

Les dernières tendances de l'immobilier de luxe parisien

Alors que certains professionnels de l'immobilier observent la formation d'une bulle immobilière sur Paris et que d'autres au contraire entrevoient des signes d'un retournement du marché, comment se comporte le marché du luxe ?

Les quelques exemples de ventes récentes réalisées par le groupe Daniel Féau sont à couper le souffle. Paris 7, un appartement avec vue sur le Champ de mars et la Tour Eiffel composé de grandes pièces de réception, 3 ou 4 chambres avec salle de bains privatives et d'un parking a été acheté par un Moscovite au prix de 5 880 000 €, soit 23 368 € le m². Un autre bien, un hôtel particulier, situé à deux pas de la Place du Tertre dans le 18^e arrondissement a changé de main pour « seulement » 8 650 000 €, soit 14 008 € le m². « Nous rencontrons un début d'année 2011 exceptionnel qui se justifie principalement par l'engouement observé sur les segments que nous appelons « international » et « exceptionnel » et qui correspondent respectivement à des biens supérieurs à 4 millions d'euros dépassant les 20 000 € le m² et à des biens dont le prix au m² excède les 30 000 € », remarque Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau et Belles demeures de France.

La domination des acquéreurs étrangers se poursuit

Ainsi, au cours des 5 premiers mois de l'année, le nombre de transactions recensé par le groupe a bondi de 15 % par rapport à la même période de l'année dernière. En valeur, l'activité s'est même emballée de 52 %. Le marché du luxe confirme bien qu'il obéit à des règles spécifiques et qu'il n'est pas influencé par les mêmes variables que le marché immobilier classique. C'est un marché de niche mais qui est pour autant international. De nombreuses nationalités des quatre coins du monde sont d'ailleurs représentées. Cela étant, depuis le début de l'année et par rapport à la période allant de janvier 2008 à décembre 2009, les acquéreurs d'Asie et de Russie, Europe de l'Est sont de plus en plus séduits par le charme de la Capitale au détriment des Européens qui se retirent du marché de façon probante. Mais d'une façon générale, au-delà de 2 millions d'euros, les étrangers sont 3 fois plus nombreux à acheter qu'à vendre. Entre 4 et 10 millions d'euros, la moitié des acheteurs de Daniel Féau était des non-résidents sur les 12 derniers mois. Quant aux biens exceptionnels estimés à plus de 10 millions d'euros, les résidents français n'accaparent que 15 % des ventes. « Ainsi, au-delà de 4 millions d'euros, les non-résidents dominent le marché et font les prix. Le parc du luxe parisien continue donc de basculer dans les mains des étrangers », tient à préciser Charles-Marie Jottras.

Une progression récente des stocks de biens à vendre

Si l'activité a été exceptionnellement dynamique depuis le début de l'année, le marché doit toutefois faire face à un phénomène nouveau : l'augmentation du nombre de mandats de vente depuis 2 mois. « Cette progression du stock est essentiellement due aux segments « bas » du luxe dominés par la clientèle nationale qui ne se laisse plus entraîner à de nouvelles hausses des prix », fait valoir le président de Daniel Féau.

Faut-il alors s'attendre à une correction du marché ? Non. Selon le groupe immobilier, le marché n'est pas alimenté par des mouvements spéculatifs et les acquéreurs arbitrent toujours plus en faveur de la pierre, un actif réel qui sert de refuge. Et n'oublions pas que, contrairement aux autres capitales, on ne construit plus dans les beaux quartiers de Paris... En termes d'évolution de prix, le marché du haut de gamme peut toutefois être scindé en deux. « Le marché des appartements qui intéressent la clientèle française est entré dans une phase de stabilisation des prix depuis deux mois. Quant aux standards « international » et « exceptionnel », ils sont toujours aussi recherchés et rien ne permet de prévoir une baisse de la demande des non-résidents », conclut Charles-Marie Jottras.