

# L'immobilier de luxe se vend vite et bien à Paris

Par *Elisabeth Lelogeais* le 17 Janvier 2017



Le marché des biens immobiliers de prestige et de très grand luxe a repris de belles couleurs dans la capitale. La baisse des taux et la valeur refuge expliquent ce dynamisme. D'ores et déjà, des tensions se profilent pour 2017.

Dans la capitale, élargie à Boulogne, Saint-Cloud et Neuilly, le marché des **biens immobiliers au-delà de 2 millions d'€**, comme celui des appartements familiaux entre 1 et 2 millions d'€, affiche une belle santé. Il épouse la vitalité du marché classique. Le spécialiste de Paris et de l'Ouest parisien, le groupe Féau, à travers ses agences Daniel Féau et Belles Demeures de France, dresse le bilan de l'année passée qui devrait perdurer en 2017 avec peut-être une période d'attentisme autour de l'élection présidentielle.

## Luxe et grand luxe, à Paris, décollent en volume et en prix

Après des années délicates entre 2012 et fin 2015, l'année 2016 marque le **véritable redémarrage** de l'immobilier de luxe dépassant les 2 millions d'€ mais aussi de celui du grand luxe, au-delà des 4 millions d'€. Plusieurs chiffres sont avancés par Féau :

- Les ventes dépassant 15 000 €/m<sup>2</sup> ont progressé de 32 % en 2016.
- Les ventes dont le montant minimal est supérieur à 2 millions ont augmenté de 31%.
- Les prix au m<sup>2</sup> supérieurs à 15 000 € ont affiché une hausse de 9 %, soit le double de l'augmentation moyenne du marché parisien.



Rue de Grenelle, un duplex de 335 m<sup>2</sup> dans un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle a été présenté à 9 500 000 €. © Féau

### Bon à savoir

Cette augmentation des prix de l'immobilier de luxe est la première depuis 2012. Depuis cette année-là, les biens de luxe avaient continuellement baissé et dans des proportions plus importantes que celui de l'immobilier parisien classique. Malgré cette récente hausse, les prix restent inférieurs à ceux de 2012.

### Etrangers mais aussi Français animent le marché du luxe

La part des acquéreurs **étrangers non résidents atteint 45 %** au-delà des 4 millions d'€ mais a connu de fortes évolutions en fonction des pays d'origine compte tenu des bouleversements géopolitiques.

- Les Moyen-Orientaux restent les premiers acquéreurs, représentant entre 20 et 25 % des achats des non-résidents. Ils sont les seuls à se positionner sur des châteaux de plus de 25 M€.
- Les Américains du Nord ont fortement déserté du fait des attentats, passant de 22 % à 11 % des achats des non-résidents. L'amélioration du pouvoir d'achat liée à la hausse du dollar US n'a pas compensé l'effet attentats.
- Les Russes, qui représentaient en moyenne, 10 % des montants acquis par les non résidents, ont quasiment disparu en raison de l'effondrement du rouble et des restrictions imposées à l'exportation des devises.
- Les Américains du Sud progressent, passant de 4 % à 12 %.

Les Français non résidents, notamment ceux ayant leur résidence fiscale à Londres, sont revenus sur le marché parisien, passant de 9% ces dernières années à 17 %. Cette montée en régime par les Français de Londres avait démarré avant le Brexit.



Des beaux volumes, de la clarté et une belle adresse sont les ingrédients d'un appartement luxueux. © Féau

#### Bon à savoir

Les acquéreurs résidents en France s'intéressent à de superbes biens. Les Français ne sont pas en reste, se positionnant sur des biens dépassant les 15 millions d'€, ce qui peut être relié à un autre phénomène de l'année 2016 à savoir la réduction des ventes liée à des départs à l'étranger.

#### Les appartements familiaux parisiens s'arrachent

Depuis 2015, les appartements familiaux de 120 à 160 m<sup>2</sup> avec trois chambres sont plébiscités. Et 2016 s'inscrit dans ce mouvement, dopé par des taux d'intérêt très attractifs et par une prise de conscience que la baisse des prix est terminée. En effet, la baisse vertigineuse du stock joue mécaniquement sur les prix. Selon les ventes réalisées par Féau, entre 1 et 1,5 million d'€, **le prix moyen s'est apprécié de 6,5% en un an**, passant de 10 009 €/m<sup>2</sup> à 10 622 €/m<sup>2</sup>. Un chiffre supérieur à l'augmentation moyenne au m<sup>2</sup> de l'ensemble des appartements parisiens vendus en 2016.

Les appartements parisiens familiaux sont particulièrement recherchés, ce qui rejaillit sur leurs prix.