

Paris : le marché de l'immobilier haut de gamme s'étend désormais aux 20 arrondissements

Alors que le marché immobilier haut de gamme ne concernait, depuis des décennies, que certains arrondissements de l'Ouest et du centre de Paris, il s'étend désormais à l'ensemble de la capitale, constate le réseau BARNES, chiffres à l'appui. Une véritable révolution, signe d'une approche inédite et probablement pérenne de la vie parisienne. « Cet élargissement du marché vers les arrondissements autrefois délaissés par notre clientèle contribue certainement à la stabilisation globale des prix parisiens », ajoute Richard Tzipine, directeur général de BARNES. « Dans nos agences, le prix moyen, tous arrondissements confondus est, en effet, stable depuis 2020. Il s'établissait à 14 633 €/m² fin juin 2022. Avec des écarts allant du simple au double entre le VII^e (19 325 €/m²) et le XIX^e arrondissement (9 022 €/m²) » complète-t-il.

La vie de village de l'Est parisien

Le XI^e arrondissement est l'un des grands gagnants de ce déplacement du centre de gravité immobilier. Le quartier de la Bastille semble avoir définitivement gagné ses galons de secteur de premier choix pour les acheteurs haut de gamme, avec des prix s'établissant autour de 12 500 €/m² en moyenne, mais pouvant se montrer bien supérieurs pour des biens dotés d'un espace extérieur ou d'une vue. « Nous sommes très proches du Marais pour des prix nettement moindres, explique **Sébastien Mouton, directeur BARNES Paris Est**. Ce qui séduit une nouvelle clientèle étrangère, composée en majorité d'Espagnols, d'Italiens et d'Américains. Ils souhaitent y découvrir des enseignes indépendantes et des bistrotts à l'ancienne davantage que des boutiques et des marques que l'on peut trouver partout ailleurs ». Des quartiers comme Faidherbe et Charonne séduisent ainsi de nouvelles générations d'acheteurs, souvent artistes, designers ou créateurs, à la recherche d'authenticité et de simplicité dans leur vie quotidienne.

« Avec des prix raisonnables, autour de 12 000 €/m² en 2021, les XII^e et XX^e arrondissements connaissent la même dynamique, poursuit **Sébastien Mouton**, notamment parce que l'on peut y dénicher des appartements avec de grandes terrasses aux derniers étages d'immeubles des années 70, ce qui est rare dans le reste de Paris ».

La chasse aux pépites dans le X^e et XIX^e

Le X^e arrondissement compte des quartiers bourgeois cotés depuis des générations, à la limite du IX^e et autour du canal Saint-Martin. « La clientèle y est globalement la même que dans les VIII^e et IX^e arrondissements, avec des acheteurs fortunés cherchant des biens de caractère jusqu'à 15 000 €/m² », estime **Sophie Neama, directrice de BARNES Paris X^e/XIX^e**. Changement de décor au nord de l'arrondissement, avec des secteurs beaucoup plus populaires autour de la gare de l'Est, du boulevard de Magenta et de la place Stalingrad. « Alors que le reste de Paris est souvent devenu inabordable financièrement pour les primo-accédants, même dotés de revenus et d'apports confortables, ces quartiers comptent de sublimes appartements dans des immeubles haussmanniens ou Art déco à des prix compris entre 9 000 et 10 000 €/m² », ajoute-t-elle. Plus inattendu, les abords de la Gare du nord, attirent une clientèle d'affaires à la recherche d'un pied-à-terre. « Qu'il s'agisse de Britanniques, de Néerlandais, de Belges ou de Français expatriés en Europe du Nord, ces acheteurs préfèrent séjourner chez eux plutôt qu'à l'hôtel lorsqu'ils viennent à Paris ».

Le XIX^e, qui est depuis des décennies l'arrondissement le moins cher de Paris a, pour sa part, repris des couleurs lors des différentes vagues de confinement, grâce à ses grandes avenues arborées, ses espaces verts, ses nombreux immeubles dotés de terrasses ou de rooftops et ses maisons « *Aux abords des Buttes-Chaumont, vers la Butte Bergeyre ou la Mouzaïa, la clientèle se répartit équitablement entre acheteurs habitant déjà sur place, qui ne se verraient pas vivre ailleurs, et nouveaux venus attirés par le rapport qualité/prix et la possibilité de trouver des biens dotés d'extérieurs* », ajoute **Sophie Neama**.

