



Maisons de rêve rêves de maisons



Maisons de rêve rêves de maisons Côte d'Azur Sotheby's Realty

Paris et la France restent très prisées des riches acquéreurs d'appartements hors normes, de maisons ou de propriétés de prestige. Mais, dans l'immobilier aussi, le monde change et de nouveaux spots apparaissent : Berlin, Malte, Dubaï...

Stéphane, 41 ans, est un hôtelier qui dit gagner « *confortablement sa vie* ». Grâce à un chasseur d'appartement, il vient d'acquérir un splendide 90 m² des années 30, avec bien sûr parquet et moulures, près du Trocadéro : vue imprenable sur la tour Eiffel, accès privatif sur le toit (+80 m²), trois petites terrasses ... Coût : 1 million d'euros. Une superbe affaire. « *J'ai eu trois propositions concrètes, mais j'ai craqué pour cet appartement doté d'un vrai cachet que je n'aurai vraisemblablement aucune difficulté à revendre* », raconte-t-il.

Est-ce le moment de chercher sa « maison de rêve » ? En tout cas, les professionnels retrouvent le sourire. Après deux années difficiles liées à une crise de confiance apparue en 2012 (notamment avec la taxe à 75% sur les hauts revenus) entraînant mécaniquement une baisse du nombre d'acquéreurs et une augmentation des stocks, l'immobilier de luxe français a repris des couleurs l'an dernier. Les causes ? « *D'une part, la baisse des prix (-15% en deux ans) et, d'autre part, la chute de l'euro qui a redonné un fort pouvoir d'achat à la clientèle étrangère hors zone euro, notamment aux acheteurs américains et moyen-orientaux qui représentent une part substantielle du marché parisien de l'immobilier haut de gamme* », analyse Jean-Philippe Roux, directeur Paris du groupe John Taylor France, spécialisé dans l'immobilier de prestige et dont la clientèle est composée à 70% d'étrangers.

Si les attentats de janvier et de novembre 2015 ont eu un impact négatif sur la clientèle étrangère, celle-ci n'entend pas renoncer pour autant à un achat de prestige dans la Ville lumière, confient les agents immobiliers. « *Paris est toujours considérée comme la plus belle ville du monde, notamment grâce à l'exceptionnelle homogénéité de son architecture. Son attractivité est quasi immuable* », rappelle Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau, l'un des réseaux immobiliers de référence dans le segment « prestige ». « *Après une période d'ajustement ces trois dernières années, le haut de gamme parisien redevient attractif pour de riches étrangers qui l'estiment, à juste titre, sous-évalué comparé à Londres ou New York, villes au moins deux fois plus chères* », confirme Sébastien Lorrain, directeur du groupe CBRE Résidentiel.

Paris fait donc toujours rêver. Dans les quartiers de prestige, la valeur plafond du prix moyen du mètre carré (10 000 euros) est devenue pour les quartiers premium une valeur plancher. Le segment du haut de gamme s'y articule plus que jamais autour de secteurs géographiques bien précis : le « triangle d'or » (les avenues



[Visualiser l'article](#)

Montaigne, François-I er , et George-V, près des Champs-Élysées), le Trocadéro et le Champ-de-Mars (pour les vues sur la tour Eiffel), Saint-Germain-des-Prés, les abords de la place Vendôme et les quais de Seine. « À Paris, pour 1 million d'euros, on peut s'offrir un deux-pièces de 50 m² place Dauphine (1^{er} arrondissement) ou dans le triangle d'or. Avec 3 millions d'euros, un appartement familial de 120 à 150 m² à Saint-Germain-des-Prés, sur le Champ-de-Mars ou dans le triangle d'or. Au-delà de 10 millions, un acheteur fortuné pourra s'offrir un appartement d'exception (dit "de réception") d'au moins 400 m², entièrement rénové avec une grande terrasse et des vues incroyables », détaille Jean-Philippe Roux. Et au-delà de 20 millions, bienvenue dans le marché restreint des hôtels particuliers, dont la valeur est étroitement liée à la localisation, à la taille et à la qualité des aménagements. « Leur clientèle est composée à 90% d'étrangers. C'est un marché rare et confidentiel, où le nombre de ventes, notamment au-delà des 50 millions d'euros, est inférieur à cinq par an sur la capitale », estime Sébastien Lorrain. L'an dernier, le somptueux hôtel de la Salle (1 700 m²), situé rue de l'Université dans le centre de Paris, entre le musée d'Orsay et l'église Saint-Thomas-d'Aquin, a ainsi été racheté 30 millions d'euros par la foncière LFPI ! Fin 2015, le réseau d'immobilier de luxe [Barnes International](#) a vendu un hôtel particulier rue de Grenelle « dans un programme neuf d'exception » à un Français vivant à Boston, pour la modique somme de 12 millions d'euros !

Outre la Ville lumière, la France demeure toujours un eldorado pour les riches acquéreurs désireux de goûter au « french way of life ». « La Côte d'Azur (notamment Saint-Tropez), les Alpilles, le Luberon, Dinard, Biarritz, Megève, Courchevel sont des valeurs sûres qui ne subissent qu'à la marge les fluctuations de la conjoncture économique », assure Thibault de Saint Vincent, président de [Barnes International](#). « Sur ce marché de luxe hors Paris, les demandes actuelles peuvent tourner autour du million d'euros, comme frôler les 30 millions pour une résidence pied dans l'eau sur la Côte d'Azur », explique Philippe Boulet, directeur de l'agence Saint-Tropez/Alpilles/Avignon pour le réseau Émile Garcin qui confie « avoir effectué une vingtaine de ventes, ces derniers mois, entre 300 000 euros et 7 millions dans le Luberon ».

