

Paroles D'EXPERTS

QUATRE PROFESSIONNELS DU MARCHÉ IMMOBILIER
HAUT DE GAMME ONT ANALYSÉ POUR « PROPRIÉTÉS LE FIGARO »
LE MARCHÉ PARISIEN, À L'OCCASION D'UNE TABLE RONDE.

PAR OLIVIER MARIN



FRANCK BELONCLE

DE GAUCHE
À DROITE

Hugues de la Morandière
Directeur Agence
Varenne Savills

Nathalie Garcin
Directrice générale
du groupe Emile Garcin

Thibault de Saint-Vincent
Président de Barnes

Charles-Marie Jottras
Président du groupe
Daniel Féau Christie's

En dépit des tragiques événements qui ont secoué la capitale en 2016, l'immobilier haut de gamme parisien a fait preuve d'un réel dynamisme en termes d'activité. « Malgré la vague d'attentats et les mouvements sociaux qui ont engendré de nombreux reports issus de toutes les nationalités, nous avons réalisé une bonne année 2016 », confie Nathalie Garcin. Le retrait de la clientèle nord-américaine souligné par Charles-Marie Jottras n'empêche pas le groupe Daniel Féau de « signer une année 2016 meilleure que 2015 qui était déjà excellente ». Même constat chez Thibault de Saint-Vincent (Barnes) qui se félicite d'un volume de ventes supplémentaire sur un an de 11%. Pour sa part, Hugues de la Morandière (Varenne) décrit « une année 2016 qui s'inscrit dans le sillage de 2015 avec une consolidation mais pas une rupture dans les grands équilibres du marché. »

LA VAGUE DE RETOUR D'EXPATRIÉS

L'année 2016 fut marquée dans ce segment du haut de gamme par le retour en force de nombreux expatriés. « Beaucoup de familles européennes qui étaient à Londres, à Bruxelles ou en Suisse ont acheté à Paris. La plupart du

temps, il s'agit de familles qui étaient parties et qui reviennent », témoigne Nathalie Garcin qui met en avant l'afflux de budgets plus importants et la très grande fluidité des transactions pour les biens compris entre 1 et 2 millions d'euros. « Sur ce type de marché, les biens de qualité, partent tout de suite », confirme Charles-Marie Jottras. « Au-delà de 2 millions, le marché est aussi plus liquide qu'en 2015, notamment avec toutes les familles françaises expatriées de retour à Paris. La clientèle étrangère est toujours fortement représentée par le Moyen-Orient. Mais il est vrai que beaucoup d'européens reviennent depuis 6 mois à Paris » déclare Thibault de Saint-Vincent.

LES PRIX REMONTENT

« 2016 marque pour nous l'année du décollage du haut de gamme et du très haut de gamme », indique Charles-Marie Jottras. En matière d'évolution des prix, le président de Daniel Féau souligne que ceux-ci ont davantage augmenté pour les appartements situés au-delà de 15 000 euros/m² que pour les appartements compris entre 1 et 2 millions d'euros. « Une chose est sûre, sur ce marché du haut de gamme, les prix sont toujours moins importants qu'en 2011 et 2012. Selon les types d'appartements, la baisse a été d'environ 15 % en moyenne et plus encore pour les grands appartements haussmanniens, sans vue ni terrasse », poursuit-il.

Thibault de Saint-Vincent se félicite de la reprise du marché des appartements familiaux qui suscite de nouveau l'intérêt avec des prix qui avaient fortement chuté par rapport à 2012 et des taux de crédit historiquement bas. Une fenêtre de tir qui a engendré de l'appétence. Globalement, il estime que les prix ont augmenté en moyenne de 8 à 10 % sur un an pour les appartements de qualité, « avec une petite pression à la hausse sur les trois ou quatre derniers mois » ajoute-t-il.

LES PLUS BELLES VENTES

Parmi les ventes les plus remarquables, Hugues de la Morandière cite un hôtel particulier dans le VII^e arrondissement vendu sur la base de 15 millions d'euros et acquis par des Français. De son côté, Nathalie Garcin met en avant un hôtel particulier de 1 250 m² également dans le VII^e vendu à un Qatari pour 32 millions d'euros, un appartement sur le Champ de Mars pour 8,4 millions à un Français ou encore un rez-de-jardin dans le Marais à 7,8 millions d'euros. Charles-Marie Jottras se réjouit de la vente d'un hôtel particulier au-delà de 30 millions d'euros, place des Vosges. Pour sa part, Thibault de Saint-Vincent fait état notamment d'un duplex avec vue sur le dôme des invalides pour 9 millions et demi d'euros à une famille française et un loft rénové dans le XI^e autour de 8 millions d'euros, acquis par une personnalité française du monde de la mode.

LES OPPORTUNITÉS DANS LE HAUT DE GAMME

Y a-t-il encore, et où, se trouvent les opportunités du marché parisien ? Hugues de la Morandière est catégorique : « Le XVI^e arrondissement, moins cher que le centre et qui dispose d'un important réservoir pour les appartements familiaux ». Nathalie Garcin estime que « les opportunités se situent dans le XVI^e, le VIII^e côté Champs-Élysées avec travaux, des appartements familiaux entre 200 et 300 m² qui partent à moins de 10 000 euros / m² ». Pour Thibault de Saint-Vincent, Paris peut s'enorgueillir d'avoir le meilleur rapport qualité prix des grandes capitales. « On peut avoir un appartement aussi bien qu'à Londres mais pour deux fois moins cher. » Charles-Marie Jottras, abonde en son sens et ajoute « Paris est la ville où il est impossible de construire dans les beaux quartiers. Cela devient une ville musée. Les biens de luxe ont baissé depuis 2012. C'est un très bon investissement ».

PARIS DEUX FOIS MOINS CHER QUE LONDRES

En conclusion Hugues de la Morandière considère que nous sommes dans une période « lune de miel entre acquéreurs et vendeurs. Un marché sain et équilibré avec des prix raisonnables, sans excès. Les indicateurs sont bons et sont

soutenus par des taux d'emprunt attractifs. C'est le bon moment pour se positionner. » indique-t-il. Nathalie Garcin est résolument optimiste : « C'est une période charnière et intéressante car les particuliers ont besoin de notre savoir-faire. Nous sommes effectivement deux fois moins chers qu'à Londres et New-York. C'est le bon moment pour acheter. Je suis confiante pour 2017. » précise-t-elle. Pour Charles-Marie Jottras, « Paris a retrouvé sa structure historique de marché de vendeur. L'immobilier est plus solide que les autres placements alternatifs type assurance vie... C'est aussi un élément qui compte », se réjouit-il. Enfin, pour Thibault de Saint-Vincent « Paris est la valeur sûre par excellence. C'est sans conteste le placement le plus indiqué de France pour la valorisation du patrimoine et le rendement. Avec des prix raisonnables et des taux au plus bas. Il y encore une merveilleuse fenêtre de tir qui va durer de 3 à 6 mois. » À suivre. ■



Du côté des Champs-Élysées, de nombreux appartements familiaux demeurent abordables.

« PARIS PEUT S'ENORGUEILLIR D'AVOIR LE MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ PRIX DES GRANDES CAPITALES »