



Paris fait-elle le poids dans l'immobilier de luxe ?

La capitale française fera-t-elle figure d'exception dans le marché de l'immobilier de luxe face à des villes comme Londres ou New York ? Pour l'entreprise de conseil et d'investissement en immobilier Ikory, il ne fait aucun doute, Paris n'est pas une ville imprégnée dans le haut de gamme.

Paris détonne dans l'immobilier haut de gamme mondial. C'est tout du moins le constat opéré par l'entreprise de conseil et d'investissement en immobilier Ikory à l'issue d'une étude menée avec le cabinet Stratos publiée le 16 février 2016. L'étude pose une question simple : peut-on dire qu'il existe un (réel) marché du luxe parisien ?

Manhattan deux fois plus cher que Paris

Afin d'y répondre, l'étude se base sur les critères classiques : prix, surface, stock des ventes, acheteurs et comparaison avec d'autres grandes villes. Ainsi, malgré le fait que la capitale française a vu ses prix croître ces dernières années, ceux-ci demeurent bien inférieurs à ceux relevés à Londres ou New York par exemple. En 2004, 68% des transactions s'effectuaient en deçà de 5.000 euros du mètre carré (m²), ce chiffre étant ramené aujourd'hui à... 1%. Depuis 2011, la majorité des transactions (70%) se font entre 7.500 et 10.000 euros du m². Seulement, « *les prix médians de Paris n'ont pas connu la forte reprise d'après crise de Londres et New York, surtout si on se restreint aux territoires de Inner London et de Manhattan* », indique Ikory. Les prix médians pratiqués à Manhattan sont deux fois plus élevés que ceux du marché parisien. Par ailleurs, « *la structure du parc parisien est orientée vers les petites surfaces (56m² en moyenne), plus réduite que celles des autres capitales* », pointe l'étude. Ce qui représente un point négatif dans l'immobilier haut de gamme avec des acheteurs qui ont les moyens de s'offrir des surfaces plus conséquentes et qui surtout en font un critère de choix.

Ventes au-delà de 2,5 millions d'euros en berne

L'on pourrait ainsi s'attendre à ce que les transactions soient plus spectaculaires à Paris, mais il n'en est rien : la capitale française a enregistré 3.351 ventes supérieures à un million d'euros, contre 7.538 à New York, 5.693 à Londres ou encore 7.274 à Hong Kong. Qui plus est, pour qualifier un (vrai) marché immobilier de luxe, le seuil des 3 millions d'euros pour une transaction est généralement admis comme référence. Or, entre octobre 2014 et septembre 2015, seules 288 transactions de plus de 2,5 millions d'euros ont été comptabilisées à Paris, soit moins de 1% du marché de la capitale (environ 32.200 ventes sur douze mois). D'une manière générale, « *les volumes des ventes de plus de 1,5 million d'euros se sont érodés significativement depuis 2011 avec une chute de 28%* », résume Ikory.

Où sont les acheteurs étrangers ?

Autre signe d'un marché tourné vers le luxe, la forte présence d'acheteurs étrangers. Or, à ce jeu-là, Paris est loin de faire la différence dans le bon sens. « *Paris est l'une des grandes capitales les moins ouvertes à l'international, avec seulement 8% des transactions réalisées par des étrangers, contre 20% pour Londres (quartier Inner neuf, Ndlr)* », souligne l'étude. Pire encore, si l'on se réfère aux seuls étrangers qui ne résident pas en France, leur part chute à 3%, après avoir dépassée les 4% en 2008 puis 2009.

www.toutsurmesfinances.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Toutefois, l'entreprise de conseil en immobilier ne part pas pessimiste pour la capitale française. En effet, Paris a encore du chemin à faire mais « possède les atouts pour entrer dans le concert des grandes capitales de l'immobilier de luxe », estime Ikory.

Parallèlement, d'autres acteurs du marché haut de gamme n'envisagent pas le marché parisien sous le même œil. Pour le site Lux-Residence.com, le regain du marché de l'immobilier de prestige observé en 2015 a clairement été porté par le retour des acquéreurs étrangers dans la capitale . « *Nos ventes ont bondi de 157% à Paris intra-muros ces six derniers mois par rapport à la même période en 2014 avec un pic cet été* », raconte ainsi le président du réseau d'agences immobilières de luxe Coldwell Banker France et Monaco, Laurent Demeure. Le président du réseau d'agences immobilières de luxe Barnes Thibault de Saint-Vincent va même plus loin : « *Je vous le dis, en 2016 il faut acheter à Paris. Vous verrez la plus-value dans quelques années.* »