

# Immobilier de prestige à Paris : prix en baisse, transactions en hausse

Sotheby's International Realty France - Monaco, le leader français de l'immobilier de prestige, annonce aujourd'hui des résultats stables concernant les ventes de propriétés de luxe françaises pour le quatrième trimestre 2014, et des perspectives encourageantes pour le 1er trimestre 2015 en cours.

Après une période extrêmement difficile entre mai 2012 et la fin de l'année 2013, Sotheby's International Realty France note une reprise des transactions conclues à la fin de 2014 grâce aux ajustements de prix, que ce soit pour Paris Ouest Sotheby's International Realty (4 agences) ou Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty (2 agences).

La baisse des prix relance le marché de l'immobilier de luxe

Suite à une accumulation de stock sur le marché parisien et neulléen du fait d'un manque total de confiance particulièrement de la part des acheteurs français, nous avons enfin pu noter à partir de 2014 une baisse des prix qui commence à redynamiser le marché. En ce moment, nous voyons 2 types d'acheteurs : des investisseurs qui sont attirés par les prix en baisse et qui souhaitent acheter des appartements avec des défauts mais à des prix fortement négociés, ou bien des clients très aisés qui recherchent des biens haut de gamme à des prix importants, mais n'acceptent aucun défaut et exigent le meilleur, cela au juste prix.

Notre prix de vente moyen à Paris de 2,25 millions d'euros en 2014, en hausse de 25 % par rapport à 2013 (1,89 million d'euros), souligne le fait que les acheteurs, étrangers mais aussi de plus en plus français, sont prêts à faire des investissements importants dans la pierre française, à la condition cependant que les prix soient parfaitement ajustés à la réalité du marché. Nos clients étrangers, qui représentent plus de 50 % de notre clientèle parisienne (et jusqu'à 90 % dans certains quartiers) et qui viennent du monde entier via notre réseau mondial avec plus de 700 agences dans 55 pays, profitent aussi de la résurgence du dollar américain et du franc suisse par rapport à l'euro et sont capables de faire des offres "cash" (sans condition de financement).

L'état du marché parisien en 2014

Sur l'ouest parisien (16ème et 17ème arrondissements et Neuilly-sur-Seine), après une baisse importante en 2014, nous observons un marché de plus en plus stable, mais cet équilibre reste assez précaire. Les biens qui présentent des défauts voient leur prix encore baisser. Les biens sans défaut se maintiennent mieux et continuent à se vendre avec une correction des prix plus modérée. La baisse des prix s'est accentuée au cours du dernier trimestre 2014 avec des acquéreurs de plus en plus exigeants compte tenu du contexte économique incertain. Bien qu'il y ait une augmentation de l'offre, les prix affichés ne baissent pas encore systématiquement. Les négociations de prix se

font surtout en coulisses, et par conséquent les transactions sont plus longues et plus complexes. Le marché est donc moins fluide qu'auparavant, avec des temps de transactions qui s'allongent.

La demande dans l'ouest parisien a augmenté grâce à l'apparition d'investisseurs français qui, motivés par la baisse de prix, souhaitent se positionner plus facilement sur des biens auparavant parfois hors de leur portée. Ces acheteurs opportunistes acceptent des défauts, mais exigent des réductions de prix importantes. « Sur le 16ème arrondissement en particulier, nous avons observé une forte baisse de prix sur les biens de grande superficie (supérieure à 180 m<sup>2</sup>), de l'ordre de 15 % et plus, sur l'année 2014, mais une augmentation d'activité grâce au phénomène décrit ci-dessus. En revanche sur les propriétés dites "liquides" tels que des pied-à-terre jusqu'à 130m<sup>2</sup>, nous pouvons affirmer que le marché est reparti au cours du dernier trimestre 2014 avec des prix de vente qui commencent à s'approcher des niveaux de l'année précédente, soutenus par une clientèle étrangère.

