de 5 M€ garde un caractère exceptionnel, les 12 dernier mois enregistrent 38 ventes, principalement dans le 7^{ème} et 16^{ème} arrondissement.

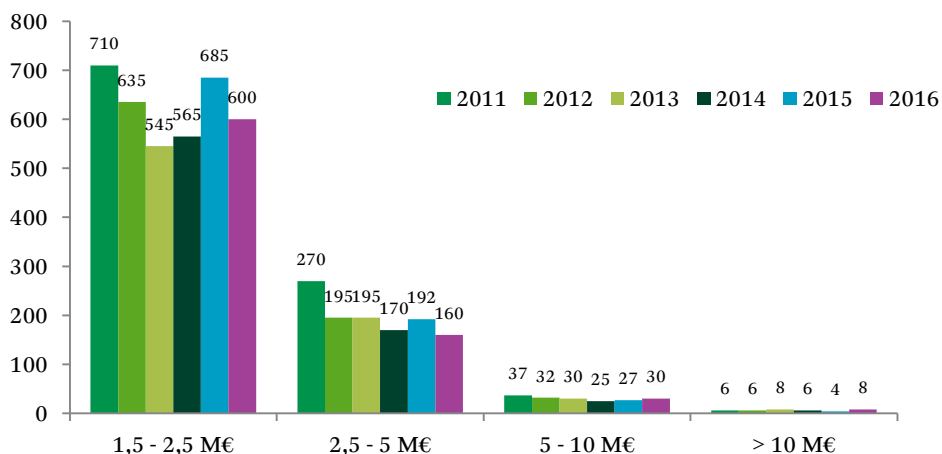
Visuel 2 : Évolution du nombre de biens vendus à plus d'1 M€ à Paris (ventes libres)*

Montant	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 - 1,5 M €	1 285	1 190	1 185	1 230	1 430	1 350
1,5 - 2,5 M €	710	635	545	565	685	600
2,5 - 5 M €	270	195	195	170	192	160
5 - 10 M €	37	32	30	25	27	30
> 10 M €	6	6	8	6	4	8
Total	2 308	2 058	1 963	1 996	2 338	2 148

Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

*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, 1T 2017

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

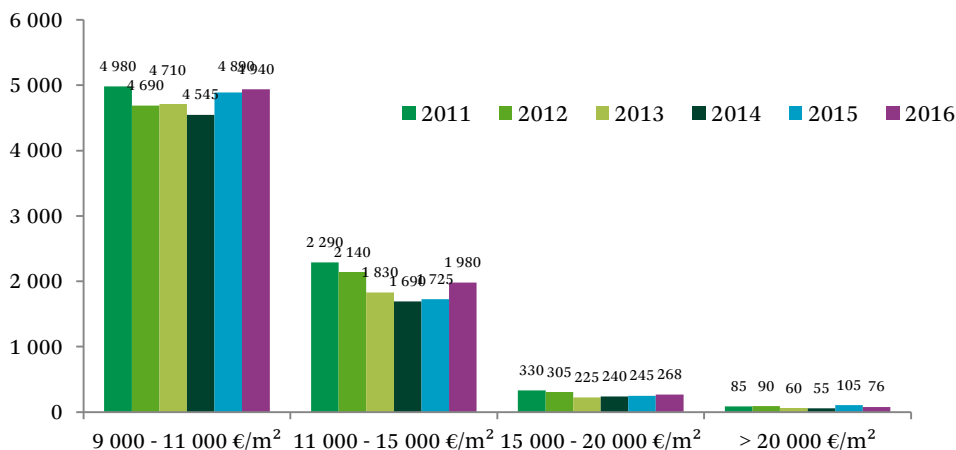
Type de bien	Prix au m ²	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Standing	9 000 - 11 000 €/m ²	4 980	4 690	4 710	4 545	4 890	4 940
Grand Standing	11 000 - 15 000 €/m ²	2 290	2 140	1 830	1 690	1 725	1 980
Prestige	15 000 - 20 000 €/m ²	330	305	225	240	245	268
Exceptionnel	> 20 000 €/m ²	85	90	60	55	105	76
Total des ventes > 9 000 €/m ²		7 685	7 225	6 825	6 530	6 965	7 264

Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

En 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)



