



* Fiscal-Juridique-Social

HAUSSE DES PRETS IMMOBILIERS

Les taux des prêts immobiliers ont progressé pour toutes les durées et toutes les régions, selon le courtier Empruntis. Voici les taux constatés au 15 décembre en moyenne (comparés au 16 novembre) : 3.50% (+0,15%) sur 15 ans, 3.70% (+0,20%) sur 20 ans et 3.85% (+0,15%) sur 25 ans. Les régions les moins chères sur 15 ans sont l'Ouest avec 3,40% (+0,10%), le Sud-Ouest à 3,45% (+0,15%), l'Ile-de-France, Rhône-Alpes et Méditerranée à 3,50%, le Nord et l'Est à 3,55%. Les régions les moins chères sur 20 ans sont l'Ouest et le Sud-Ouest à 3,60% (+0,15%), puis 3,65% en Rhône-Alpes (+0,15%) et Méditerranée (+0,05%), 3,70% en Ile-de-France (+0,15%) et 3,75% à l'Est et dans le Nord (+0,20%). (Baromètres régionaux, Empruntis, 15 décembre 2010)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME

Selon le réseau d'agences immobilières Barnes, le marché haut de gamme est tiré par les investisseurs étrangers (Européens, Russes, Américains ou encore Chinois), de plus en plus nombreux à s'intéresser aux biens d'exception ou de qualité (détaillés ci-dessous). Ils maintiennent les transactions sur ce marché spécifique qui a d'ailleurs retrouvé les prix d'avant crise avec des délais de commercialisation fortement réduits ces derniers mois. Pour ce réseau, tout est question de timing et les investisseurs commencent à hésiter entre le besoin d'agir vite, avant que les prix rendent les biens inaccessibles, et la peur d'acheter trop cher. Ils cherchent principalement des biens situés dans les meilleurs quartiers des villes internationales telles que Paris, Londres, Genève, New York ou Miami. Pour les résidences secondaires situées en France, la Côte d'Azur, la Provence ou des villes comme Deauville ou Biarritz restent des destinations de choix. De manière générale, les biens haut de gamme continuent à attirer une clientèle fortunée, qui a l'habitude d'arbitrer les devises pour investir à travers le monde, afin d'optimiser l'effet prix et l'effet de change.

SEGMENTATION DU MARCHÉ HAUT DE GAMME

Le haut de gamme est d'abord constitué de biens d'exception uniques, bénéficiant de vues rares, de situations prestigieuses et de caractéristiques privilégiées. Leur valeur n'est pas corrélée aux prix constatés dans le quartier. Il s'agit alors de micromarchés dans les villes, les prix moyens pratiqués sur ces biens dépassant les 20.000 euros le mètre carré. Ils sont recherchés par une clientèle internationale fortunée disposant d'un patrimoine de 25 millions d'euros ou plus. L'autre segment est celui des biens de qualité: logements classiques situés en étage élevé, dans des immeubles de standing, dans les meilleurs quartiers des grandes villes, Paris notamment. Ils restent abordables pour bon nombre d'investisseurs internationaux. Mais depuis un an, les transactions et les prix au mètre carré pour ces biens ont varié selon les capitales. Seule Madrid marque une pause dans les transactions immobilières de ce type, alors que Londres, Moscou et les villes du lac Léman ne cessent de croître. Outre Atlantique, New York reprend des couleurs, alors que les prix ont continué à baisser à Miami. Paris, quant à elle, est redevenue très dynamique avec une hausse des prix de plus de 10% depuis un an. (Barnes, le 9 Décembre 2010)