



## Embellie parisienne sur les biens de luxe

Une clientèle de plus en plus riche, des prix ajustés, une offre abondante et un euro faible : les principaux ingrédients du rebond en 2015

Le marché de l'immobilier de luxe parisien, maussade ces dernières années, reprend des couleurs grâce au retour des acheteurs français, mais surtout étrangers. Alors que les Français, dotés d'un budget le plus souvent inférieur à 2 millions d'euros, font la chasse aux bonnes affaires, les acheteurs étrangers, au portefeuille plus garni, restent focalisés sur les adresses les plus prestigieuses du centre-ville. La faiblesse actuelle des prix, comparée aux autres métropoles comme Londres, ainsi qu'un vaste choix de produits, auxquels s'ajoute la chute de l'euro, sont autant de facteurs qui devraient soutenir l'immobilier de luxe dans les mois à venir.

*par Pierre-Jean Leca*

En marge du forum de Davos, une étude a fait grand bruit en janvier dernier: malgré un environnement économique mondial médiocre, le nombre de millionnaires est appelé à bondir dans les prochaines années. Les "High Net Worth Individuals" (HNWI), sont les personnes qui possèdent plus de 1 million de dollars disponible pour investir. Fin 2013, on en comptait 12,5 millions dans le monde, 46% de plus qu'en 2008, selon le World Wealth Report 2013 de CapGemini et Knight Franck.

### Paris moins chère

Sans aucun doute, une aubaine pour un marché immobilier de prestige parisien qui, contrairement à d'autres capitales, peine à se remettre de la crise. Dans une étude dévoilée en janvier dernier, Barnes estime ainsi à 25% la baisse des prix à Paris pour les biens de plus de 200 mètres carrés ou 2 millions d'euros. En 2009, "Paris était 20% moins chère que Londres et 10% plus chère que New York", indique-t-on. Alors qu'en 2013, "New York est 70% plus chère que Paris et Londres 2,7 fois plus chère que Paris". Quant à Miami, les prix s'y sont envolés de 263% en 5 ans. "L'immobilier du luxe a vécu 3 années difficiles, marquées par un climat d'instabilité et d'alourdissement fiscaux, où le nombre d'acheteur a fortement diminué entre 2012 et 2014, et où les stocks ont augmenté. Les acheteurs étrangers avaient alors arbitré en faveur d'autres marchés comme Londres ou New York", explique Nathalie Garcin, directrice du groupe Émile Garcin. "Depuis le début de l'année, nous sentons un changement. La baisse des prix ralentit, voire se stabilise pour les produits bien situés et sans défaut majeur, en raison notamment du retour sur le marché des étrangers mais aussi des Français expatriés", précise-t-elle.

Un constat partagé par Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau: "Les acheteurs non résidents, étrangers et français expatriés, reviennent sur le marché de l'immobilier de prestige parisien. Ils constatent que les prix sont attractifs et que les opportunités d'acquisition sont plus nombreuses". Pour autant, cette embellie ne profite pas à l'ensemble du marché. Les biens immobiliers de luxe familiaux, dont la valeur varie autour de 2 millions d'euros, sont encore âprement négociés.

En revanche, les biens de luxe dont le montant est compris entre 2 et 20 millions d'euros semblent de nouveau aiguïser l'appétit des acquéreurs internationaux, comme le confirme Jean-Philippe Roux, directeur de l'agence parisienne de John Taylor: "le marché de l'immobilier de l'ultra-luxe parisien est reparti. Depuis début janvier, le nombre d'offres reçues dans notre agence a bondi de 80%, celui d'offres acceptées de 50%, et ce, grâce à la clientèle étrangère, qui représente plus de 80% de nos acquéreurs. Les origines

www.lenouveleconomiste.fr

Pays : France

Dynamisme : 11



Page 2/5

[Visualiser l'article](#)

géographiques sont variées, avec 8 nationalités différentes". Le marché de l'immobilier de prestige parisien retrouve donc de l'allant et ses perspectives s'annoncent favorables: une clientèle de plus en plus riche, des prix attractifs, une offre abondante et, last but not least, un euro faible, sont les principaux ingrédients du rebond du secteur en 2015.

