

## Retour de la confiance sur le marché résidentiel parisien (Savills)

Publié le 02/10/2017 à 15:46



D.R.

Le classement [Savills](#) des villes mondiales en termes de connectivité, de compétitivité, de puissance et de performance, place Paris au troisième rang mondial après Londres et New York. « Sous l'impulsion d'un nouveau régime politique, de taux d'intérêt historiquement bas et d'une confiance accrue des consommateurs, on note une reprise du marché résidentiel, indique un communiqué. Les prix sur le marché résidentiel de prestige à Paris ont progressé de 4,3 % en 2016 et le rythme de croissance des prix s'est accéléré en 2017. »

« La contraction du niveau des stocks au cours de l'année dernière va continuer à pousser les prix à la hausse dans les prochains mois », déclare Hugues de La Morandière Agence Varenne, partenaire exclusif résidentiel à Paris.

Sur l'ensemble du marché, les prix s'élevaient à 8 430 €/m<sup>2</sup> en février 2017. Les principaux indicateurs de la [Chambre des Notaires](#) suggèrent un prix de 8 700 €/m<sup>2</sup> en juin 2017, portant la croissance des prix à 7 % sur les 12 derniers mois. Sur le marché des biens de prestige, les prix sont également passés d'un niveau bas en 2014 à une moyenne se situant entre 12 000 €/m<sup>2</sup> et 18 000 €/m<sup>2</sup>, tandis que les propriétés d'exception se négocient entre 20 000 €/m<sup>2</sup> et 30 000 €/m<sup>2</sup>. Les prix enregistrés dans les 1er, 4ème et 5ème arrondissements ont déjà dépassé leur sommet de 2012.

« Cette reprise est tirée par la demande intérieure. L'activité a été soutenue par des taux d'intérêt record et des prix de vente plus compétitifs. Cette année, les perspectives de hausse des taux d'intérêt ont incité un plus grand nombre d'acheteurs à conclure des transactions et ont entraîné la chute des stocks » déclare Paul Tostevin, directeur associé de Savills World Research.



Et d'ajouter : « En 2016, les acheteurs étrangers ne représentaient que 9 % du marché de prestige mais nous nous attendons à ce que leur part augmente. Le nouveau gouvernement apportera de la clarté législative et une période de stabilité relative. Cela pourrait inciter des acheteurs, jusqu'alors indécis, à agir, y compris des expatriés souhaitant revenir en France. »

Le marché des biens de prestige à Paris se caractérise par des appartements haussmanniens et peu de nouveaux développements. Par conséquent, des immeubles modernes offrant un haut niveau de services et d'aménagements (type prisé par des acheteurs internationaux fortunés) sont relativement rares à Paris. Les pied-à-terre, les appartements et les demeures de plus grande taille sont privilégiés par les particuliers fortunés français et internationaux (HNWI - individus à patrimoine net élevé). Les appartements familiaux sont principalement vendus aux acheteurs français.

Les acheteurs étrangers ont représenté 9 % des ventes des biens de prestige à Paris en 2016, par rapport au pic de 14 % en 2008. Les attentats terroristes ont amené certains acheteurs internationaux à reporter leurs plans d'achat. Les Américains, qui bénéficient d'un dollar fort, sont passés de 21 % des acheteurs étrangers en 2015 à 16 % en 2016.

Les autres pays européens constituent le plus grand groupe d'acheteurs étrangers (39 %), avec en tête les Britanniques, les Suisses et les Belges. Les acheteurs du Moyen-Orient et d'Asie sont peu nombreux. Les Chinois, qui représentent une population touristique énorme, ne sont pas encore présents sur le marché en tant qu'acheteurs de propriétés.

« La perception de la France comme un lieu où règne une forte fiscalité a pesé sur les marchés des biens de prestige, poursuit Savills dans un communiqué. Cependant notre analyse des coûts d'achat, de détention et de vente dans les grandes villes du monde suggère que cela n'est pas fondé. » « En réalité, les taxes foncières et les frais sont moyens par rapport aux normes mondiales. En particulier, les coûts d'achat sont inférieurs à ceux de nombreuses villes concurrentes. A Hong Kong, Vancouver et Singapour, les acheteurs étrangers paient des droits de mutation complémentaires de 15 % (en sus des droits de mutation existants). Au-delà de l'immobilier, le taux français d'imposition sur le revenu de 75 %, souvent évoqué, ne s'applique pas à ceux dont les revenus proviennent d'un pays extérieur à la France. »

« L'élection d'[Emmanuel Macron](#) devrait signifier une période de stabilité pour le marché résidentiel parisien, conclut Paul Tostevin. La réduction du risque politique en Europe, conjuguée à des réformes favorables aux entreprises, pourrait relancer la croissance économique et stimuler les marchés résidentiels. La suppression de l'ISF renforcera l'attractivité de la France pour les HNWI (individus à patrimoine net élevé), même si l'imposition des biens immobiliers a

Mots-clés : [Savills](#), [Chambre des Notaires](#), [Emmanuel Macron](#), [HNWI](#), [ISF](#), [Paul Tostevin](#), [Savills World Research](#), [Hugues de La Morandière](#)