La France n'est pas le monde, bien sûr. Mais les ventes d'immobilier de luxe se concentrent finalement – sauf quelques exceptions – dans un nombre relativement restreint de destinations comme Londres, New York, Miami, Hong Kong, même si certaines villes (ou îles) commencent à se poser en alternative crédible pour de riches investisseurs. C'est le cas de Berlin et de Malte (voir encadré p. 66) ou encore Lisbonne... À Londres, Mecque de l'ultraluxe résidentiel, les riches acheteurs français privilégient ainsi les quartiers de référence. « Le très chic et traditionnel quartier de South Kensington est "envahi" de Français », note Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France. Ils se méfient des quartiers "à la mode", qui, par définition, finiront par se démoder, donc perdront de la valeur ». Les amoureux de Londres n'auront sûrement pas raté cette annonce aussi incongrue que sérieuse : la mise en vente, en début d'année, de l'ancienne résidence de Margaret Thatcher. Un hôtel particulier de prestige entièrement rénové dans le quartier aristocratique de Belgravia avec ascenseur privé, salle de gym, cinéma et... une cave à vins d'une capacité de 500 bouteilles ! Le tout pour 39 millions d'euros ! « Le sol en pierre de l'entrée est une réplique de celui du palais de Westminster », précise l'agence Savills, en charge de la vente.

Si, selon le dernier rapport annuel (2015) du réseau mondial de consulting immobilier Knight Frank, consacré aux « ultrariches » (disposant de plus de 30 millions de dollars à investir), l'Europe demeure leur principal repaire – et notamment un Londres aux 4 364 « ultrafortunés » revendiqués –, les choses pourraient rapidement évoluer. Au profit de l'Asie, à commencer par Singapour et Hong Kong. L'ex-colonie britannique devrait ainsi accueillir 1 251 « ultrariches » au cours de la prochaine décennie. Malgré un léger ralentissement de son marché immobilier, le luxe continue de s'y vendre à des prix record. L'an dernier, un duplex au 46^e étage (532 m²), avec vue sur le port, a ainsi été adjugé 70 millions d'euros (soit plus de 130 000 euros le mètre carré !) devenant la résidence la plus chère de Hong Kong et peut-être même d'Asie, selon la presse locale. L'immobilier à la française en prendrait-il ombrage ? Pas vraiment ! Une villa de Saint-Jean-Cap-



[Visualiser l'article](#)

Ferrat a été négociée près de 130 millions d'euros l'an dernier, soit... plus de 200 000 euros le mètre carré ! L'Hexagone détient d'ailleurs désormais le record de la plus grosse vente pour une habitation : 275 millions d'euros déboursés par un riche acheteur moyen-oriental, en décembre dernier, pour le château Louis#XIV à Louveciennes, dans les Yvelines. Réalisée avec l'aide des meilleurs artisans et décorateurs mondiaux, cette demeure d'inspiration xvii e siècle (5 000 m 2 habitables) sortie de terre en 2011, propose la quintessence des équipements high-tech en plus de ses décors, plafonds et charpentes assemblées à l'ancienne sur les modèles des châteaux de Versailles et de Vaux-le-Vicomte. Comme quoi la « French touch » ne date pas d'hier !

Trois nouveaux spots qui séduisent les investisseurs fortunés

Berlin : Ville jeune et dynamique, stable sur les plans politique, économique et fiscal, la capitale allemande est (re)devenue un centre culturel européen de premier plan. Du fait d'un prix de l'immobilier relativement bas comparé aux autres capitales européennes, elle a vu émerger, ces dernières années, un grand nombre de développements résidentiels haut de gamme.

Malte : à moins de deux heures de vol de nombre de pays européens, l'île bénéficie d'une économie solide fondée sur le tourisme et l'industrie du i-gaming (jeux et paris en ligne). La hausse de la demande internationale en immobilier haut de gamme tient aussi beaucoup à l'instauration du « Citizenship Scheme » (2014) qui permet à un non-Européen de séjourner dans l'Union en investissant dans le pays.

Dubaï : Ville la plus peuplée des émirats arabes unis, cet ancien petit port de pêche est devenu la cité de tous les superlatifs avec une inflation d'appartements de luxe aux vues spectaculaires et d'impressionnantes villas privées (avec jardins), notamment sur les trois archipels artificiels des Palm Islands.

La check-list avant d'acheter

Valider : les trois règles d'or (pour la revente) : adresse, vue, exposition.

Connaître le montant des charges de copropriété et les travaux à réaliser les prochaines années.

Disposer : d'un certificat de surface établi par un géomètre expert (les biens haut de gamme ont de nombreux locaux annexes et surfaces extérieures).

Vérifier : le titre de propriété (notaire), la conformité du bâti au permis déposé en mairie, la jouissance exclusive de la terrasse (et son étanchéité !).

Obtenir : un diagnostic (structure et qualité de la construction), valider la qualité de la rénovation.

Recourir : à un avocat spécialisé lors d'un achat à l'étranger (législation, montage juridique).