



Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau

« La baisse des prix dans le luxe est terminée »

Dans un contexte de stabilisation des prix, Charles-Marie Jottras, spécialiste de l'immobilier de luxe, se félicite de la reprise de l'activité tout en regrettant l'impact des mesures fiscales sur les investisseurs et les propriétaires-bailleurs à Paris.

Par Olivier Marin

LE CLUB IMMO. Vous avez réalisé une année 2015 record : 1,2 milliards d'euros de biens vendus et de très fortes hausses de transactions à Paris et à Neuilly. Comment expliquez-vous ce regain d'activité ?

CHARLES-MARIE JOTTRAS : Plusieurs facteurs l'expliquent. Tout d'abord, les prix ont beaucoup baissé depuis trois ans. Sur le marché des beaux quartiers, les valeurs ont reculé en moyenne, entre 10 et 15 %. Ensuite, les taux de crédit sont toujours historiquement bas. Enfin, les acquéreurs étrangers profitent d'un euro également très faible. Tout cela a relancé le marché. A titre d'exemple, en 3 ans, si l'on cumule la baisse des prix, des taux et de l'euro, un américain dispose d'une augmentation du pouvoir d'achat à Paris de l'ordre de 35 à 40%. Ce qui est loin d'être négligeable.

Les Français sont-ils sortis de l'attentisme ?

Oui, la reprise progressive de la confiance a marqué le retour des Français. C'est un volet psychologique important. En 2012, il y a eu cette vague de départs à l'étranger qui a beaucoup affecté le marché dans les beaux quartiers. Ces départs ont entraîné un attentisme dont le leitmotiv était d'attendre la baisse avant d'acheter. Aujourd'hui tout le monde a compris que

la baisse des prix est terminée. Et ce, sur tous les segments même si certains sont moins fluides que d'autres. Comme par exemple le très grand appartement du 16^{ème} arrondissement sans vue, ni jardin, ni terrasse. Celui doté d'un double séjour, de trois chambres, d'une surface de 140 m² en revanche, part tout de suite. Son prix a même commencé à remonter. En 2015, nous avons vendu des biens à partir de 300 000 euros jusqu'à une vente exceptionnelle de 280 millions d'euros à l'ouest de Paris. Le stock de biens à vendre a baissé de 35 % au cours des 12 derniers mois.

D'où viennent les acquéreurs étrangers ?

Les Américains sont toujours présents mais ceux dont la position est prépondérante sont clairement les acquéreurs du Golfe, les familles fortunées du Moyen Orient. La déstabilisation du pourtour méditerranéen a entraîné des achats de diversification voire une « sécurisation » d'une partie de leurs actifs dans des pays stables économiquement et politiquement. Paris est toujours considérée par les étrangers comme la plus belle ville du monde.



Que pensez-vous de la prolifération des meublés touristiques de location saisonnière à Paris ?

C'est la conséquence logique de ce qui a été fait depuis des années en matière de politique du logement et de la fiscalité. La loi a été très clairement dirigée et perçue comme telle, contre les propriétaires. Aujourd'hui, à Paris, beaucoup de propriétaires dont les locataires s'en vont, ne remettent plus leur bien en location. Soit, ils vendent, soit ils trouvent d'autres moyens de rentabiliser leur logement. Quant aux investisseurs, s'ils se situent dans

« Le parc locatif parisien est en train de fondre »

les tranches marginales d'imposition, avec un rendement de 3%, les deux tiers - 64,5% exactement - sont à payer en impôt sur le revenu. Avec l'ISF à 1,5%, nous atteignons le taux global de 116% ! C'est ce que l'on appelle la répression fiscale de l'investissement. Ce qui donne quelques explications sur le fait que le parc locatif parisien est en train de fondre. Et ce n'est pas fini. Le mouvement va être difficilement réversible. Et cela se retourne déjà contre les locataires qui cherchent un logement à louer en résidence principale avec un bail classique.



© François Bouchon

**Charles-Marie Jottras,
président de
Daniel Féau**