



Boom de l'immobilier de luxe dans le monde en 2014... sauf en France

IMMOBILIER Alors que l'immobilier de luxe a connu en 2014 un boom mondial, à Paris les prix ont continué à baisser (ils ont stagné à Genève). En 2009, l'immobilier de prestige londonien était à peine 20 % plus cher qu'à Paris, aujourd'hui, la capitale britannique est 2,7 fois plus chère. Dans le Top 10 des destinations immobilières préférées des ultrariches, Paris est passée du cinquième rang en 2011 au dixième en 2014. Mais une reprise se profile. Depuis le quatrième trimestre, le nombre de transactions progresse nettement, porté par des prix français comparativement bas et par la chute de l'euro. Les étrangers, surtout nord-américains, reviennent. Et l'attentat contre « Charlie Hebdo » n'a pas eu d'effet sur leur comportement.



Féau a vendu cette maison de 433 m² au cœur de Paris 14,5 millions d'euros. Photo Sebastien Dondain



L'immobilier de luxe s'envole partout dans le monde sauf en France

IMMOBILIER

Oubliée de la scène mondiale en 2014, la France voit un récent retour des étrangers.

Myriam Chauvot
mchauvot@lesechos.fr

La population toujours grandissante de millionnaires au niveau mondial a provoqué l'an dernier un boom de l'immobilier de luxe un peu partout sur la planète... sauf en France où le nombre de transactions a stagné et les prix ont baissé. Au final, « en moins de deux ans, la baisse a atteint 10 % sur les biens parisiens de plus de 2 millions d'euros, voire de 20 % pour les grands appartements haussmanniens présentant des défauts », estime Charles-Marie Jottras, dirigeant du réseau Féau. Concernant les marchés de résidences secondaires, « ces micromarchés sont sinistrés, à l'instar de Courchevel et Méribel qui ont souffert du retrait des Russes », poursuit-il. Idem à Cannes et Saint-Tropez, autres repaires d'ultrariches, alors que Monaco prospère, remarque-t-on chez son concurrent Barnes.

Les études d'UBS et du cabinet Wealth-X sur les ultrariches – sensibles à la sécurité, à l'ouverture économique, à la stabilité sociale – sont sans appel : « Paris, qui était la cinquième ville la plus recherchée en 2011, est descendue au neuvième rang en 2013, au dixième rang l'an dernier et nous nous attendons à ce qu'elle sorte du Top 10 cette année », résume



L'an dernier, cette maison de 433 m² rue du Cherche-Midi, au cœur de Paris, a été mise en vente 18 millions et finalement vendue par Féau 14,5 millions à un acquéreur asiatique. Photo Sébastien Dondain

Thibault de Saint Vincent, président de Barnes. En 2009, l'immobilier de prestige parisien était 20 % moins cher que celui de Londres et 10 % plus onéreux que New York. Aujourd'hui, New York est 70 % plus cher que la capitale française et Londres (l'indétrônable première destination mondiale) 2,7 fois plus cher...

Une mauvaise image

Les professionnels dénoncent volontiers la mauvaise image économique et fiscale de la France. Les départs à l'étranger « commencent à concerner une catégorie de clients plus large car, plus que de raisons fiscales, il s'agit d'une fatigue économique et politique plus générale », juge Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco. Mais ces explications sont à prendre avec prudence. L'an dernier, Genève aussi a stagné et en

France, la baisse des prix, la faiblesse croissante de l'euro ainsi qu'un choix de biens plus vaste du fait du gonflement du stock ont ranimé le marché en fin d'année.

Le volume de vente de Féau a augmenté au second semestre, tandis que celui de Sotheby's Realty a été, au quatrième trimestre 2014, de 45 % supérieur à celui de 2013 à Paris et à Neuilly, avec un prix de vente moyen (2,25 millions d'euros) 25 % supérieur à celui de 2013.

Barnes note une reprise des lieux de villégiature franco-français (Biarritz, Deauville, Megève, l'île de Ré, la Corse), grâce à des prix inférieurs d'environ 40 % à 2007. Sur d'autres segments, « en 2014, nous avons assisté à un retour des acheteurs étrangers sur le marché parisien », note Sotheby's. Car outre la baisse des prix, « pour eux, la résurgence du dollar américain et du franc suisse représente

une baisse additionnelle d'environ 15 % par rapport aux années précédentes ». Mais les acheteurs étrangers ont changé, « depuis quatre ans l'Europe, la Russie et l'Asie ont baissé de 50 % dans le total de nos clients non-français, tandis qu'ont monté en puissance l'Amérique du Nord, l'Afrique, le Proche et le Moyen-Orient », précise Charles-Marie Jottras.

Le sentiment général est de tabler sur une reprise en 2015 (ou au moins des prix stables) et l'attentat contre « Charlie Hebdo » ne l'a pas modifié. Si Féau a enregistré 3 ou 4 annulations par des acquéreurs étrangers, « nous notons que nos clients internationaux n'ont pas renoncé à leurs plans d'achat dans la capitale, indique Sotheby's. Au contraire, ils étaient impressionnés, particulièrement les acheteurs américains, par les rassemblements de solidarité et la défiance des Français face au terrorisme ». ■