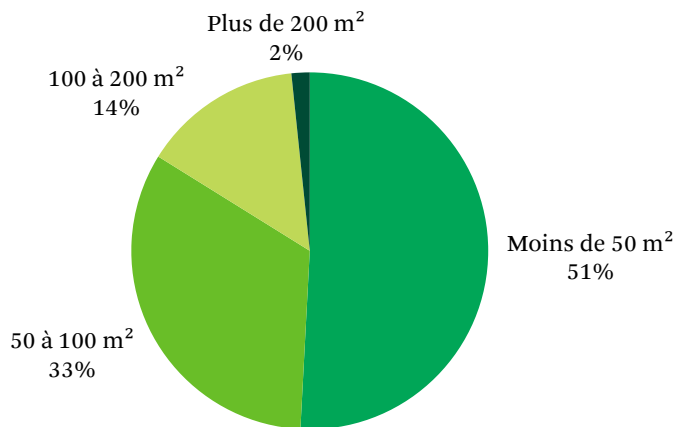
Source : estimations Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

Plus de **la moitié** (51 %) **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 33 % des ventes à plus de 9 000 €/m².

À partir de 11 000 €/m², la structure de marché reste semblable et se modifie de manière très marginale. 46 % des biens vendus à partir de ce montant ont une surface de moins de 50 m², 31 % de 50 m² à 100 m², 20 % de 100 m² à 200 m² et 3 % de plus de 200 m².

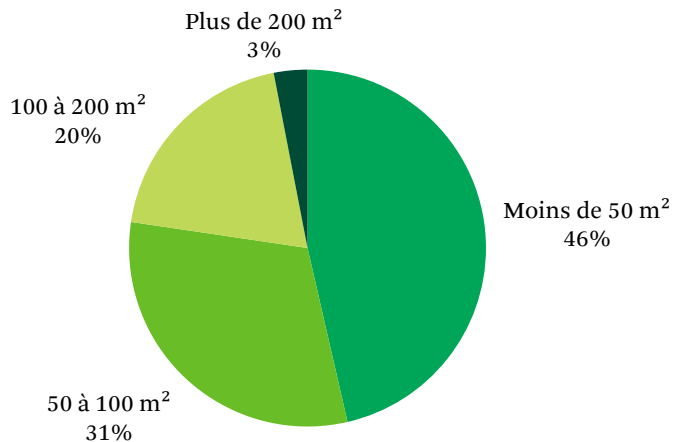
Au-dessus de 20 000 €/m², les biens acquis concernent en grande majorité des logements de plus de 5 pièces en duplex voire en triplex, des hôtels particuliers ou encore des maisons de ville, bénéficiant de jardins et d'espaces verts.

Visuel 6 : Répartition par surfaces des ventes de plus de 9 000 €/m² en 2016 (ventes libres)



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

Visuel 7 : Répartition par surfaces des ventes de plus de 11 000 €/m² en 2016



Source : Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France, 1T 2017

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

En 2016, près de **800 biens ont été vendus à plus de 1,5 M€, ils sont pour l'essentiel** (plus de 70 %) **localisés dans les arrondissements de l'Ouest parisien** (6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème}). 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 de l'arrondissement 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, ...).

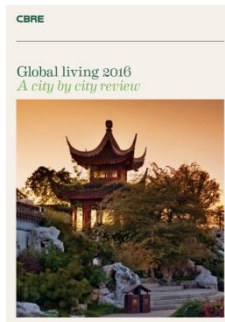
CES ACQUISITIONS QUI ÉCHAPPENT AUX RELEVÉS STATISTIQUES...

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.

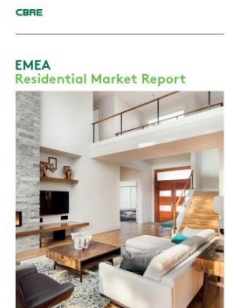
Pour l'ensemble du marché résidentiel, l'alimentation de la base BIEN s'effectuant à partir des données transmises par les offices notariaux d'Ile-de-France, la source d'information ne saurait être pleinement exhaustive.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le guide des villes à travers le Monde



EMEA Report



CONTACTS

Résidentiel

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

EMEA Residential Research

Jennet SIEBRITS

Senior Director

Tel. : 44 (0)20 7182 2066

jennet.siebrits@cbre.com

David TRAN

Senior Research Analyst

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78

david.tran@cbre.fr

Yasmeen BACHIR

Research Analyst

Tél. : +33 (0) 1 53 64 33 69

yasmeen.bachir@cbre.fr

+ 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_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.