



Attentats de Paris, la résilience express

Les attentats du 13#novembre, un impact fort mais temporaire sur l'immobilier de luxe dans la capitale



De nouveaux attentats ont frappé Paris. Ils ont provoqué un net coup d'arrêt dès la semaine qui a suivi les événements tragiques dans un secteur sensible, celui de l'immobilier haut de gamme. Reports de visites, attentisme, fébrilité : le secteur de l'immobilier de prestige parisien a été touché par les attentats. Mais les professionnels restent confiants, car le marché retrouve déjà de belles couleurs

Après les attentats de Charlie Hebdo survenus en janvier#2015 et les multiples tentatives déjouées, la France a de nouveau été frappée au cœur le 13#novembre dernier. Dès lors, pas question pour des investisseurs fortunés de prendre un avion, comme ils avaient prévu de le faire en novembre, pour se rendre dans la capitale à la recherche du pied-à-terre ou de la résidence secondaire de leur rêve. Comme l'expliquait Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco le 20#novembre sur le plateau de BFM Business, "il est normal qu'à la suite des attentats, les investisseurs étrangers n'aient pas envie de prendre l'avion et de faire des visites". D'autant que leur ambassade leur recommandait d'éviter Paris le temps de l'état d'urgence. Selon le magazine 'Challenges', une centaine d'étrangers auraient ainsi annulé leur vol. L'ambiance n'était pas vraiment non plus à signer un chèque de plusieurs millions d'euros pour un loft de 400#m2 avec vue sur la Tour Eiffel, sur fond de deuil national, de sirènes hurlantes et de militaires armés dans les rues.

Résultat : dans les jours qui ont suivi les attaques, les agences immobilières de prestige ont vécu de longues journées de calme plat et silence pesant. "La semaine qui a suivi les attentats, nous n'avons reçu aucun e-mail, aucun coup de téléphone ni aucune visite. Une vraie semaine à blanc", se souvient Jean-Philippe Roux, directeur de l'agence parisienne de John Taylor. "Il y a eu un vrai coup d'arrêt juste après les attentats", confirme Hugues de La Morandière, cofondateur et directeur associé de l'Agence Varenne, qui a réalisé cette année des transactions d'un montant moyen d'1,6#million d'euros.

Dégâts temporaires

Passé la sidération, les prises de contact avec les clients ont repris progressivement. À la grande surprise de Jean-Philippe Roux. "Étonnamment, les attentats n'ont causé que des dégâts temporaires. Pourtant, s'il y avait eu de la casse encore quinze jours après, je n'aurais pas été surpris." Hugues de La Morandière s'attendait lui aussi à ce que le gel du marché se prolonge.

Malgré tout, la reprise a été partielle les premières semaines. "Certains clients étaient dans l'expectative, attendant de voir si les attentats allaient affaiblir l'euro ou faire baisser les prix." Et même si cela ne s'est pas

www.lenouveleconomiste.fr
Pays : France
Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

produit, “nous avons perdu un à deux mois” concède Jean-Philippe Roux. Pour Hugues de La Morandière, “deux catégories de clients se sont démobilisées : certains étrangers, notamment les Américains, ont ajourné leurs visites après avoir été mis en garde sur les risques, ainsi que ceux qui étaient au tout début de leur projet immobilier”.

Certaines agences ont subi des annulations. Une vingtaine, selon les estimations du magazine ‘Challenges’. Mais dans un secteur où signer une centaine de contrats par an constitue une belle performance pour une agence, le moindre renoncement compte. “Dans les trois jours qui ont suivi les événements, nous avons enregistré deux annulations de promesse de vente de clients américains, qui ont préféré attendre et réfléchir”, explique Nathalie Garcin, directrice du groupe Émile Garcin.

