Le nouvel Economiste

PAYS :France
PAGE(S) :34;36
SURFACE :136 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :13215
JOURNALISTE :Didier Willot

► 13 septembre 2019 - N°1984

Immobilier de luxe

La course folle

Après une très bonne année 2018, un premier semestre 2019 exceptionnel

Depuis deux ans, le marché français de l'immobilier de luxe connaît une forte expansion: + 10 % au cours du premier semestre 2019. Un phénomène qui s'explique par la conjonction de deux facteurs: le retour des investisseurs étrangers après plusieurs années d'une absence relative, et surtout l'évolution du mode de vie des Français les plus aisés. Grâce au développement du télétravail, ils sont de plus en plus nombreux à partager leur temps entre deux résidences, l'une à la campagne et l'autre à Paris ou dans une grande agglomération.

Malgré la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière il y a maintenant deux ans, et malgré la crise sociale qu'expriment les manifestations hebdomadaires de "gilets jaunes" depuis plusieurs mois, la France reste un pays attractif aux yeux des investisseurs immobiliers. Indicateur significatif parmi d'autres: après une très bonne année 2018, le marché de l'immobilier haut de gamme a connu dans notre pays un premier semestre 2019 exceptionnel. Telle est la conclusion d'une étude rendue publique le 2 juillet 2019 par les deux portails leaders de l'immobilier de prestige en France: Lux-Résidence et Belles Demeures, deux marques du groupe spécialisé Seloger. "Sur ce marché de niche, peut-on y lire, on a enregistré entre janvier et juin une augmentation du nombre des transactions ainsi que du prix moyen des biens un peu supérieure à 10 % par rapport à la même période de l'an dernier." Une hausse nettement plus forte que celle qui a affecté l'immobilier traditionnel pendant la même période. Explication: le retour des acheteurs étrangers qui avaient un peu déserté notre pays dans la première moitié de la décennie 2010 et le regain d'intérêt des Français pour l'achat d'une résidence secondaire.

"Sur ce marché de niche, on a enregistré entre janvier et juin une augmentation du nombre des transactions ainsi que du prix moyen des biens un peu supérieure à 10 % par rapport à la même période de l'an dernier"

Une véritable valeur refuge

Premier élément donc: le retour des acheteurs étrangers, et même apparemment de certaines grandes fortunes mondiales, qui représentent désormais près de 20 % des transactions. Est-ce l'effet Macron ou les incertitudes actuelles liées aux problèmes de géopolitique internationale? *"Sans doute un peu de deux,* assure Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco. *Toujours est-il que le marché français de l'immobilier de luxe semble constituer depuis environ deux ans une véritable valeur refuge pour un grand nombre d'investisseurs étrangers."* C'est évidemment le cas à Paris où la clientèle américaine et asiatique est de plus en plus présente et où le prix moyen du mètre carré dans l'immobilier de luxe (c'est-à-dire dans les biens qui se négocient au-delà d'un million d'euros) se situe désormais aux environs de 15000 euros le m². On a même atteint à la fin de l'année dernière plus de 20000 euros pour un hôtel particulier de 250 m² et plus de 18000 euros pour un appartement de 380 m² situés dans le quartier du Marais, qui commence, dirait-on, à détrôner la rive gauche où les prix de vente enregistrent un certain tassement. Mais c'est également le cas des communes limitrophes de la banlieue ouest de la capitale – comme Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine ou Suresnes – où les biens de qualité se vendent couramment au prix moyen de 10000 euros le m² et commencent à intéresser la clientèle étrangère.

À ce phénomène sont venues s'ajouter les incertitudes liées au Brexit qui ont conduit un certain nombre de ressortissants étrangers à acquérir un pied-à-terre en Ile-de-France dans la perspective d'un éventuel départ de la Grande-Bretagne. Ce qui explique en grande partie l'augmentation relativement forte du prix de l'immobilier de luxe dans les IXe et Xe arrondissements de Paris, proches de la Gare du Nord et de l'Eurostar. Bref, depuis deux ou trois ans, Paris a pris quelques longueurs d'avance dans la compétition à laquelle se livrent les grandes capitales pour attirer les grands investisseurs immobiliers. La ville profite incontestablement des difficultés de New York où l'offre immobilière est actuellement pléthorique, et de Londres où les ventes sont pratiquement à l'arrêt en attendant la conclusion des négociations sur la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne.