A Neuilly-sur-Seine, il y a de plus en plus de biens à la vente du fait de départs continus de grosses fortunes à l'étranger. L'offre est ainsi supérieure à la demande : les prix sont revus à la baisse pour être compétitifs. Les quartiers prisés à Neuilly demeurent inchangés : le centre de la ville, les Sablons, Pasteur, proche de la mairie ou proche du bois, pour le calme et l'environnement arboré. Dans le triangle d'or (8ème arrondissement) et sur la rive gauche, en 2014, la hausse des prix du marché immobilier dans les 6ème, 7ème et 8ème arrondissements a également marqué une pause. Dans le secteur résidentiel, le marché a poursuivi son ralentissement avec une baisse des volumes de ventes et une baisse des prix. Les beaux appartements de 180-200m<sup>2</sup> avec de belles prestations et une adresse prestigieuse ont accusé une baisse de 10-15 % sur un an. A la fin de l'année, les prix se sont stabilisés entre 9 500 et 12 000 euros/m<sup>2</sup> dans le 8ème arrondissement et entre 11 000 et 15 000 euros/m<sup>2</sup> sur la rive gauche pour des surfaces entre 60 et 200m<sup>2</sup>.

Malgré des prix affichés souvent inchangés, nous avons constatés en réalité une baisse des prix assez significative. Le marché est devenu beaucoup plus sélectif depuis deux ans, les appartements avec défauts ne se vendent pas, surtout pas à une clientèle étrangère. Même les beaux appartements de 180-200m<sup>2</sup> avec de belles prestations et une adresse prestigieuse ont accusé une baisse de 10 à 15 % sur un an. La négociation s'est donc clairement rééquilibrée en faveur des acquéreurs qui commencent à revenir sur le marché pour saisir de bonnes opportunités d'investissement. Par conséquent, la fin de l'année 2014 voit une reprise de l'activité dans la capitale, directement liée à la baisse des prix. Notre volume de vente à Paris et Neuilly est 45 % supérieur à celui de 2013, avec un prix de vente moyen (2,25 millions d'euros) 25 % supérieur à celui de 2013.

Immobilier de luxe : quels sont les acheteurs

Aujourd'hui, nous voyons deux types d'acquéreurs assez distincts : d'un côté, nous voyons des investisseurs français qui reviennent sur le marché, attirés par le grand choix de biens et par la baisse de prix. Ces acheteurs opportunistes sont actifs surtout dans l'ouest parisien et espèrent acheter des biens qui étaient autrefois hors de leur portée. Dans l'idéal, ils aimeraient acheter des appartements de 100-150m<sup>2</sup>, proches des écoles et des commerces, en état correct, leur permettant de négocier le prix à la baisse. Ils sont prêts à considérer des surfaces plus larges ou des localisations plus prestigieuses si les prix sont intéressants.

Parmi les plus belles ventes réalisées fin 2014, un appartement d'exception à rénover situé en 2ème étage avenue Marceau, dans le 16ème arrondissement, a été vendu plus de 6,5 millions d'euros par Paris Ouest Sotheby's International Realty. Cet appartement traversant d'une quinzaine de pièces réparties sur une surface totale de 500m<sup>2</sup> dispose de plus de 4m de hauteur sous plafond. A Neuilly-sur-Seine, la situation est comparable : le type de biens le plus recherché par les familles

françaises est l'appartement d'environ 100-150m<sup>2</sup>, comportant un minimum de 3 chambres, mais à des prix qui doivent rester aujourd'hui au-dessous de la barre de 10 000 euros/m<sup>2</sup>. Les appartements qui se vendent encore aux prix les plus forts sont uniquement les biens avec vue sur le bois, comme par exemple un appartement avenue Maurice Barres, en excellent état et en étage élevé. A titre d'exemple, Paris Ouest Sotheby's International Realty a vendu récemment un appartement de 200m<sup>2</sup> situé boulevard des Sablons (Neuilly-sur-Seine) pour plus de 10 000/m<sup>2</sup>, à un acheteur étranger.

Le deuxième type d'acquéreurs que nous voyons aujourd'hui, ce sont des clients très aisés qui, eux aussi, recherchent des belles opportunités d'investissements à des prix intéressants, mais surtout dans un état irréprochable et, par conséquent, dans une gamme de prix supérieure. Ces clients sont pour la plupart étrangers, et se concentrent beaucoup dans le triangle d'or (8<sup>ème</sup> arrondissement) et le 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements. Dotés d'un budget moyen entre 2 et 5 millions d'euros ou parfois plus, ces investisseurs étrangers recherchent des biens sans défaut. Pour eux, une adresse prestigieuse reconnaissable reste un gage de sécurité et une condition de vente fondamentale. Ces clients cherchent davantage 2 ou 3 rues (les meilleures avenues) plutôt qu'un quartier, offrant une vue et des rénovations récentes (travaux datant de moins d'un an). Les biens très haut de gamme sont surtout l'objet de demandes de la part de clients du Moyen-Orient. Une des ventes les plus remarquables rive gauche, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement : un hôtel particulier classé Monument Historique vendu pour 52 millions d'euros par Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty. Epoque XVIII<sup>ème</sup>, il dispose d'une surface habitable de 1 100m<sup>2</sup> et est doté d'un jardin.

