

Immobilier haut de gamme : la crise n'a duré que six mois à Paris

[16/02/10 - 17H26] 1 commentaire(s)

Depuis mars 2009, la crise est finie sur le marché de l'immobilier parisien haut de gamme, selon le groupe Barnes. La demande est à nouveau très forte et les prix se stabilisent, voire, progressent à nouveau. Les étrangers achètent surtout rive gauche.

La crise n'a pas épargné le marché de l'immobilier haut de gamme ou de prestige (biens supérieurs à 1 million d'euros). Comme partout ailleurs, les prix ont reculé à partir de septembre 2008. Mais la crise aura été de très courte durée, selon le groupe Barnes, spécialisé dans l'immobilier de luxe. *"Alors que généralement les cycles immobiliers couvrent une période assez longue, pour la première fois depuis 25 ans, le marché de l'immobilier parisien a réagi par réflexe à la crise, en seulement six mois"*, expliquait au cours d'une conférence de presse Richard Tzipine, directeur général du groupe Barnes. Entre septembre 2008 et février 2009, *"l'effet de panique a conduit à une forte diminution des transactions d'environ 50% et à une baisse des prix de l'ordre de 10%"*, assurent ces spécialistes.

Le marché est reparti dès mars 2009

Que s'est-il passé ? Après une période de blocage de six mois, le marché est reparti, car les vendeurs, craignant une chute plus brutale des prix, se sont empressés de mettre leurs biens à vendre sur le marché, ce qui lui a redonné de la fluidité. *"A une plus grande souplesse des vendeurs, davantage enclins à négocier, sont venues s'ajouter des conditions de financement extrêmement favorables, avec des taux d'intérêt inférieurs à 4%"*, fait valoir Richard Tzipine, *"les circonstances étant alors réunies pour une reprise vigoureuse du marché"*. Un marché qui est reparti *"dès le mois de mars 2009"*, selon le groupe Barnes.

La crise est presque déjà un mauvais souvenir. *"Depuis le début 2010, nous observons une pénurie de biens : nous avons 25% de biens en moins à vendre par rapport à février 2009"*, explique Thibault de Saint Vincent, président du groupe Barnes, cette pénurie expliquant le maintien des prix à un niveau élevé.

Les étrangers achètent surtout rive gauche

Selon les statistiques établies par le groupe Barnes, sur les ventes de plus d'un million d'euros, réalisées en 2009, il apparaît que l'arrondissement le plus prisé par les étrangers est le 6ème : ils y représentent près de 50% des acheteurs (48,7%). Il est suivi par le 5ème (37,5%) et le 7ème (36,2%). Au total, ces trois arrondissements prestigieux de la rive gauche attirent près de 41% d'acheteurs étrangers (40,8%), contre 22,5% pour le centre de la capitale (1et, 2ème, 3ème et 4ème arrondissements) et déjà beaucoup moins pour la rive droite (9,1%).

Des prix à nouveau en hausse de 5% rive droite

Sur les biens au de gamme de la rive droite, c'est-à-dire pour les 8ème, 16ème, 17ème arrondissements, ainsi que Neuilly sur-Seine, les prix ont chuté de -7% à -12% entre octobre 2008 et avril 2009. Depuis, le groupe Barnes constate *"une reprise simultanée des transactions et des prix depuis l'été 2009, de l'ordre de +5%"*.

Une meilleure résistance pour le coeur de la capitale

Dans les quartiers parisiens les plus en vue (1^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e), les biens exceptionnels et sans défaut n'ont subi aucune inflexion des prix. Pour les autres en revanche, ils ont reculé de *"-5% à -10% selon le type de bien, entre septembre 2008 et septembre 2009"*, selon Patrick Rissel, responsable de ce secteur chez Barnes. Pour ceux qui auraient encore des doutes, il précise *"dans ces quartiers, aucun bien de qualité, en étage, n'a été proposé en 2009 à moins de 10.000 euros/m². Et dans les artères les plus recherchées, un appartement rénové avec une vue dégagée se situe dans une fourchette comprise entre 15.000 et 20.000 euros/m²"*.

MIREILLE WEINBERG, Les Echos