

## L'immobilier de luxe retrouve l'équilibre

Grâce un léger ajustement des prix, les opportunités d'investissement renaissent, notamment à Paris



© Freepik

■ Cet article en accès libre vous permet de découvrir la pertinence et l'utilité du Nouvel Economiste. Votre inscription à l'essai 24h gratuit vous permettra d'accéder à l'ensemble des articles du site.

Après une baisse des prix et du volume de transactions tant à Paris que dans les grandes métropoles en 2023, l'immobilier de prestige voit ses prix se rééquilibrer depuis le début de l'année. Le marché devient plus fluide et les opportunités d'investissement plus nombreuses, assouplissant quelque peu la tension bien que cette nouvelle dynamique soit surtout soutenue par des acquéreurs étrangers aux objectifs d'investissement différents de ceux des Français. Les grandes métropoles tirent elles aussi leur épingle du jeu et voient le volume des ventes repartir à la hausse. Reste à savoir si l'embellie se poursuivra au second semestre.

Dans le secteur de l'immobilier de prestige, 2023 a été l'année du ralentissement, en ce qui concerne tant les prix que le volume de transactions. 2024 sera-t-elle celle du rééquilibrage et de la reprise ? C'est ce que semblent penser les professionnels du secteur. " Depuis le début de 2024, les vendeurs acceptent d'être plus flexibles sur les prix, qui baissent. Les taux d'intérêt diminuent également ; il est donc plus facile d'emprunter pour une certaine catégorie d'acquéreurs, commente Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco, dont la société a vendu, notamment, un appartement en angle de 195 m<sup>2</sup> pour 4,9 millions d'euros dans le VII<sup>e</sup> arrondissement, ainsi qu'un hôtel particulier de 1 230 m<sup>2</sup> dont le prix demeure confidentiel. " Les acquéreurs ont intégré le fait qu'il ne sera plus possible d'emprunter à moins d'1%, fait valoir Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. " Le léger ajustement des prix au premier semestre 2024 a permis de fluidifier le marché, souligne Éric Donnet, directeur général du groupe Daniel Féau/Belles demeures de France.

" L'ultra-luxe se portera toujours bien. En revanche, la situation est plus complexe pour les biens dont le prix se situe entre 1 million et 3 millions d'euros

Un ajustement qui, selon Julien Haussy, président-fondateur d'Espaces Atypiques, n'est pas encore terminé : " certains vendeurs ne sont pas prêts à baisser leurs prix et d'autres acquéreurs ne souhaitent pas acheter au prix demandé. Tout dépend effectivement de ce que l'investissement concerne : l'entrée de gamme de l'immobilier de luxe, ou le très haut de gamme. Julien Haussy estime, à l'instar d'autres professionnels, que " l'ultra-luxe se portera toujours bien. En revanche, la situation est plus complexe pour les biens dont le prix se situe entre 1 million et 3 millions d'euros. Les prix ont baissé sur ce segment à Paris et dans les grandes villes, car les biens proposés sont essentiellement des résidences principales.

## Reprise des transactions

Cet ajustement des prix a permis néanmoins une reprise des transactions et un retour du off-market. " 50% des transactions sont réalisées off-market [les biens qui ne font pas l'objet d'une publication par annonce, ndlr], notamment pour des biens tels que de beaux hôtels particuliers, changeant très rarement de propriétaires. Dans ce cas, il s'agit d'immobilier plaisir, qui se caractérise par l'acquisition de biens rares, note Éric Donnet, lequel reconnaît que les opportunités d'investissement renaissent.

Cette reprise est plus favorable aux acquéreurs étrangers qu'aux Français, qui ne recherchent pas les mêmes biens. " Les investisseurs étrangers, provenant des États-Unis, d'Asie, du Moyen-Orient et d'Amérique du Sud ont compris que de belles opportunités existaient à Paris par rapport à d'autres grandes métropoles internationales, commente Éric Donnet. Patrice Besse, président du groupe du même nom, abonde : " les acquéreurs français ont marqué une pause en raison de l'instabilité politique. Alexis Caquet précise que " les acquéreurs américains profitent actuellement du double effet de levier : des prix d'acquisition moins élevés et une parité euro/dollar qui leur est favorable.

" C'est le bon moment pour investir dans les grandes villes, car les acheteurs disposent d'un choix de qualité dont ils ne bénéficiaient pas auparavant, et certains vendeurs sont prêts à négocier leurs prix.

À Paris, les localisations les plus recherchées par les étrangers ou les Français fortunés sont les traditionnels VIe, VIIe, VIIIe et XVIe arrondissements. Du côté des grandes métropoles régionales, des opportunités ressurgissent aussi, après une chute des prix en 2023 et, par voie de conséquence, une augmentation des stocks de biens. Alexander Kraft estime que " c'est le bon moment pour investir dans les grandes villes, car les acheteurs disposent d'un choix de qualité dont ils ne bénéficiaient pas auparavant, et certains vendeurs sont prêts à négocier leurs prix. Selon lui, " Bordeaux, Montpellier ou Lyon sont privilégiés du fait de la proximité des marchés secondaires (mer ou montagne). C'est un mouvement que l'on observe depuis le covid.