L'attrait des stations balnéaires

À noter également l'attrait que continuent d'exercer sur la clientèle étrangère les stations balnéaires les plus chics de notre pays. C'est évidemment le cas du littoral méditerranéen où, après une période de baisse significative entre 2007 et 2017, la Côte d'Azur a

Tous droits de reproduction réservés

Le nouvel Economiste

PAYS :France
PAGE(S) :34;36
SURFACE :136 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :13215
JOURNALISTE :Didier Willot

► 13 septembre 2019 - N°1984

retrouvé depuis deux ans une véritable activité dans un contexte de prix comparables à ceux d'avant la crise. *"Le marché des biens d'hyper-luxe continue d'accuser un certain tassement dans l'ensemble de notre région, même si de très belles ventes ont été réalisées depuis le début de l'année,* confirme Angie Delattre, responsable du département Prestige chez Michaël Zingraf Real Estate. *Pourtant on constate une réelle reprise sur le marché des biens intermédiaires, notamment dans les environs de Cannes, de Saint-Tropez et le long de la Riviera niçoise."*

C'est que, en raison sans doute de la rapidité d'accès liée à l'arrivée du train à grande vitesse à Bordeaux, les stations du littoral Atlantique commencent à attirer une clientèle internationale. Exemple le plus connu: celui du Cap Ferret, qui est passé en dix ans du statut de station régionale à celui de station mondiale et où le prix de l'immobilier atteint désormais des prix comparables à ceux de Paris. Il en va de même pour Biarritz où le prix du mètre carré atteint désormais 7 000 euros le m².

Après la demande venue de l'étranger, la demande proprement nationale. Davantage orientée vers les biens situés dans les régions plutôt qu'en Ile-de-France, elle témoigne du regain d'intérêt des Francais pour l'achat d'une résidence secondaire. Après une longue période de désaffection, il semble en effet qu'ils soient de nouveau tentés par l'achat d'un bien de qualité à la montagne ou à la mer pour y passer régulièrement des vacances en famille. Voilà qui explique les hausses significatives enregistrées récemment sur les ventes immobilières dans les zones traditionnelles de villégiature: + 13 % pour un appartement avec vue sur mer à Deauville à 5500 euros le m², + 10 % pour de belles villas à l'île de Ré et à La Baule, où les prix atteignent couramment près de 7500 euros le m², + 5 % pour des chalets à Chamonix et à Megève où les biens de prestige se négocient désormais autour de 12000 euros le m²...

Une certaine qualité de vie

Mais le phénomène le plus nouveau, c'est l'explosion des ventes de biens exceptionnels dans les campagnes ou dans les grandes villes de province. *"Il s'explique essentiellement pour deux raisons: le prix relativement modéré de ce type de biens, et le souhait de retrouver une certaine qualité de vie loin de l'agitation des grandes villes",* assure Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure.

C'est ainsi que la combinaison de l'effet TGV et du développement des nouvelles technologies a conduit un nombre sans cesse croissant de cadres à partager leur temps entre un grand domaine à la campagne et un pied-à-terre dans une grande métropole. Autant de "néoruraux" venant de Paris ou d'une grande ville et souhaitant profiter des avantages liés au télétravail qui, pour un prix comparable à celui d'un appartement relativement modeste en ville, se sont installés au cours des dernières années dans des régions comme l'Aquitaine, la Bourgogne, le Centre-Val-de-Loire, la Normandie ou la Picardie... Autres profils types: celui de personnes proches de la retraite à la recherche d'une résidence secondaire destinée à devenir à terme une maison de famille, celui de personnes plus jeunes désireuses de changer de vie en investissant, par exemple, dans des gîtes ruraux, ou encore celui de personnes en fin de vie professionnelle désireuses de trouver la résidence principale de leur retraite qui, eux, semblent préférer l'Auvergne, la Bretagne, l'Occitanie ou la Provence...

