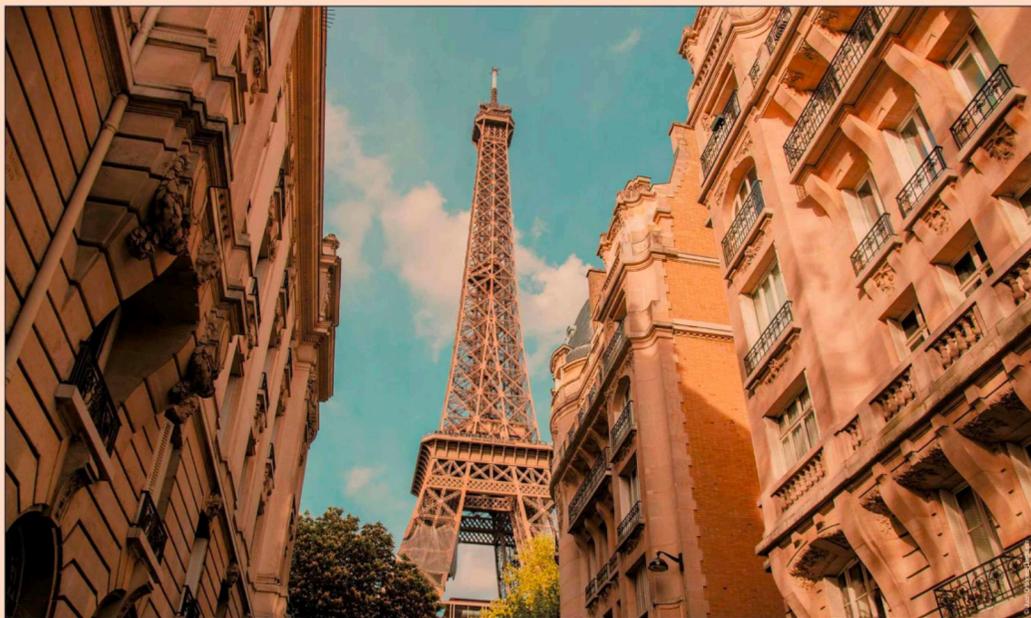


DOSSIERS



Cercle vertueux

Le réveil de l'immobilier de luxe parisien

Après plusieurs mois d'instabilité politique, le marché semble reprendre des couleurs avec le retour des acheteurs étrangers

Dans le monde très select de l'immobilier de prestige, la Ville lumière a vu son éclat se ternir en 2024. Selon le Barnes City Index 2025, ce sont les villes en "M" – Madrid, Miami, Monaco, Milan – ainsi que Dubaï qui ont trusé

les premières places, reléguant la capitale française en sixième position. Une question d'attrait pour le soleil sans doute, mais aussi d'instabilité politique en France au second semestre, qui a contribué à déstabiliser les

acheteurs. Mais Paris reste Paris, et son charme inaltérable, conjugué à la baisse des prix de l'immobilier de luxe, attire de nouveaux acheteurs fortunés, notamment étrangers. De quoi envisager une année 2025 prometteuse.

Magique, féérique, historique, incontournable. Les qualificatifs ne manquent pas pour décrire Paris. Pourtant, selon le Barnes City Index 2025, la capitale française a été, en 2024, quelque peu délaissée par les acheteurs les plus fortunés – les fameux High Net Worth Individuals (HNWI) – et reléguée à la sixième place du classement, au profit de grandes villes plus au sud. Les "villes en M" – Madrid, première du classement, Miami, Monaco et Milan – trusent ainsi quatre des cinq premières places, Dubaï se glissant en deuxième position. *"L'attractivité des villes et des régions du Sud jouent un rôle clé dans l'achat de biens de prestige, en particulier pour les ressortissants des pays d'Europe du Nord"*, reconnaît Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France.

Grâce au réseau international du groupe, précise-t-il, son enseigne réalise 50 % de son chiffre d'affaires dans le sud de la France, contre un tiers à Paris. En outre, les acheteurs les plus fortunés sont multipropriétaires. Une fois un bien de prestige ou un pied-à-terre acquis à Paris, ils partiront à la recherche d'autres lieux de rêve où s'établir. Si possible au soleil.