Thibaut de Saint Vincent, président de Barnes, évoque également “des désistements de clients d'origine américaine et libanaise notamment” dans un article publié par le site Internet Explorimmo. De son côté, Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau, qui truste 50#% du marché des appartements parisiens de plus de 4#millions d'euros, explique avoir noté un seul désistement. “Il s'agissait d'un client que l'on trouvait déjà hésitant et qui a sauté sur l'occasion” pour renoncer à son achat. Les attentats, un bon prétexte !

Mais la grande majorité des amoureux des biens immobiliers haut de gamme parisiens n'ont pas fait défection. “Les clients qui étaient déjà engagés dans un processus d'achat sont allés jusqu'au bout”, explique Jean-Philippe Roux, qui a signé deux promesses de ventes avec des clients du Moyen-Orient juste après les attentats. “Malgré un état d'esprit en berne, on note une conviction intacte dans la volonté de concrétiser prochainement les futures acquisitions immobilières”, décrypte une étude menée par Lux-Residence.com.

La ville Lumière ne perd pas de son éclat

Un mois après, le marché repart : “les visites sont reprogrammées à la rentrée 2016 et cette semaine par exemple, une offre a été acceptée à plus de 25 000#euros le mètre carré”, se réjouit le directeur de l'agence parisienne de John Taylor. “Le marché a retrouvé son niveau d'activité antérieur aux attentats”, confirme Hugues de La Morandière.

Il suffit de voir, disent-ils, la vigueur du marché immobilier de prestige à New York, Jérusalem, Londres ou Madrid, des villes toutes meurtries par le terrorisme, pour comprendre qu'aucun attentat n'empêche les prix de la très belle pierre d'atteindre des sommets à moyen et long terme. Et ils en sont certains, Paris ne fera pas exception à la règle.

Certains appartements haussmanniens dotés de terrasse, certains hôtels particuliers avec jardin et certains logements bourgeois d'une superficie à faire rêver les émirs les plus exigeants s'arracheront toujours comme des petits pains. Charles-Marie Jottras est convaincu que “l'image de la capitale restera intacte malgré les événements. Paris est et restera pour les gens du monde entier une destination de rêve”. Nathalie Garcin est du même avis : “Le rêve parisien n'a pas été touché.” “Paris restera un investissement plaisir. Le lien affectif n'a pas été rompu” renchérit Jean-Philippe Roux.

Ce lien se serait même renforcé. À la suite des attentats et des hommages qui se sont succédé dans le monde entier, Paris a été placée sous le feu des projecteurs comme jamais. “L'élan de solidarité qui s'est manifesté dans le monde entier a donné à Paris une nouvelle aura mondiale”, assure Hugues de La Morandière. Les Français, et en particulier les Parisiens, ont fait preuve d'une solidarité, d'une fraternité et d'un esprit de résistance qui ont ému jusqu'aux investisseurs fortunés d'Amérique ou d'Asie. “Nous avons reçu des messages de soutien, comme cette Koweïtienne qui m'a écrit qu'elle aimait Paris et qu'elle continuerait à

www.lenouveleconomiste.fr
Pays : France
Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

venir y faire ses emplettes immobilières”, témoigne Jean-Philippe Roux. Un autre a tenu à faire savoir qu'il maintiendrait son projet immobilier à Paris pour ne pas “rentrer dans un schéma de peur”.

Certains clients malgré tout ont eu visiblement besoin d'entendre un discours rassurant. “Oui sur le terrain, certains négociateurs ont dû répondre au besoin d'apaisement” explique le cofondateur de l'Agence Varenne. “La première semaine, nous avons dû redonner confiance aux clients”, confirme Nathalie Garcin. Charles-Marie Jottras nuance : “ceux qui songent à investir 2#millions d'euros dans un appartement à Paris n'attendent pas l'avis d'un négociateur immobilier, ils se font leur propre opinion”.

Vers une baisse des prix ?

Dans ce contexte, comment va évoluer le marché ? “Si la France montre qu'elle est déterminée, la confiance se rétablira et les transactions continueront bon train. Nous avons bon espoir que la confiance des Français motive les étrangers à retourner en force dans un proche avenir sur le marché français”, assure Alexander Kraft.