#### Ajustement des prix, absorption des stocks

Le marché de l'immobilier de prestige a vécu une période difficile. "En 2 ans, le prix des biens parisiens de plus de 2#millions d'euros a baissé de 10#%, voire 20#% pour les grands appartements haussmanniens présentant des défauts", rappelle Charles-Marie Jottras. Il s'agit du très grand appartement familial, souvent situé dans un bel immeuble, mais sans aucune vue, ni terrasse, ni jardin, nécessitant des travaux importants et dont le rapport chambres/surface est très défavorable. Daniel Féau a ainsi vendu un 6 pièces de 340#m2 avec balcons dans la Plaine Monceau pour seulement 7200#euros du m2. "C'est la résidence typique de ceux qui ont quitté la France", explique Charles-Marie Jottras.

Les agents immobiliers spécialisés imputent en effet ce décrochage du marché à la crise, mais aussi à la mauvaise image économique et fiscale de la France. Les départs à l'étranger "ont concerné une large catégorie de clients, car outre les raisons fiscales, il s'agissait d'une fatigue économique et politique générale", estime Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco. Mais cette tendance au départ semble endiguée, assure Nathalie Garcin. "Ceux qui voulaient partir sont partis et le marché est en passe d'absorber ce brusque gonflement des stocks. Par ailleurs, les vendeurs ont enfin compris qu'une baisse des prix était nécessaire s'ils souhaitaient trouver des acquéreurs."

Pour preuve, le volume de ventes de Daniel Féau a progressé au second semestre 2014, tandis que celui de Sotheby's International Realty, a été, au 4e 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. "Cette hausse du prix de vente moyen souligne le fait que les acheteurs étrangers, mais aussi de plus en plus français, sont prêts à faire des investissements dans la pierre française, à la condition cependant que les prix soient parfaitement ajustés à la réalité du marché", confirme Alexander Kraft.

Pour lui, comme pour les autres spécialistes du secteur, le prix constitue de loin la première variable d'ajustement du marché et sa baisse, la condition sine qua non à une reprise des transactions. "Après une période extrêmement difficile entre mai#2012 et la fin de l'année 2013, nous notons une reprise des transactions conclues à la fin de 2014 grâce à l'ajustement des prix", précise le PDG. À l'image de ses concurrents Daniel Féau, Émile Garcin et John Taylor, Alexander Kraft distingue actuellement deux types d'acheteurs: "des investisseurs français qui sont attirés par les prix en baisse et qui souhaitent acheter des appartements avec des défauts mais à des prix fortement négociés, ou bien des clients très aisés, le plus souvent étrangers, qui recherchent des biens très haut de gamme à des prix importants, mais n'acceptent aucun défaut et exigent le meilleur, cela au juste prix". Le retour de ces deux types de clientèle devrait permettre au marché de connaître une reprise cette année. Pour Sotheby's Realty, les prix continueront de baisser jusqu'à toucher un point bas en septembre, avant de rebondir dans le sillage des transactions.

#### Clientèle française opportuniste

Après une forte augmentation en#2012 et#2013, les mandats de ventes liés à un départ à l'étranger se sont stabilisés l'an dernier. Et si la pression fiscale a progressé, elle n'empêche pas pour autant les ménages français d'investir dans l'immobilier de prestige. "Entre un et deux millions d'euros, l'appartement familial offrant un bon rapport chambre/surface, destiné à la clientèle française et présenté au prix d'aujourd'hui dans un état convenable, se vend très bien", observe Charles-Marie Jottras.

www.lenouveleconomiste.fr

Pays : France

Dynamisme : 11



Page 3/5

[Visualiser l'article](#)

Motivés par la baisse des prix, les investisseurs français réapparaissent, notamment dans l'ouest parisien, pour se positionner sur des biens autrefois hors de portée. Ces acheteurs opportunistes acceptent les défauts, mais exigent des réductions de prix importantes. "Sur le XVI<sup>e</sup> arrondissement en particulier, nous avons observé sur l'année 2014 une forte baisse des prix sur les biens de grande superficie (supérieure à 180#m<sup>2</sup>), de l'ordre de 15#% et plus, mais une augmentation de l'activité", indique Alexander Kraft.

