



L'immobilier de prestige continue d'intéresser



DR ©

Si le contexte économique n'a épargné aucun marché, l'immobilier haut de gamme a tenté de résister. Toutefois, de septembre 2008 à mars 2009, le marché parisien, entraîné par la crise, a plongé. Heureusement, depuis le printemps 2009, des signes prometteurs font présager une embellie, selon les données du spécialiste de l'immobilier de prestige, **Barnes**. Détails et perspectives.

En seulement six mois, on a pu observer une détérioration du marché. Toutefois, depuis le printemps 2009, l'offre s'est décuplée, les prix se sont faits plus raisonnables et les taux bancaires affichent des tendances historiquement bas. Ainsi, entre mars et septembre 2009, la forte demande a permis de stabiliser les prix. "Il y a une réelle capacité de l'immobilier haut de gamme à Paris car le marché est tenu par des propriétaires. A cela, on peut ajouter deux autres critères, celui de la professionnalisation du secteur et celui de l'euro qui dégage une sensation de stabilité pour les usagers. Le marché d'exception a du jus", explique maître Cheuvreux, notaire à Paris. Dans le détail, la rive gauche a traversé relativement bien la crise, selon Barnes. Sur la rive droite, les prix ont chuté de 7 à 12 % entre octobre 2008 et avril 2009. Dans les lieux les plus recherchés, souvent ceux disposant d'une ouverture sur un monument, un appartement rénové avec vue dégagée se négocie entre 15.000 et 20.000 euros le m².

La clientèle étrangère, un soutien pour le marché

Pour supporter le marché de l'immobilier parisien de prestige, Paris peut compter sur la clientèle étrangère, selon Barnes. Ainsi, les ventes à des étrangers en 2009 représentent 50% des transactions sur les biens compris entre 1 et 5 millions d'euros. Mieux, au-delà de 5 millions d'euros, les étrangers forment plus de 70% des acquéreurs. Plusieurs facteurs attirent la cible internationale parmi lesquels le système bancaire rassurant français et une économie plus protégée.

Du côté des nationalités, les Russes et les Américains ont un peu déserté la France au profit des Européens, des Sud-Américains notamment des Brésiliens et des Asiatiques. Ces derniers sont de plus en plus nombreux.

Les Asiatiques : un marché potentiel

"La clientèle asiatique aime la France pour des raisons culturelles (histoire, architecture...), mais aussi pour sa sécurité économique. Il pense aussi à l'éducation de leurs enfants", indique maître Cheuvreux, avant d'ajouter : "les stars américaines qui investissent dans l'Hexagone font également rêver la clientèle asiatique". La plupart des investisseurs chinois dans l'immobilier de prestige sont issus des milieux industriels. Tous ces entrepreneurs souhaitent se constituer un patrimoine immobilier diversifié (Asie, Europe, Etats-Unis...).

Perspectives

A travers toutes ces évolutions, les perspectives de ce début 2010 affichent une certaine stabilisation avec un maintien des prix à un niveau élevé, mais aussi une pénurie de biens, soit - 25% en moins à vendre par rapport à février 2009, selon Barnes.