



Immobilier de luxe : les ultra-riches reviennent à Paris



Les investisseurs étrangers sont de retour dans la capitale. - Shutterstock La clientèle fortunée étrangère a fait un retour en force sur le marché parisien en 2015, dévoile le réseau Barnes, dans son bilan annuel. Des prix en baisse et l'effet change expliquent en grande partie cette embellie.

A l'affût d'opportunités d'investissement partout dans le monde, les ultra-riches conservent un puissant appétit pour l'immobilier haut-de-gamme. Ils y consacrent aujourd'hui en moyenne 25 % de leur patrimoine, cet actif étant vu comme la valeur refuge par excellence. Dans l'arbitrage entre marchés immobiliers, les grandes villes comme New York, Londres, Paris, Genève ou Hong Kong, restent prioritaires. Toutefois, l'attrait pour la capitale française s'est sensiblement réduit depuis 2012. Ainsi, selon les études d'UBS et du cabinet Wealth-X sur les personnes fortunées, Paris, qui était la cinquième ville la plus recherchée en 2011, a rétrogradé au neuvième rang en 2013, puis au dixième rang en 2014.

Changement de cap en 2015 ! « Paris, qui est désormais remontée à la 7e place dans le classement des dix villes les plus recherchées », commente Thibault de Saint Vincent, président de Barnes, *bénéficie de la stabilité relative de ses prix depuis cinq ans par rapport aux autres capitales les plus recherchées, qui, elles, ont vu leur prix exploser. La clientèle internationale a repéré cette différence et s'intéresse à nouveau au marché parisien depuis début 2015.* » Les attentats ont certes eu un effet négatif sur le marché, mais leur impact est resté limité. Le réseau Barnes affiche une progression de 38 % des transactions en 2015 avec 738 ventes réalisées à Paris et en région parisienne.

Engouement pour les biens d'exception

La reprise du marché immobilier de prestige tricolore, déjà constatée par d'autres réseaux d'immobilier haut-de-gamme, ne touche pas uniquement la capitale mais également d'autres lieux de villégiatures franco-français très prisées de cette clientèle (Saint-Tropez, Monaco, Cannes sur la Côte d'Azur, ainsi que les stations de ski de Megève et Courchevel...). Elle s'explique par la forte correction des prix entre 2012 et 2014 ainsi que, pour les acheteurs étrangers, par l'effet de levier de la chute de l'euro face au dollar.

« *Les acquéreurs étrangers sont revenus en force sur notre marché en 2015, en se décidant vite* », observe Thibault de Saint Vincent. *Certains profitent des taux bas, de la remontée du dollar et d'un marché immobilier français « donné » par rapport au marché américain qui s'est réapprécié.* » Chez Barnes, le segment des biens d'exception, supérieurs à 4 millions d'euros, a « explosé », en hausse de 340 % (17 transactions en 2015 contre 5 en 2014). Il séduit une clientèle de plus en plus fortunée, dont les budgets sont supérieurs à 10 millions d'euros. Les appartements ou maisons, inférieurs à deux millions, se sont également bien vendus (+ 38 % de ventes en 2015). En revanche, « *les biens familiaux haut-de-gamme « franco-français » souffrent encore en 2015 du fait d'une perte de pouvoir d'achat de la catégorie CSP + française.* »



[Visualiser l'article](#)

Déferlante des Moyen-Orientaux

Les investisseurs étrangers de retour dans la capitale, sont, selon Barnes, principalement américains, sud-américains, moyen-orientaux, des pays de l'Est et quelques ventes ont été réalisées avec des Chinois. Fait marquant, Barnes relève « *depuis six mois, une déferlante de la clientèle de la péninsule arabique, en provenance de Dubaï, Doha, du Qatar et de l'Arabie Saoudite.* » Elle achète à minima un pied-à-terre de 200 mètres carrés avec 3 chambres, un duplex de 1.000 à 1.500 m², dans le 8e et le 16e (avenue Foch). Sur les 50 ventes réalisées avec cette clientèle en 2015, Barnes cite trois exemples. Celui d'un propriétaire de 3 hôtels particuliers dans le secteur de l'avenue Foch, qui a acquis 2 appartements de 300 m² dans le quartier pour deux de ses enfants. Un autre client, propriétaire d'un bel hôtel particulier sur le Champ-de-Mars, a acheté un appartement de 135 m² avenue Emile Deschanel pour le personnel. Un troisième client a préféré, pour des raisons pratiques, procéder au paiement de l'intégralité du prix et des frais de notaire 10 jours avant la signature de la promesse de vente .

Sur la moyenne des transactions réalisées au sein de son réseau en 2015, Barnes constate une légère augmentation des prix à Paris de 3,18 %, plus marquée sur les biens au-delà d'1 millions d'euros qui avaient été plus touchés par la baisse en 2013/2014. Pour cette année, Thibault de Saint Vincent se dit « *assez positif. La demande devrait rester très soutenue. Après Paris, la reprise devrait gagner des grandes villes provinciales comme Lyon, Bordeaux et Toulouse. Les prix seraient en légère hausse, entre 5 à 10 %, pour les biens supérieurs à 2 millions d'euros, stables pour le segment 2 à 4 millions d'euros et toujours en hausse pour les biens d'exception au-dessus de 4 millions d'euros.* »