PROPRIÉTÉS DE FRANCE

Date : 23/10/2015
Heure : 13:56:54
Journaliste : Sophie Vincelot

www.proprietesdefrance.com
Pays : France
Dynamisme : 5

Visualiser l'article

Immobilier de luxe : un marché parisien en grande forme

Appartement de 210 m² avec vue sur le Jardin des Tuileries, vendu pour 5.700.000 euros. © Emile Garcin

L'amélioration annoncée en début d'année continue toujours dans le secteur de l'immobilier. Avec une forte progression des ventes constatées pour les biens haut de gamme.

L'embellie se confirme. Le marché de l'immobilier retrouve peu à peu des couleurs, et le luxe n'est pas en reste. Plus spécialement à Paris où celui-ci affiche des résultats très positifs. Une reprise du prestige qui a touché tous les professionnels du secteur, parmi lesquels quelques grands acteurs comme Barnes, Sotheby's International Realty France, Emile Garcin et Daniel Féau.

Pour ce dernier, les acquéreurs ont clairement fait leur retour. Entre janvier et septembre 2015, le groupe a connu une forte progression de ses ventes. + 61% sur l'ensemble de ses agences situées dans l'Ouest parisien, avec un record enregistré par celle de Neuilly-sur-Seine (+110%), par rapport à la même période en 2014.

Tous droits réservés à l'éditeur

Appartement de 230 m², vendu dans le 16e arrondissement pour 3.500.000 euros. © Daniel Féau

Barnes profite également de ce regain d'intérêt. Le nombre de transactions à Paris est en hausse de 35% sur les trois premiers trimestres de 2015. Une progression qui contraste avec une année 2014 plutôt morose.

De même pour les agences de Sotheby's, dont le nombre de ventes n'a cessé de croître au cours de l'année. Une amélioration confirmée par Frank Sylvaire, directeur associé de Paris Ouest Sotheby's Realty. Le chiffre d'affaires de son agence, située avenue Victor Hugo, a bondi de 20%. « *Après deux ans de ralentissement, le marché de l'immobilier de luxe a été très actif à Paris et cela se poursuit depuis.* »

Des conditions favorables pour l'achat

Trois facteurs sont à l'origine de cette progression constante. La parité entre l'euro et le dollar a été un élément primordial dans cette reprise. Les clients étrangers ont ainsi pu faire un retour en masse sur le marché. Russes et Chinois sont moins présents et font place au retour des clients anglo-saxons. Souvent des Américains pour qui le taux de change est redevenu intéressant. Alexander Kraft, PDG de Sotheby's, interviewé dans le Club Immo, confirme cette tendance. « *On a vendu deux appartements dans le 16e arrondissement pour cinq millions à des Américains qui ont voulu acheter un petit pied à terre.* »

Hôtel particulier de 600 m² dans le 16e arrondissement, vendu pour 7.200.000 euros. © Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty

Cette augmentation des ventes s'explique aussi par des taux d'intérêt historiquement bas. Autour de 2% depuis le début de l'année. Les acheteurs français, moins frileux, n'hésitent plus à faire l'acquisition de biens haut de gamme.

Ceci, conjugué à un recul constant des prix, a permis le retour des acquéreurs, pressés d'investir et de faire des belles opérations à Paris. L'accumulation des stocks entre 2011 et 2014 a permis un ajustement des prix de l'immobilier de luxe. Pour Daniel Féau, cela s'est caractérisé par une baisse entre 12 et 20%, selon le type de biens.

Tous droits réservés à l'éditeur

Des quartiers prisés par les clients

Si certaines zones de Paris restent toujours privilégiées par la clientèle, à l'instar de l'Ouest parisien (8e, 16e, 17e) et de la rive gauche (5e, 6e, 7e), de nouvelles demandes apparaissent. « *Nous voyons des étrangers et des Français qui vont vers le 9e, 11e, 10e et même vers Bastille* », indique Nathalie Garcin, la directrice d'Emile Garcin, groupe d'agences spécialisées dans l'immobilier de prestige.

Des clients qui cherchent des biens de plus en plus atypiques. « *Des loges, des ateliers (…). Nous avons même plus de demandes dans le 14e et le 15e, notamment pour des maisons*. »

Dans le Haut Marais, un appartement de 140,25m² avec 170 m² de jardin de plain-pied (ci-dessus). Vendu en octobre 2015. © Barnes
Des secteurs géographiques qui correspondent à des clientèles différentes. Les acquéreurs français recherchent avant tout une « vie de quartier » ou veulent se rapprocher de la famille. Ils s'intéressent essentiellement à des biens localisés près des commerces et des écoles. Une perspective distincte de la plupart des clients étrangers, souvent des Américains, des Britanniques et des Belges, qui rêvent de pouvoir s'offrir une adresse de prestige. À l'instar du Triangle d'Or, partie du 8earrondissement délimitée par les avenues Georges V, Montaigne et des Champs Elysées.

Des secteurs restreints qui doivent pourtant répondre à certaines prestations. Parmi lesquelles une vue dégagée, un très bon emplacement et des étages élevés.

Une reprise à nuancer selon les types de biens

Selon les biens achetés, l'évolution des ventes n'est pas la même. Précision que marque Richard Tzipine, directeur général chez Barnes, qui nuance l'augmentation selon le prix des biens. Au cours des neuf premiers mois de 2015, celle-ci est de 46,3% pour les biens inférieurs à 4 millions d'euros. Pour les biens supérieurs à cette somme, le nombre de ventes a accusé une baisse de 17%. « *Les grands appartements de 300m² et plus ont encore du mal à trouver preneur, surtout*

Tous droits réservés à l'éditeur

lorsqu'ils présentent des "défauts", comme un étage bas, la nécessité de faire des travaux, un vis-à-vis ou une adresse peu valorisante ».

Appartement situé au 5e étage, entièrement rénové comprenant une galerie d'entrée, un double salon - salle à manger, une très grande cuisine dinatoire "open space", 4 chambres dont une chambre parentale. Vendu en juillet 2015. © Barnes
Pour autant, la situation tend aujourd'hui à s'améliorer pour les logements exceptionnels, dont le prix dépasse les 10 millions d'euros. Certains clients étrangers reviennent acheter à Paris des grands hôtels particuliers. Certains sont d'ailleurs disponibles sur le marché, comme l'indique Alexander Kraft. « *Nous avons un hôtel particulier magnifique sur l'avenue Foch à vendre. Son prix : 30 millions d'euros.* »

Tous droits réservés à l'éditeur