Certains professionnels se montrent tout de même moins sereins. “De nombreux clients étrangers, malgré une volonté réelle, semblent se détourner d'un investissement en France et mettent leur projet en stand-by”, relève une étude menée par l'agence Émile Garcin.

Les prix aussi pourraient être impactés. “Peut-être certains clients vont-ils négocier encore plus fort à cause des événements”, anticipe Alexander Kraft. “Le marché est impacté par un sentiment d'insécurité qui va se traduire par une baisse de demande, et donc une baisse des prix”, analyse-t-on également chez Émile Garcin.

Pourtant, depuis le début de l'année 2015, l'immobilier d'exception – par son architecture, son emplacement ou son histoire – retrouvait des couleurs après deux années de stabilité, notamment liée à des incertitudes économiques et fiscales.

D'après l'étude réalisée par Savills World Research, le marché a rebondi en 2015, affichant une progression annuelle de 15#% du nombre de ventes d'1#million d'euros et plus. Charles-Marie Jottras termine en effet son année en beauté : “notre chiffre d'affaires va augmenter de 40#% par rapport à l'an dernier, un record depuis 2011. Et notre stock a diminué de moitié en un an”.

Pourquoi Paris avait-elle subitement retrouvé tout son charme aux yeux des investisseurs fortunés ? Pour plusieurs raisons. D'abord, les prix restent tout à fait raisonnables par rapport aux autres capitales mondiales. Au second semestre 2015, le m2 coûte entre 10 000#et 20 000 euros, pour des propriétés dont le prix de vente se situe de 1 à 3#millions d'euros. “Les prix ont fortement baissé depuis 2012 sur le haut de gamme à Paris, entre 12 et 18#% selon le type de biens” précise Charles-Marie Jottras. Alors même qu'ils ont vivement progressé à Londres et New York ces trois dernières années. Résultat : l'écart s'est creusé – Londres est aujourd'hui 2,7 fois plus chère que Paris pour la même qualité de bien –, rendant ainsi le marché parisien plus attractif. Ce dernier a en outre une capacité à générer de la plus-value immobilière sur le long terme et est apprécié pour la clarté et la transparence de ses procédures de transaction.

Ensuite, de nombreux acquéreurs étrangers, dont la monnaie est le dollar, la livre ou le yuan chinois, ont bénéficié de taux de change favorables. Depuis deux ans, les Américains, qui représentent près d'un acquéreur étranger sur deux, ont ainsi vu leur pouvoir d'achat augmenter d'environ 30#% en France. Enfin, les taux d'intérêt sont à un plus bas historique. Des Français, résidents ou non en France, en ont profité pour s'offrir un pied-à-terre au cœur de la capitale.

www.lenouveleconomiste.fr

Pays : France

Dynamisme : 10



Page 4/5

[Visualiser l'article](#)

Pour toutes ces raisons, la capitale faisait plus que jamais figure de valeur refuge en termes d'investissement immobilier de prestige. Depuis les récents événements, la pierre parisienne plie mais ne rompt pas. Ici, c'est Paris.

La vraie menace est ailleurs

Plus que les attentats, ce sont les échéances électorales et les changements de politique fiscale qui impactent le plus profondément le marché de l'immobilier haut de gamme parisien et français.

Depuis l'arrivée au pouvoir du président socialiste François Hollande, l'augmentation de la pression fiscale et le climat d'instabilité ont envoyé un signal négatif aux investisseurs étrangers, qui ont boudé la France ces trois dernières années. L'agence Émile Garcin confirme que ce sont essentiellement les "turbulences économiques et politiques" et "les contraintes juridiques" qui ont un impact "direct" sur les acquéreurs dont le budget est supérieur à 2#millions d'euros.