" Nous venons de réaliser de belles transactions à Toulouse, Montpellier ainsi qu'à Lyon, preuve que le marché de prestige dans les grandes villes françaises est actif. Les villes de l'Ouest, comme Nantes ou Rennes, restent attractives, confie pour sa part Patrice Besse. Julien Haussy recommande quant à lui d'investir à Lyon ou à Nice, " même si les prix demeurent élevés. Lyon est à deux heures de Paris et des Alpes, et trois heures trente de la Méditerranée. Nice est davantage une ville pour investir dans une résidence secondaire. De fait, les prix sont toujours à la hausse sur la Riviera. Et le fondateur d'Espaces Atypiques ajoute qu'un " rattrapage de prix devrait avoir lieu à Toulouse et Montpellier, où les prix sont encore doux, à l'inverse de Bordeaux où il est moins rentable financièrement d'investir.

## Des motifs d'acquisition variés

Immobilier plaisir, investissement locatif, investissement à long terme, placement, valeur-refuge en temps d'incertitudes

économique et politique, les raisons d'acquérir un bien de luxe ne manquent pas. Là encore, les objectifs divergent entre acheteurs français et étrangers. " En période d'incertitudes économique et politique, les Français privilégient l'immobilier pour sécuriser leurs avoirs, explique Alexis Caquet, pour qui " l'investissement dans l'immobilier, notamment de luxe, est aussi un moyen de transmission apprécié. D'autres types d'investissements sont recherchés, ceux qui offrent un intérêt fiscal, comme l'achat d'un bien en loi Malraux, ou encore les acquisitions en démembrement, très demandées pour leur double intérêt fiscal et de transmission.

Les acquéreurs les plus fortunés sont friands de " biens clefs en main, dans un emplacement si possible premium avec vue. Une manière d'éviter les tracasseries administratives liées aux travaux de rénovation, dont les coûts ont explosé depuis 2022.

Les professionnels du secteur admettent que les étrangers investissent plus facilement pour le plaisir. " Être propriétaire d'un bien à Paris pour un étranger est un luxe en soi, que ce soit pour un simple pied-à-terre ou un appartement de réception, souligne Patrice Besse qui note que " les plus beaux appartements trouvent toujours des acquéreurs, quelle que soit la période. Les acquéreurs les plus fortunés sont friands de " biens clefs en main, dans un emplacement si possible premium avec vue. Une manière d'éviter les tracasseries administratives liées aux travaux de rénovation, dont les coûts ont explosé depuis 2022. " Cela devient une tendance de long terme, mais aussi un bon investissement dans une optique de revente, estime Alexander Kraft.

L'investissement locatif est un objectif d'achat tant pour les Français, expatriés ou non, que pour les étrangers. " La plupart de nos clients français et, à plus forte raison étrangers, proposent des locations durant les périodes de disponibilité de leurs biens, souligne Patrice Besse. Selon Hafsa El Khattabi Saouli, directrice commerciale de Polo Properties, l'investissement locatif à Paris offre plusieurs avantages : " en dépit du contrôle des loyers, la demande constante de logements garantit de faibles taux d'occupation et évite les vacances locatives très coûteuses, ce qui rend les investissements relativement sûrs et stables. Elle nuance cependant : " sauf exceptions, il ne faut pas s'attendre à un retour sur investissement rapide, car le prix élevé du mètre carré parisien n'est pas totalement compensé par le niveau des loyers.

## Valorisation foncière : Paris toujours en tête

Investir à Paris relève donc davantage d'un placement à long terme. " Pour les investisseurs à la recherche de rendement, mieux vaudra investir en province, conseille Hafsa El Khattabi Saouli. Et de rappeler que " l'intérêt d'un investissement immobilier ne se limite pas au rendement locatif. L'investisseur bénéficie aussi de l'évolution de la valeur de son appartement. À ce titre, Paris surperforme l'ensemble des villes de province depuis des décennies. Alexis Caquet le confirme, s'appuyant sur les chiffres de la chambre des notaires de Paris : " la valorisation foncière à terme d'un bien au centre de Paris demeure significative avec une évolution de + 11,5 % du prix au mètre carré à Saint-Germain-des-Prés et de + 16 % au Palais-Royal sur cinq ans. Ce n'est toutefois pas le cas pour tous les quartiers de la capitale, dont certains sont repassés sous la barre des 9 000 euros le mètre carré.

" Les JO auront apporté un souffle nouveau au marché. Les biens de luxe, par nature, demeurent rares et seront encore plus convoités par notre clientèle internationale.