2024, une année "erratique"

Mais d'autres raisons expliquent ce déclassement momentané, dont les effets préjudiciables de l'instabilité politique en France. L'année 2024 avait bien commencé avec la baisse concomitante des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt. Marché de vendeurs depuis plusieurs années, le marché de l'immobilier de prestige était redevenu favorable aux

acheteurs. Mais ceux-ci n'apprécient rien tant que la stabilité. Or, le second semestre 2024 a été pour le moins turbulent, après la dissolution de l'Assemblée nationale en juin, puis la censure du gouvernement Barnier. L'absence

“À l'été 2024, les taux d'intérêt avaient diminué, mais les potentiels acquéreurs ont craint l'arrivée au pouvoir de l'extrémum”

de gouvernement et de budget pour 2025 pendant de longues semaines a fait peser nombre d'incertitudes politiques et fiscales, préjudiciables au marché de l'immobilier de luxe. La tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris n'a incité ni aux visites, ni aux transactions. “2024 a été une année erratique

pour l'immobilier de luxe avec un premier et dernier trimestres bons, et des deuxième et troisième trimestres qui l'étaient beaucoup moins et qui ont entraîné une baisse du volume de transactions”, commente Éric Donnet, directeur général du groupe Daniel Féau. “À l'été 2024, les taux d'intérêt avaient diminué, mais les potentiels acquéreurs ont craint l'arrivée au pouvoir de l'extrémum, après l'électrochoc engendré par la dissolution de l'Assemblée nationale”, renchérit Sébastien Kuperfis, président de Junot Immobilier, qui estime que “désormais, les individus se sont habitués à vivre dans un contexte incertain”.

Pour sa part, Hafsa Saouli, directrice commerciale du réseau Polo Properties, note que, ces dernières années, “les grandes fortunes se sont orientées vers d'autres destinations, notamment en raison des sanctions économiques contre

la Russie, du conflit au Moyen-Orient et du climat d'incertitude économique et politique français”. Pendant ce temps, Madrid a



“Les Asiatiques (...) voient dans l'immobilier de prestige parisien une valeur-refuge.” Sébastien Kuperfis, Junot Immobilier.



“Le délai de vente a diminué par rapport à 2024 et est en moyenne de 65 jours.” Hafsa Saouli, Polo Properties.

bénéficié du rebond économique de l'Espagne et Monaco, de six hectares de luxe supplémentaires gagnés sur la mer. Dubaï continue de profiter de sa situation géographique idéale, entre Europe et Asie.

L'effet Brexit

Mais Paris sera toujours Paris. En dépit des effets délétères de l'incertitude politique, la capitale française continue d'attirer. “Paris reste une destination attractive pour les acquéreurs fortunés en raison du cachet de ses biens immobiliers, de son caractère féérique et de l'art de vivre à la française, qui compensent largement les problèmes d'insécurité de certains quartiers ou la hausse des prix”, confirme Alexandra Leca, directrice générale du groupe Vaneau. “Paris est la plus belle ville du monde. C'est une ville très attractive grâce à son architecture, sa

gastronomie et son charme”, estime le Parisien d'origine Sébastien Kuperfis, qui ajoute: “la capitale continue de bénéficier du Brexit, mais aussi de l'arrivée de la gauche au pouvoir et de la fin du ‘non-dom’ [statut fiscal favorable aux non-résidents, ndlr] en Grande-Bretagne”.

Les professionnels reconnaissent que le succès des Jeux olympiques et la réouverture de Notre-Dame de Paris ont aussi favorisé un regain d'intérêt pour la Ville lumière. Ces événements “ont mis un coup de projecteur sur la capitale et ont accentué son attractivité”, commente Alexis Caquet, qui constate une forte augmentation des acquéreurs étrangers. “Les JO ont eu a posteriori un effet bénéfique sur le marché de l'immobilier de luxe”, confirme Hafsa Saloui. “Paris restera toujours une destination phare pour les acheteurs fortunés, estime Armelle Casanova, directrice régionale Paris et ses environs du groupe Patrice Besse. La capitale est toujours appréciée à l'étranger et offre des habitats éclectiques selon les quartiers, en mesure de satisfaire des acquéreurs variés.”

La rive gauche, prisée des Américains

À chaque étranger, son quartier préféré. “Les Moyen-Orientaux et les Américains recherchent les beaux quartiers et des biens clé en main, avec climatisation et si possible dans un immeuble haussmannien. Les uns sont fidèles aux XVI^e et VIII^e arrondissements, tandis que les autres ont une affection pour la rive gauche”, souligne Hafsa Saouli. “L'île Saint-Louis est très appréciée des Américains, fait valoir Alexis Caquet. Engel & Völkers vient d'y vendre un appartement de 110 m²

avec une vue imprenable sur Notre-Dame pour plus de 40000 euros le mètre carré, en une seule visite.”