Ainsi comme l'explique l'agence Barnes, "beaucoup de personnes fortunées sont parties s'installer à l'étranger en raison d'une fiscalité trop lourde", ce qui a remis un grand nombre d'hôtels particuliers sur le marché. Et de nombreux propriétaires ont mis à la vente leur bien en raison d'une fiscalité de plus en plus lourde, qui les pousse à amortir les coûts liés à leur résidence secondaire.

Du côté des prix aussi, les décisions politiques font davantage de tort à la pierre d'exception que les attentats. L'étude menée par Savills note que "malgré une forte demande, les prix ne s'envolent pas car l'encadrement des loyers, la législation sur les locations saisonnières et la taxation à venir sur les locations entre particuliers freinent les investisseurs".

Or, les prix sont davantage scrutés à la loupe par les acquéreurs potentiels que la donne sécuritaire. Séverine Amate, porte-parole de l'étude Lux-Residence.com le confirme : "l'incidence directe des attentats sur les projets d'achat est moindre face à des éléments contextuels intrinsèques au marché tels que l'évolution des prix ou les taux de change".

Dans tous les cas, l'échéance électorale de 2017 est attendue de pied ferme par de nombreux acteurs du marché, qui misent sur un changement politique et de potentielles mesures plus favorables.

Le marché du luxe, victime collatérale des attentats

S'il est un secteur qui va souffrir davantage dans la foulée des attentats que l'immobilier de prestige parisien, c'est bien celui du luxe. Envie de consommer en berne, peur de sillonner les allées des grands magasins, fuite des touristes étrangers fortunés : la France, championne mondiale du secteur du luxe, a connu un vrai trou d'air à la veille des fêtes de fin d'année.

Les premiers impactés ont été, sans surprise, les palaces et autres hôtels de luxe de la capitale, dont les clients peuvent se permettre d'annuler un voyage ou une réservation, sans se préoccuper du montant des éventuels frais d'annulation. Ainsi, huit jours après les attentats, le chiffre d'affaires des grands hôtels parisiens avait baissé de 26#%. Un grand palace évoquait même dans la presse une perte nette supérieure au million d'euros.

Les boutiques de luxe aussi ont subi de plein fouet cette nouvelle vague d'attentats, alors même que Paris est la deuxième ville mondiale, derrière New York, pour les achats d'articles de luxe. D'après l'enquête menée par la CCI le 20#novembre, les grands magasins parisiens du boulevard Haussmann faisaient état d'une baisse de fréquentation comprise entre 30 et 50#%. Les Chinois, fans de pochettes Louis Vuitton, tout comme les

www.lenouveleconomiste.fr
Pays : France
Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

amatrices de haute couture, ont préféré rester à la maison plutôt que d'arpenter l'avenue Montaigne ou la place Vendôme. Or, les maisons de luxe réalisent d'ordinaire un tiers de leurs ventes le mois et demi précédant les fêtes de fin d'année. À la Bourse de Paris, les valeurs de l'hôtellerie et du luxe étaient d'ailleurs en forte baisse à l'ouverture du lundi suivant le 13 novembre.

Pourquoi le luxe est-il particulièrement touché par les attentats ? Tout simplement car il ne répond pas aux besoins primaires des consommateurs qui, en temps de crise, éliminent volontiers le superflu. En cela, il est très fragile et encaisse mal les chocs. Reste à savoir si les ménages aisés français vont reprendre leurs habitudes et dépenser à bon compte. Et si, surtout, les touristes fortunés étrangers vont garder Paris dans leur radar.

Paris, septième merveille du monde

Paris est au 7^e rang du classement mondial 2015 des villes les plus chères au monde en termes de résidences d'exception, derrière Moscou, Tokyo, Londres New York, Monaco et Hong Kong, qui est en tête.

Paris a perdu une place par rapport à 2014. Au premier semestre 2015, le montant total des ventes d'appartements de plus d'1 Me s'est élevé à 1,6 Mde à Paris.

Source : Savills World Research, octobre 2015