

Date : 20/01/2015

Immobilier haut de gamme et plus : le temps des soldes

Par : -



Source : architecturendesign.net

iframe : www.lesclesdumidi.com

L'immobilier de très haut de gamme a toujours présenté un aspect spéculatif. Dans la pratique, des nouveaux riches de pays émergents souhaitent acquérir de la pierre de prestige à **Paris** ou sur la Côte d'Azur et sont peu regardants sur les prix. Il s'ensuit une hausse subite de la valeur des appartements de luxe, qui retombe dès les premières difficultés économiques. C'est ce qu'il se passe en ce moment, avec la **raréfaction des acheteurs étrangers**, particulièrement des Russes et des Chinois. L'effet systémique débouche sur des appartements hauts de gamme et plus, à vendre avec parfois jusqu'à 30 % de remise.

Appartements haut de gamme à Paris en décote de 30 %

Dans les colonnes du site LeMonde.fr, le président de **Barnes International**, M. **Thibault de Saint-Vincent**, fait état d'une baisse comprise entre 25 % et 30 %, sur le segment des appartements parisiens dont les prix se situent entre 1 et 2 millions d'euros. Pour lui cet important ajustement tient au réalisme des vendeurs, qui ont compris que les années fastes étaient terminées. Aujourd'hui pour vendre au-delà de 10 000 €/m², il est nécessaire de proposer un logement en parfait état avec une **vue imprenable sur un monument de Paris**. Dès lors que l'architecture est mal structurée ou que la vue n'est pas intéressante, l'acheteur demande généralement une remise de 20 %, et l'obtient souvent. Même constat lorsque l'appartement comporte des défauts, nécessitant des rénovations.

Évaluation du site

Ce site est une plateforme de diffusion de petites annonces immobilières. Outre ce service, on trouve ici des articles concernant l'actualité liée à l'immobilier en général.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 5

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

L'acheteur doit d'abord bien entendu estimer le **montant des travaux**, et surtout prendre en charge toutes les démarches pour trouver le prestataire, ce qui peut s'avérer compliqué. En supplément lorsque que lesdits travaux doivent être financés, l'acquéreur paiera des intérêts intercalaires ce qui augmente le coût de son projet. Sur ce segment d'immobilier haut de gamme les accédants son bien informés, et ne s'engagent pas si le vendeur ne fait pas un geste en proportion de l'effort financier et personnel que doit fournir l'acheteur.

Immobilier français très haut de gamme : profitez des soldes

Les Français sont désormais minoritairement acheteurs de biens immobiliers au-delà de 5 millions d'euros, 80 % de la clientèle étant étrangère. Sur cette proportion on recense jusqu'à 15 % de Russes, qui désertent aujourd'hui complètement le marché à cause d'un rouble dont la valeur a diminué de moitié en 1 mois. Toutefois le président de Féau, M. Charles-Marie Jottras, signale sur LeMonde.fr que cette clientèle avait déjà commencé à quitter l'Île-de-France depuis 2011, leur part passant de 17 % à 8 %. Les Asiatiques se font également plus rares du fait d'un **ralentissement de la croissance**, et les fortunes du Moyen-Orient semblent bouder la capitale. Les acheteurs américains ne veulent même plus en entendre parler, apeurés par une pression fiscale qui pourtant ne les concerne pas. En conséquence l'immobilier de très haut de gamme se vend aujourd'hui entre 10 000 €/m² et 15 000 €/m² dans la capitale, alors que sa fourchette de prix était précédemment comprise entre 12 000 €/m² et 17 000 €/m². Si la tendance continue le marché devrait redescendre au niveau qu'il était entre 2005 et 2006. Selon M. Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France, ce ne serait d'ailleurs pas surprenant mais ne durera pas au-delà de 2015.

Paris et la Côte d'Azur restent plus abordable que Londres, New York ou Miami

L'appartement le plus cher du monde est en ce moment même en vente à Monaco pour 300 millions d'euros. L'actuel record est toutefois détenu par un **Penthouse londonien vendu 170 millions d'euros**, soit 121 500 €/m². Il faut compter plus de 26 000 €/m² pour s'offrir un appartement haut de gamme dans la capitale anglaise, mais ces biens deviennent rares. Pour s'établir à Londres, aujourd'hui les riches acheteurs doivent déboursier 2 fois plus qu'à Paris, alors que la différence n'était que de 20 % en 2008. C'est la raison pour laquelle certains pensent que cette attractivité va jouer en faveur de l'immobilier très haut de gamme dans la capitale. Les riches acheteurs étrangers souhaitant mettre un pied en Europe pourraient choisir de s'établir en France pour moins cher. Le facteur compétitivité pourrait peut-être profiter à certaines destinations phares de la Côte d'Azur comme St-Tropez et Antibes. Là-bas aussi le départ des riches acteurs étrangers est brutal, et les vendeurs sont obligés de s'aligner. Le séisme se fait également ressentir du côté de Biarritz et Courchevel, selon M. **Thibault Saint-Vincent**.