Un avenir moins serein ?

Quel que soit le type de bien concerné – un appartement, un hôtel particulier, un manoir ou une belle villa – et quelle que soit la motivation de son acheteur – résidence principale, résidence secondaire ou investissement patrimonial – le secteur de l'immobilier de luxe connaît donc sans aucun doute une forme exceptionnelle. Mais une tendance aussi favorable peut-elle se poursuivre longtemps? Pour la plupart des experts, le contexte général reste largement favorable mais certaines menaces semblent se profiler. Dans certains quartiers de Paris, des acheteurs commencent à rechigner face au niveau jugé trop élevé des prix. Et, même si les taux d'intérêt semblent inscrits à la baisse dans la durée, on enregistre un certain ralentissement du volume des transactions dans les régions. Autre signe: le rythme du nombre des mandats de vente déposés dans les agences spécialisées tend à s'accélérer. Sans doute un certain nombre de propriétaires considèrent-ils que c'est le moment de vendre, compte tenu du niveau élevé des prix. Opinion confirmée par Hugues de la Morandière, président du groupe Varenne, partenaire exclusif à Paris du groupe Savills, l'un des leaders mondiaux du conseil dans l'immobilier de prestige (600 bureaux et 300000 employés): *"En raison du contexte international, nous sommes tout à fait confiants sur l'avenir à court terme de ce marché, mais il est vraisemblable que le scénario d'atterrissage progressif déjà maintes fois annoncé finira par se produire".* De la même façon, 62 % des acheteurs potentiels interrogés dans l'enquête réalisée en juin dernier pour Lux-Residence estimaient que le prix des biens immobiliers de prestige disponibles actuellement sur le marché français ne reflète pas la réalité du marché. Ils n'étaient que 56 % un an plus tôt. Même dans le segment de l'immobilier de luxe, les arbres ne montent sans doute pas jusqu'au ciel. ■

DIDIER WILLOT

Tous droits de reproduction réservés

Le nouvel Economiste

PAYS :France
PAGE(S) :34;36
SURFACE :136 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :13215
JOURNALISTE :Didier Willot

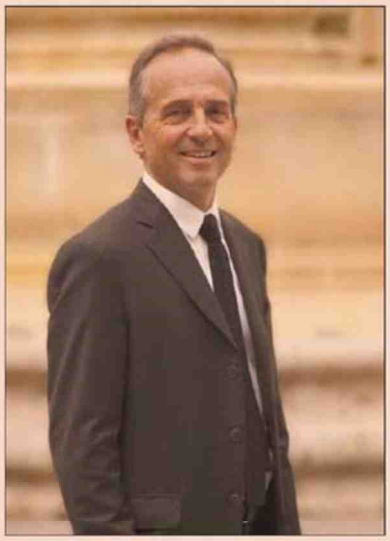
► 13 septembre 2019 - N°1984

Le phénomène le plus nouveau, c'est l'explosion des ventes de biens exceptionnels dans les campagnes ou dans les grandes villes de province

Chiffres clés

Le prix moyen d'un bien immobilier de luxe en France a atteint au cours du 1er semestre 2019 près de 1,7 M€. Soit 7 760 € le m².
Sur les 82 800 transactions analysées, près de la moitié dépassait 1,5 M€
Elles ont porté à 50 % sur des villas, 23 % des appartements, 9 % des châteaux et 5 % des hôtels particuliers.
Elles ont eu lieu à 29 % sur la Côte d'Azur, 21 % en Ile-de-France, 14 % en Provence et 12 % sur la côte Atlantique.