Les étrangers, notamment américains, moyen-orientaux et asiatiques, bénéficient d'un dollar fort. “Les Américains ont gagné 30 à 35 % de capacité d'achat supplémentaire

Les professionnels reconnaissent que le succès des JO et la réouverture de Notre-Dame de Paris ont favorisé un regain d'intérêt pour la Ville lumière

en un an et demi”, constate Éric Donnet. Le réajustement des prix de l'immobilier est aussi favorable à Paris, par rapport à d'autres grandes métropoles internationales. Les professionnels soulignent que les prix parisiens restent plus attractifs que ceux de New York, de Los Angeles ou encore de Londres. En outre, l'instabilité dont a souffert la France en 2024 est relative. Selon Sébastien Kuperfis, “les Asiatiques en provenance de Hong Kong ou de Singapour voient dans l'immobilier de prestige parisien une valeur refuge, car la France demeure un pays stable, en comparaison à d'autres parties du monde”.

Un “cercle vertueux”

L'immobilier de prestige reprend des forces. Les professionnels du secteur sont d'ailleurs unanimes: tous les feux sont désormais au vert. “2025 devrait être une année de retour à la normale et éventuellement de reprise”, note Éric Donnet, dont le groupe a vendu un hôtel particulier de 350 m², avec un petit jardin dans le quartier de La Muette pour

8 millions d'euros. Sollicitations et visites de biens sont plus nombreuses, les transactions repartent à la hausse et “le délai de vente a diminué par rapport à 2024 et est en moyenne de 65 jours”, note Hafsa Saouli. “Après deux années de baisse des prix, nous constatons que le marché de l'immobilier de caractère reprend des couleurs, souligne Armelle Casanova. Les acquéreurs ne pouvaient se permettre de geler leurs projets d'acquisition trop longtemps.”

Tous les chiffres attestent de cette tendance. Alexis Caquet indique ainsi qu’“Engel & Völkers a enregistré une hausse très encourageante de 86 % des offres acceptées début 2025 par rapport à la même période de 2024”. “Junot anticipe pour 2025 un chiffre d'affaires prévisionnel en hausse de 60 %”, souligne Sébastien Kuperfis. Et Alexandra Leca estime que le marché de l'immobilier de prestige devrait se stabiliser en 2025. “Le marché assaini retrouve à la fois de l'énergie et une forme d'équilibre alors que le contexte macroéconomique se stabilise. Nous entrons à nouveau dans un cercle vertueux. La clientèle se positionne actuellement très rapidement sur des biens rares et authentiques”, fait valoir la directrice générale, dont le groupe



“Les acquéreurs ne pouvaient se permettre de geler leurs projets d'acquisition trop longtemps.”
Armelle Casanova,
groupe Patrice Besse.

a récemment vendu un duplex de 420 m² doté d'une terrasse de 385 m² avec vue panoramique sur la capitale et prestations intérieures dans les immeubles Walter, près des jardins du Ranelagh (XVI^e arrondissement). Prudente,

Armelle Casanova estime qu'il faudra “attendre encore quelques mois pour voir si la tendance se confirme”. Paris ne devrait donc pas souffrir trop longtemps de sa relégation, sauf choc exogène majeure. “Paris reste une ville-monde, intemporelle, avec un fort pouvoir d'attractivité en termes d'architecture, d'histoire, de mode et de culture”, commente Éric Donnet. Il ajoute toutefois: “Paris ne doit pas se reposer sur ses lauriers. Il doit être entretenu, notamment en améliorant sa sécurité et sa propreté”. “Paris redeviendra une ville phare. Certaines mairies d'arrondissement ont compris que les exigences des acquéreurs fortunés, qu'ils soient français expatriés ou étrangers, étaient élevées, et se sont engagés à améliorer certains lieux”, affirme Alexandra Leca.

Parallèlement, Madrid pourrait dès cette année pâtir de la décision du gouvernement espagnol de taxer jusqu'à 100 % l'achat de résidences secondaires par des ressortissants de pays hors de l'Union européenne. Enfin, la saison 5 d’“Emily in Paris” devrait être diffusée sur Netflix cette année ou en 2026. Avec de potentiels effets bénéfiques à la clé. À suivre... ■

SOPHIE SÉBIROT

Chiffres clés

Le prix du mètre carré parisien s'élevait à 9470 € au 4^e trimestre 2024.

Source: indices Notaires-Insee.

L'immobilier de luxe représente 1 % des 750 000 transactions immobilières annuelles, soit 7 500. 4 000 transactions sont effectuées à Paris ou alentour.
Source: groupe Daniel Féau.