

Date : 21/01/2015

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

Par : Myriam Chauvot

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

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 **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.

Évaluation du site

Le site du quotidien économique national Les Échos diffuse de nombreux articles, couvrant ainsi l'ensemble de l'actualité économique-financière française et internationale.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 0

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

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* ».