



Immobilier de luxe : forte demande pour les appartements familiaux parisiens



Le marché des appartements familiaux parisiens fonctionne désormais en flux tendus. - Shutterstock

Activité vigoureuse et prix en hausse, l'immobilier haut de gamme parisien confirme sa reprise en 2016, dévoile le groupe Daniel Féau dans une étude. Les appartements familiaux sont très recherchés.

Une page s'est vraiment tournée en 2016 sur le marché de l'immobilier de luxe parisien. La reprise observée au premier semestre, marquée par une demande vigoureuse face à une offre qui retrouvait ses niveaux les plus bas, s'est accélérée dans la deuxième partie de l'année. « C'est une année du décollage des biens de haut de gamme, relève le groupe Daniel Féau dans une étude [portant sur plus d'un milliard d'euros de ventes parisiennes dans les agences Daniel Féau et Belles demeures de France], décollage qui s'est traduit tant dans les volumes de ventes que dans les prix. » L'activité a particulièrement été forte dans les agences du 16^e arrondissement, de Saint-Honoré (+ 45 %), du Marais (+ 90 %) ainsi que celles de l'ouest parisien, Boulogne, Saint-Cloud et Neuilly-sur-Seine. Cette dernière a multiplié son chiffre d'affaires par 2,5 en deux ans.

Des prix encore inférieurs à ceux de 2012

Tous les segments sont concernés, qu'il s'agisse des biens luxueux (au-delà de 2 millions d'euros) ou du grand luxe (plus de 4 millions d'euros). Dans ce réseau, les ventes d'appartements et d'hôtels particuliers, à un prix supérieur à 15.000 euros par mètres carrés, ont ainsi crû de 32 % en 2016. Celles dont le montant dépasse 2 millions d'euros ont progressé de 31 %. La belle dynamique retrouvée du luxe parisien s'est traduite par une remontée des prix. Pour les biens vendus à plus de 15.000 euros/m², les prix sont en hausse de 9 % sur la période, soit, observe Daniel Féau, « le double de l'augmentation moyenne du marché parisien. »

[Visualiser l'article](#)

Pas de quoi néanmoins parler de nouvelle bulle, car tempèrent les auteurs de l'étude : « Cette augmentation est la première depuis 2012. En effet, les biens de luxe avaient baissé continuellement depuis et dans des proportions plus importantes que pour les biens parisiens dans leur ensemble. » Ainsi, malgré la récente remontée, les prix actuels demeurent inférieurs à ceux de 2012. « Comparativement à Londres, malgré la baisse de la livre sterling et des prix de l'immobilier anglais, précise Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau, à niveau de standing comparable, Paris reste deux fois moins cher. » L'embellie tricolore se caractérise aussi par un stock de biens à vendre, qui a diminué tout au long de l'année 2016, en particulier sur le segment des logements un peu moins luxueux, compris entre 2 et 4 millions d'euros.

ADVERTISING

inRead invented by Teads

Un appartement familial vendu toutes les 90 minutes

Dans la capitale, les appartements bourgeois, familiaux, se sont vendus très rapidement. La tendance s'était amorcée dès 2015. Elle s'est poursuivie en 2016, à tel point, souligne Daniel Féau, que le stock des biens à vendre a sensiblement baissé (- 20 % en 2016 après - 35 % en 2015) et que ce marché fonctionne désormais en flux tendu . « Ce marché parisien des appartements familiaux est donc devenu extrêmement fluide, boosté par des taux d'intérêt historiquement bas, explique Charles-Marie Jottras. Après avoir différé leurs projets d'achat dans la période 2012-2014, estimant alors que les prix allaient encore diminuer, les ménages ont pris conscience en 2015 que la baisse était finie et qu'il ne fallait plus tarder. La tendance s'est amplifiée l'an dernier. » Et la récente remontée des taux du crédit immobilier n'a fait qu'accélérer la prise de décision.

En décembre, se réjouit le groupe Daniel Féau, les agences ont vendu un appartement, pour l'essentiel familial, toutes les 90 minutes pendant les trois premières semaines précédant Noël ! A Paris intra-muros et dans les communes de l'ouest parisien, sans défauts majeurs, ces appartements offrant trois chambres au moins pour une surface comprise entre 120 et 160 m², ont pu se vendre en quelques jours. « L'attentisme n'est plus de mise, observe Charles-Marie Jottras. Les vendeurs ont repris la main. Tout type de bien familial se vend désormais ce qui n'était pas le cas auparavant. » Dans ce contexte, les prix sur ce segment du luxe sont repartis à la hausse. Par exemple, le prix au mètre carré de certains biens, évalués entre 1 et 1,5 millions vendus par le réseau en 2016, est passé en moyenne de 10.009 EUR/m² à 10.622 EUR/m², soit une augmentation de 6,5 %. La forte demande pour les appartements familiaux a profité aux arrondissement ou communes « bourgeois » qui avaient été délaissés, du fait notamment de l'expatriation à partir de 2012, principalement vers Londres ou Israël, des ménages qui y étaient traditionnellement présents. C'est ainsi le cas du 16e et du 17e arrondissement et de Neuilly-sur-Seine, qui ont depuis deux ans, fortement rebondi en termes de volume de ventes. Le quartier du Marais, marché de report par rapport à Saint-Germain plus onéreux, a également connu une forte reprise l'an dernier tandis que le 9e, en vogue, souffre d'une pénurie drastique de biens à vendre.