Quel que soit l'objectif des futurs acquéreurs, l'immobilier de prestige demeure une valeur sûre, voire une valeur-refuge en ces temps incertains. " C'est le cas à l'heure actuelle, où le nombre de transactions est moins important, mais les prix plus élevés. Les acquéreurs investissent dans des valeurs sûres et des biens stables sur le long terme, commente Alexander Kraft, pour lequel " 2024 ne sera pas un grand millésime, mais une année solide.

Selon les spécialistes, Paris pourrait aussi profiter de la " parenthèse enchantée des Jeux olympiques. Ils anticipent un rebond

différé du marché parisien dès la fin 2024 ou au début de 2025. " Les JO auront apporté un souffle nouveau au marché. Les biens de luxe, par nature, demeurent rares et seront encore plus convoités par notre clientèle internationale, indique Alexis Caquet. Éric Donnet fait par ailleurs remarquer que " l'Europe est encore perçue, malgré le conflit en Ukraine, comme stable et sécurisante. Le seul point d'attention concerne le changement éventuel de politique de fiscalité [française, ndlr] vis-à-vis des plus fortunés. À suivre donc.

*Sophie Sébirot*

### **La nouvelle tendance des appart'hôtels de luxe**

Les palaces et autres hôtels cinq étoiles ne sont plus les seuls à attirer une clientèle fortunée. Les appart'hôtels et les suites hôtelières font florès ces dernières années et attirent de plus en plus d'entrepreneurs, y compris des réseaux d'agence de luxe. " C'est un mouvement de fond qui répond aux attentes des différents publics. Du palace à l'apparthôtel, les voyageurs exigent désormais une expérience sur mesure adaptée à leurs besoins pour chaque contexte de voyage, commente Xavier O'Quin, cofondateur et président d'Edgar Suites, dont le premier immeuble a été transformé en suites hôtelières en 2016.

Aujourd'hui, Edgar Suites commercialise 1 300 chambres dans sept résidences. " Le luxe moderne, c'est la personnalisation, l'intimité et des services discrets, estime Xavier O'Quin, qui poursuit : " nous fusionnons le meilleur de l'hôtellerie et du résidentiel. Décoration personnalisée, literie premium et services à la carte : c'est le nouveau visage du haut de gamme. Une offre " encore en construction, indique Xavier O'Quin, qui proposera prochainement " la mise à disposition d'espaces de sport ou d'offres très haut de gamme. " Les appart'hôtels de luxe se développent, car il s'agit d'un segment de marché très rentable qui nécessite peu de services, commente Julien Haussy, président-fondateur d'Espaces Atypiques.

Ces suites hôtelières haut de gamme, essentiellement basées à Paris, commencent à se développer à Lyon et à Nice, précise-t-il. " Il est cependant nécessaire de trouver l'immeuble ou l'appartement idoine pour ce type de services. Un appartement au premier étage peut être intéressant s'il est utilisé en bureau et relié au commerce du rez-de-chaussée, et s'il bénéficie déjà de la commercialité. Sinon, il conviendra de racheter cette dernière, ce qui a un coût, fait remarquer Julien Haussy.

### **Les réseaux sociaux, vitrine et outil de vente**

Admirer des biens somptueux sur Instagram ou LinkedIn devient de plus en plus courant. " Les réseaux sociaux, et notamment Instagram, sont une excellente vitrine pour l'immobilier de luxe et un très bon outil ; on ne se contente pas de montrer une annonce ou un bien, mais aussi un style de vie, souligne Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco, pour qui " nous ne sommes qu'au début d'une tendance qui devrait perdurer. " Il est important pour les agences d'immobilier de luxe d'être présentes sur les réseaux sociaux, confirme Éric Donnet, directeur général du groupe Daniel Féau. " Les réseaux sociaux permettent de toucher une large audience internationale. Instagram est devenu un outil puissant pour mettre en valeur des propriétés avec des visuels de haute qualité, note Patrice Besse, président du groupe du même nom, qui y voit un levier supplémentaire de communication.

Être une vitrine pour biens de prestige n'est pas la seule vocation des réseaux sociaux. C'est aussi un outil de vente, même si les professionnels reconnaissent que, pour le moment, le nombre de ventes reste marginal. Toutefois, Éric Donnet constate qu'il augmente chaque année. " La clientèle évolue, explique-t-il. De conservatrice, elle devient plus riche et plus jeune. Ces nouveaux millionnaires utilisent les réseaux sociaux comme outils de sélection des biens.

Pour sa part, Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France estime que " les réseaux sociaux constituent un média nécessaire pour mettre en valeur l'image de la société, afficher des biens, montrer le segment de marché sur lequel se

positionne la marque, sans toutefois être suffisants : les clients ont besoin de l'accompagnement et des services complémentaires de nos conseillers immobiliers. La relation client est au coeur de nos préoccupations.

En mai 2024, le prix du mètre carré à Paris était de 9 430 euros en moyenne (-7,3% sur 1 an).

Source : Chambre des notaires de Paris