Source : Étude Lux-Résidence et Belles Demeures Juin 2019



"Il est vraisemblable que le scénario d'atterrissage progressif déjà maintes fois annoncé finira par se produire." Hugues de la Morandière, groupe Varenne

"Le marché français de l'immobilier de luxe semble constituer depuis environ deux ans une véritable valeur refuge pour un grand nombre d'investisseurs étrangers." Laurent Demeure, Coldwell Banker France et Monaco.

"On constate une réelle reprise sur le marché des biens intermédiaires, notamment dans les environs de Cannes, de Saint-Tropez et le long de la Riviera niçoise." Angie Delattre, Michaël Zingraf Real Estate.

Tous droits de reproduction réservés

Le nouvel Economiste

PAYS :France
PAGE(S) :34;36
SURFACE :136 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :13215
JOURNALISTE :Didier Willot

► 13 septembre 2019 - N°1984

Les villes les plus chères du monde

La capitale mondiale de l'immobilier de luxe se situe à Monaco, où la transaction moyenne a atteint l'an dernier le montant de 5,2 millions d'euros

Si les États-Unis ont battu au cours du 1er semestre 2019 deux records de vente immobilière, le premier à New York avec un bien de 238 millions de dollars, et le second à Miami avec un bien de 50 millions, une étude publiée récemment par la société Savills montre que la capitale mondiale de l'immobilier de luxe se situe en Europe, et plus précisément à Monaco, où la transaction moyenne a atteint l'an dernier, pour un total de 523 ventes réalisées, le montant de 5,2 millions d'euros. Soit un volume global sur ce segment de 2,7 milliards d'euros. Soit 48 800 euros le m2, en hausse de 18 % par rapport à l'année précédente!

À noter que pendant la même période, le prix moyen du m² sur ce créneau du luxe à Paris était plus de trois fois inférieur: 14 480 euros, à comparer à 9 680 euros pour le marché parisien dans son ensemble. Ce qui place la capitale française au dixième rang des villes les plus chères du globe pour les ultra-riches derrière Hong Kong, Tokyo, New York, Londres, Shanghai, Sydney, San Francisco, Singapour... et donc Monaco. Une différence importante toutefois: dans toutes ces villes, le marché résidentiel du luxe concerne 5 % environ du total des ventes à l'exception de Monaco, où la configuration géographique exceptionnelle de la principauté fait que la totalité du marché immobilier monégasque est considérée comme un marché résidentiel de luxe. ■

Photo par Alex J. Hendry on Unsplash

Tous droits de reproduction réservés

Le nouvel Economiste

PAYS :France
PAGE(S) :34;36
SURFACE :136 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :13215
JOURNALISTE :Didier Willot

► 13 septembre 2019 - N°1984

Portrait-robot des acheteurs

Plus de deux acheteurs sur trois d'un bien immobilier de luxe en France sont de nationalité française

Alors que plus de deux acheteurs d'un bien de prestige sur trois (68 % exactement) affirmaient que la transformation de l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière n'avait eu aucune influence sur leur projet, l'enquête réalisée au cours du 1er semestre par le groupe Se Loger a permis de dresser un portrait-robot de l'acquéreur actuel d'un bien immobilier de luxe :

- 44 % ont un âge compris entre 50 et 64 ans : 27 % moins de 50 ans et 28 % plus de 65 ans.
- 61 % sont des actifs CSP+ dont 21 % disposent d'un revenu annuel supérieur à 200 000 euros, 16 % d'un revenu compris entre 160 000 et 199 000 euros, 23 % d'un revenu compris entre 115 000 et 159 000 euros
- 27 % sont retraités ou en pré-retraite
- 68 % vivent en France dont 44 % en Ile-de-France, 35 % dans le Grand Sud-Est, 10 % dans le Grand Ouest

À noter que la quasi-totalité de ces nouveaux acquéreurs sont déjà propriétaires en moyenne de 2,3 biens immobiliers en France et d'un bien à l'étranger.

Enfin, leurs principaux critères d'achat sont dans l'ordre de préférence un environnement privilégié, une vue, une surface spacieuse, un coup de cœur... ■

Tous droits de reproduction réservés