Détail intéressant sur ce type de produits: bien qu'il y ait une augmentation de l'offre, les prix affichés ne baissent pas encore systématiquement. "Les négociations de prix se font en coulisses, et par conséquent, les transactions sont plus longues et plus complexes", révèle Alexander Kraft. Autre tendance marquante, le regain d'intérêt des expatriés pour leur pays d'origine. "Ces expatriés se rendent compte du différentiel de prix entre la ville où ils résident (Londres, New York ou Tokyo par exemple) et Paris. Jugeant, à juste titre, notre capitale meilleur marché, ils acquièrent un pied à terre, en général près des meilleurs établissements, pour leurs enfants", constate Nathalie Garcin.

#### Le come-back des étrangers

Si les agences immobilières se réjouissent du regain d'intérêt des Français pour l'immobilier de prestige, ils se félicitent surtout du grand retour des étrangers dans la capitale. Dotés d'un budget moyen entre 2 et 5#millions d'euros, parfois plus, ils recherchent des biens sans défaut, essentiellement dans le triangle d'or (VIII<sup>e</sup> arrondissement) et les VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements.

"Pour eux, la localisation, voire une adresse prestigieuse reconnaissable, restent un critère d'achat fondamental", explique Jean-Philippe Roux, de John Taylor. Ces clients se focalisent souvent sur 2 ou 3 rues (les meilleures avenues) plutôt qu'un quartier, et sur des biens offrant une vue, une rénovation et des prestations récentes de très grand standing. "Les biens très haut de gamme sont surtout l'objet de demandes de la part de clients du Moyen-Orient", précise Alexander Kraft. Sa société a ainsi vendu en fin d'année dernière, dans le VII<sup>e</sup> arrondissement, un hôtel particulier classé monument historique de 1100#m<sup>2</sup>, doté d'un jardin, pour 52#millions d'euros.

Pour les professionnels, le retour des acheteurs étrangers devrait s'accélérer dans les mois à venir en raison de l'appréciation du dollar face à l'euro. "La chute de l'euro face au dollar augmente mécaniquement de 30#% à 35#% le pouvoir d'achat des étrangers munis de dollars, par rapport à 2014. Avec des taux au plus bas, c'est le moment pour eux d'acheter en France", souligne Jean-Philippe Roux. Pour preuve, la clientèle étrangère de cette agence spécialisée dans les biens très haut de gamme représente plus de 80#% de l'ensemble de sa clientèle et cette proportion pourrait grimper dans les mois à venir. D'autant que les récentes attaques terroristes qui ont frappé la capitale ne semblent guère avoir effrayé ces investisseurs. "Jusqu'ici, nos clients internationaux n'ont pas renoncé à leurs plans d'achat à Paris à cause des attaques terroristes. Au contraire, ils étaient impressionnés, et particulièrement les acheteurs américains, par les rassemblements de solidarité à Paris et l'assurance des Français ("I'm not Afraid") face au terrorisme", conclut Alexander Kraft.

**Anne de la Sauzay**  
directrice générale du Groupe Mercure

#### **Après plusieurs années difficiles, percevez-vous une reprise du marché de l'immobilier de luxe parisien?**

Oui, il y a une légère reprise. D'une part, les vendeurs ont acté la baisse des prix et montrent plus de souplesse, permettant de faire aboutir les transactions. D'autre part, les taux d'intérêt sont historiquement



bas et les acquéreurs sentent qu'il faut en profiter. Enfin, les clients étrangers sont de retour, probablement du fait de la baisse de l'euro. Par ailleurs, les nouvelles mesures fiscales concernant les non-résidents en Angleterre détournent une partie de la clientèle qui allait traditionnellement à Londres. À titre d'exemple, nous avons vendu à un Qatari un appartement de 260#m2 dans le VIIIe arrondissement près de l'Élysée pour 3,2#millions d'euros. Une autre vente est en cours pour un pied à terre de 165#m2 avenue Montaigne à 4#millions d'euros.