Dans cet arrondissement, on peut acheter une maison avec un -petit- jardin ou un appartement avec une grande terrasse panoramique pour environ 2 millions d'euros. Les transactions peuvent dépasser 3 millions d'euros pour les biens d'exception, à condition qu'ils bénéficient d'un emplacement de première qualité, ce qui se joue à une rue près. « *Avec des prix compris entre 7 000 et 14 000 €/m², le XIX^e arrondissement semble receler d'innombrables opportunités aux allures de pépites. La clientèle étrangère n'y est, pour l'instant, pas présente, mais cela ne devrait pas durer* », conclut-elle.

La recherche de surfaces familiales dans les XIII^e et XIV^e

« *Le souhait de retrouver une vie de village explique en grande partie le regain d'intérêt manifesté par la clientèle familiale pour les XIII^e et XIV^e arrondissement* », assure **Julien Meguidech, directeur de l'agence BARNES Panthéon**. « *Le V^e, longtemps resté dans l'ombre de ses prestigieux voisins, les VI^e et VII^e arrondissements, les a quasiment rejoints en matière de prix et fait, aujourd'hui, figure de valeur établie pour l'immobilier de prestige. Il est, en revanche, assez nouveau que les familles à la recherche de mètres carrés supplémentaires acceptent, sans hésiter, de se diriger vers le XIII^e ou le XIV^e pour y dénicher des biens atypiques, des maisons ou des ateliers d'artistes* », complète-t-il.

Les quartiers des Gobelins et de Port-Royal sont ainsi devenus, en quelques années, un marché de report naturel pour des Parisiens qui n'auraient auparavant jamais songé à quitter les abords du Jardin du Luxembourg ou du Panthéon. La condition est, toutefois, souvent de rester à 20 ou 25 minutes des établissements privés du VI^e arrondissement (l'École Alsacienne, Stanislas...). « *Il ne s'agit aucunement d'un achat immobilier par dépit, mais d'un choix de leur part, d'une nouvelle manière de concevoir la vie à Paris, peut-être de manière plus pragmatique. Dans ce contexte, les déplacements en voiture sont abandonnés au profit des circulations douces et des transports en commun* », observe **Julien Meguidech**. A noter que cette tendance ne concerne pas, pour l'instant, la clientèle étrangère, encore attachée aux quartiers et aux arrondissements plus traditionnels.

Les ventes de prestiges s'accélèrent, mais restent dans les arrondissements traditionnels

Les ventes de prestige, c'est-à-dire celles portant sur des montants supérieurs à 3 millions d'euros, ont connu une forte accélération entre 2020 et 2021 (+67 % en nombre de ventes). Le phénomène s'est accentué en 2022, avec davantage de ventes au 1^{er} semestre que durant toute l'année 2021. Leur prix moyen augmente aussi significativement, tant en valeur absolue (5,01 millions d'euros en 2020, 5,27 millions en 2021 et 5,47 millions aux 1^{er} semestre 2022) qu'en prix au mètre carré, qui passe la barre des 20 000 euros en 2022, à 21 087 €/m². En revanche, la surface moyenne décroît légèrement, conséquence de la hausse du prix moyen par mètre carré.

« *Ces ventes sont le reflet clair de la puissance d'attraction de Paris sur le plan international* », analyse **Richard Tzipine**. Acheter un bien de prestige dans la capitale française est un acte patrimonial fort, un investissement dans une valeur refuge par excellence. Les arrondissements concernés restent, sans surprise, ceux dits « traditionnels », à savoir les I^{er}, II^e, III^e, IV^e, VI^e, VII^e, VIII^e, XV^e, XVI^e, XVII^e et XVIII^e. « *Ce sont les arrondissements propres à rassurer les acheteurs, notamment étrangers. Mais il y a fort à parier que, d'ici à quelques années, ces ventes se retrouvent dans l'intégralité des arrondissements parisiens, suivant en cela le mouvement d'élargissement du marché constaté depuis 2020* », poursuit-il.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Pour **Philippe Joffre, directeur de BARNES Saint-Honoré** (I^{er}, VIII^e et XVII^e) la clientèle étrangère, si elle se montre bien présente, a évolué depuis la crise Covid. « *Les acheteurs américains, qui étaient retenus de l'autre côté de l'Atlantique durant les confinements, sont de retour depuis octobre 2021. Paris semble avoir encore augmenté son pouvoir de séduction vis-à-vis de cette clientèle, avec notamment une conjoncture soutenue par la parité euro-dollar, qui lui est favorable* ».

