



## L'immobilier de luxe ne s'est jamais vendu aussi rapidement



Ventes conclues en quelques jours, marge de négociation quasi inexistante pour des biens sans défaut et stock réduit : le marché de l'immobilier de luxe est particulièrement actif cette année. Il n'enregistre pas d'envolée des prix moyens pour autant.

Alors que le marché immobilier dans son ensemble a enchaîné records sur records en 2017, le haut du panier, les biens de luxe, continue à afficher une santé insolente à la mi-2018. Pour le réseau [Daniel Féau](#) qui vient de dresser son bilan du premier semestre, les volumes de vente à Paris et dans l'ouest parisien des appartements familiaux et des logements de luxe ont atteint «des niveaux encore inconnus». Et, assez logiquement, les délais de vente sont tombés à des niveaux plancher pour des transactions qui se chiffrent pourtant en millions d'euros.

Le réseau note ainsi qu'il n'est plus rare d'obtenir une voire plusieurs offres au prix dans les quelques jours qui suivent la mise en vente. Du bout des lèvres, il admet même qu'il peut parfois y avoir des surenchères au-delà du prix réclamé. Les ventes se sont formidablement accélérées surtout pour les biens «optimisés»: ces appartements offrant 3 voire 4 chambres sur moins de 150 m<sup>2</sup>. En un an, les délais ont quasiment été divisés par trois pour atteindre 35 jours pour un 4 pièces et 23 jours pour un 5 pièces. Les biens de grande surface (plus de 250 m<sup>2</sup>) mettent beaucoup plus de temps à se vendre (souvent plus de 120 jours) mais là aussi, la tendance est à la baisse.

Un stock réduit de moitié

immobilier.lefigaro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

Des performances qui seraient notamment dues à un retour de confiance et un basculement de l'image de la France. Les acheteurs étrangers sont ainsi actifs tout comme les Français expatriés, envisageant un retour post-Brexit. Mécaniquement, l'accélération des cadences des ventes s'est accompagnée d'une fonte du stock dont la valeur estimée a baissé de 50% entre fin mars 2013 et fin mars 2018.

Visuels interactifs : [http://immobilier.lefigaro.fr/article/l-immobilier-de-luxe-ne-s-est-jamais-vendu-aussi-rapidement\\_4376a01c-6f0d-11e8-9dc3-e33fd227be33/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/l-immobilier-de-luxe-ne-s-est-jamais-vendu-aussi-rapidement_4376a01c-6f0d-11e8-9dc3-e33fd227be33/)

Mais sur ce marché feutré, pas question de parler d'emballement. «Nous ne considérons pas qu'il y a une surchauffe, souligne Charles-Marie Jottras, président de [Daniel Féau](#), nous préférons parler d'animation ou de dynamisme.» Et pour appuyer ces propos, le réseau montre que les prix, très élevés en valeur absolue, ont connu une progression mesurée. En tout cas, bien inférieure aux 7,7% de hausse estimés à fin juin dans la capitale par les notaires sur la base des avants-contrats.

61% de non-résidents pour les ventes à plus de 4 millions

Ainsi, pour les biens vendus entre 1 et 2 millions d'euros, le prix au mètre carré n'a progressé que de 3,7% sur un an (pour la période de janvier à mai). Mais il est vrai qu'il s'affiche à 12.661 € (contre 9350 € à Paris en juin sur la base des avants-contrats). Entre 2 et 4 millions, c'est plus raisonnable encore: + 1,1% (à 14.113 €/m<sup>2</sup> en moyenne). Pour les ventes au-delà de 4 millions d'euros, le prix au mètre carré s'est un peu plus emballé: + 5,6% (à 20.836€/m<sup>2</sup>). A noter sur ce segment de marché, les non-résidents représentent pas moins de 61% des acheteurs et parmi eux 42% sont de nationalité française.

Une série de statistiques qui laissent les professionnels du luxe sereins quant à l'avenir. Ils se désolent simplement que le parc locatif familial soit en train de fondre avec une législation et une fiscalité tout sauf incitatives. L'impôt sur la fortune immobilière les préoccupe ainsi très peu: «L'IFI devrait avoir un impact quasi nul sur notre marché, même si c'est très différent pour l'immobilier locatif, souligne Charles-Marie Jottras. Pour les grandes fortunes, les valeurs mobilières pèsent plus que l'immobilier et elles devraient donc être gagnantes.»