### **Votre groupe est notamment spécialisé dans les châteaux et les biens ruraux, comme ce marché évolue-t-il?**

Le nombre de biens de prestige à la vente a augmenté, conséquence d'un climat économique anxiogène et à des mesures dissuasives, comme la fameuse taxe à 75#% pour les revenus au-delà d'un million d'euros, qui ont fait fuir certains acheteurs français et découragé les investisseurs étrangers. Cette augmentation du volume de biens sur le marché, associée à une certaine frilosité des investisseurs, a fini par tirer les prix vers le bas. La baisse des prix immobiliers entamée en 2012 ne relève pas d'un simple ajustement. Le marché français serait au début de sa phase de correction qui, du fait de ses spécificités, demeurera lente et graduelle. Cette baisse entraîne une reprise des transactions: c'est le moment pour les amoureux de belles pierres de faire une acquisition au meilleur prix.

### **La clientèle pour ce genre de biens a-t-elle évolué?**

Nous conservons une clientèle française de qualité, mais nous constatons que, compte tenu des prix atteints, les étrangers sont plus nombreux à s'intéresser à nos biens, et notamment les Américains et les Britanniques. La forte baisse de l'euro face au dollar et à la livre depuis les met en position de faire de bonnes affaires en France. Conscients de ce nouvel engouement, nous nous sommes organisés en signant un accord de partenariat exclusif avec le réseau Mayfair International. Basé à Londres, Mayfair regroupe les meilleurs prestataires dans le domaine de l'immobilier de luxe dans le monde entier.

### **Locations haut de gamme, footballeurs bienvenus**

Le marché de la location de luxe est à la peine à Paris, affirme le réseau Daniel Féau. "Côté demande, ce marché est en effet marqué par la disparition des cadres dirigeants de grandes sociétés étrangères", assure Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau. Les mesures fiscales prises en#2012 et#2013 auraient en effet conduit les multinationales à rapatrier les membres de leur top management. Ainsi, en 2014, "aucune location au sein du réseau pour un montant supérieur à 10000#euros par mois n'a concerné un cadre d'entreprise étrangère". Désormais, ce marché du bien de luxe n'est plus tenu que par les diplomates étrangers... et les footballeurs. "Les joueurs professionnels sont désormais la première catégorie des candidats locataires pour les loyers au-delà de 10000#euros par mois", précise-t-il. Une révélation qui fait écho à l'information publiée dans la presse selon laquelle la star du PSG, Zlatan Ibrahimovic, loue son 600#m<sup>2</sup> parisien pour 30000#euros par mois.

Selon les spécialistes de cette niche, les vedettes du ballon rond recherchent avant tout la discrétion. "Pas de vis-à-vis, possibilité d'entrer et de sortir par des accès protégés des regards", tels sont les critères que le joueur suédois a exigés à l'agent en charge de lui trouver un bien. Dans cette perspective, les joueurs apprécient plus particulièrement le XVIe et Neuilly, mais aussi certaines communes de l'ouest parisien comme Saint-Cloud ou Vaucresson qui, souligne le spécialiste du luxe, permettent "plus facilement de bénéficier d'éléments supplémentaires, comme une piscine et un tennis par exemple".

www.lenouveleconomiste.fr

Pays : France

Dynamisme : 11



Page 5/5

[Visualiser l'article](#)

### **Les étrangers dominent le jeu**

Les étrangers ont représenté 76#% des achats supérieurs à 2#Me en 2013 et au premier semestre 2014, contre 79#% en 2010.

La part des Européens est tombée de 48#% à 24#% sur la période tandis que celle du Proche et Moyen Orient a grimpé de 10#% à 27#%.

Au-delà de 7#Me, les étrangers ont réalisé 91,7#% des acquisitions.

Source: Ventes Daniel Féau et Belles demeures de France.