Les acheteurs étrangers plus nombreux que les Français

La proportion d'acheteurs étrangers de Sotheby's International Realty ® sur le marché immobilier haut de gamme parisien est en général plus importante que celle d'acquéreurs français : dans le 16<sup>ème</sup> Nord : environ 55 % d'étrangers et 45 % de Français, dans le quartier Paris Monceau : environ 59 % d'étrangers et 41 % de Français, dans le quartier Saint-Germain : environ 71 % d'étrangers et 29 % de Français, le Marais est essentiellement prisé par les Italiens, le quartier Invalides emporte autant de succès de la part des deux types de clientèle : environ 50 % d'étrangers et 50 % de Français (en général issus du monde industriel), à Neuilly-sur-Seine : 20 % d'étrangers et 80 % de Français, principalement originaires de la ville.

En 2014, nous avons assisté à un retour des acheteurs étrangers sur le marché parisien. Notre réseau mondial qui dispose de plus de 700 agences dans 55 pays nous envoie à titre quotidien des acheteurs internationaux qui veulent investir leur fonds en dollars américains ou francs suisse dans la pierre française. Pour eux, la résurgence du dollar américain et du franc suisse représentent une baisse additionnelle d'environ 15 % par rapport aux années précédentes. Cumulée avec la baisse de prix, pour eux c'est donc le moment parfait pour investir.

Quels sont les vendeurs ?

Dans la capitale, est comme ouest, les vendeurs sont souvent motivés soit par un départ à l'étranger répondant à la conjoncture actuelle, soit par un projet de vie précis (changement de mode de vie, succession, divorce...). Les départs à l'étranger sont en effet toujours d'actualité en France, surtout en région parisienne, mais ce phénomène commence à concerner une catégorie de clients plus large car il ne s'agit plus que de raisons fiscales, mais d'une fatigue économique et politique plus générale. A Neuilly-sur-Seine, 70 % des vendeurs sont essentiellement des familles dont les enfants sont partis ou dont la surface de l'appartement est devenue trop grande.

## Immobilier : un début d'année encourageant pour le luxe

Le début de l'année 2015 poursuivra le bon rythme de la fin d'année 2014. Lors du dernier trimestre 2014, nous avons retrouvé de beaux volumes de ventes, dans l'ouest parisien souvent avec des prix en-dessous de la barrière psychologique des 10 000 euros/m<sup>2</sup>. Par conséquent, nous avons eu une activité importante à la fin de l'année 2014 mais, à cause des négociations longues et compliquées, nous ne verrons les résultats de ces efforts qu'au cours du 1er trimestre 2015. Pour aller plus loin, l'année 2015 pourrait être l'année de la reprise. Malgré le contexte général peu favorable, nous pouvons être amenés à penser qu'il y a eu un assainissement du marché avec des prix plus en phase avec la valeur réelle des biens. De ce fait, les acheteurs semblent plus confiants, en profitant en même temps de taux de crédit historiquement bas (aujourd'hui de 2,30% à 2,55% hors assurance sur 15 ans).

Les propriétaires sont plus que jamais conscients du manque de liquidité du marché, et donc l'ajustement des prix va sans doute se poursuivre. Par conséquent, Paris est, encore une fois, devenue plus concurrentielle vis-à-vis d'autres métropoles internationales telles que Londres, New York ou Hong Kong, offrant des perspectives d'investissement intéressantes par sa diversité et la qualité de nombreux biens proposés. En considérant tous ces facteurs, j'attends donc une reprise continue de transactions et des premiers trimestres 2015 assez stables. Jusqu'ici, nous avons pu noter que nos clients internationaux n'ont pas renoncé à leurs plans d'achat dans la capitale à cause des attaques terroristes. Au contraire, ils étaient impressionnés, et particulièrement les acheteurs américains, par les rassemblements de solidarité à Paris et la défiance des Français ("Je suis Charlie") face au terrorisme. Preuve de notre confiance dans la santé du marché de l'immobilier de prestige, nous sommes fiers d'annoncer l'ouverture d'une 6ème agence parisienne de notre marque, au 82 avenue Wagram dans le 17ème arrondissement par Paris Ouest Sotheby's International Realty.