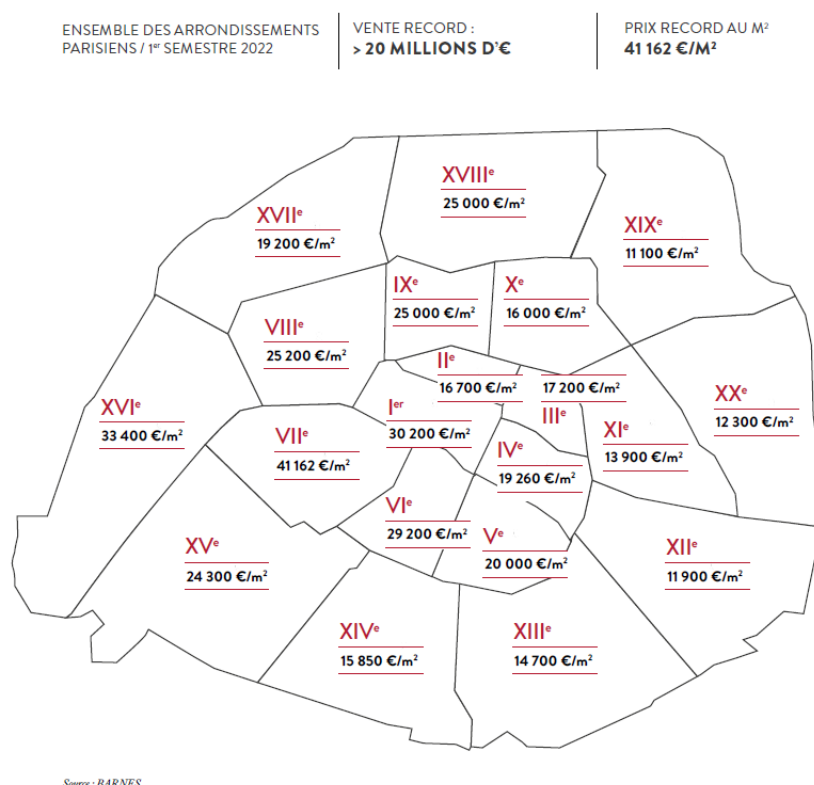
Ces acheteurs privilégient les belles adresses du « Triangle d'or », délimitées par les avenues Champs Elysées, Georges V et Montaigne, dans le VIII^e arrondissement, pour leur prestige et leur statut de valeur sûre. « *Il s'agit d'hommes et de femmes d'affaires en quête de pied-à-terre de grand standing intégralement rénovés, de 200 m² ou plus, pour lesquels ils sont prêts à payer 23 000 à 26 000 €/m² à condition que la qualité soit au rendez-vous* », poursuit-il. Sont aussi de retour dans le I^{er} et le VII^e arrondissement les acheteurs libanais et moyen-orientaux, à la différence des Russes et des Chinois, éloignés du marché parisien pour des raisons politiques pour les premiers, sanitaires pour les seconds.

Vers des ventes records à 50 000 €/m² ?

La barre symbolique des 40 000 €/ m² a été franchie à plusieurs reprises depuis 2020 par BARNES Paris, notamment pour une maison de 413 m² rue de Grenelle (VII^e arrondissement), vendue 41 162 €/ m² au 1^{er} semestre 2022 et un appartement de 280 m² dans le VIII^e arrondissement, vendu 46 429 €/ m² en 2021. Le montant record du 1^{er} semestre 2022 pour BARNES revient à un hôtel particulier de 900 m², doté de 600 m² de locaux de service et de 400 m² de jardin dans le quartier de La Muette (XVI^e), vendu 23,7 millions d'euros, soit 26 333 €/m².

« *Des ventes approchant, voire dépassant, les 50 000 €/m² sont prévisibles d'ici la fin 2023, notamment pour des programmes de rénovation de très haut niveau, principalement destinés à une clientèle internationale* », conclut **Richard Tzipine**.

Les prix records



Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.