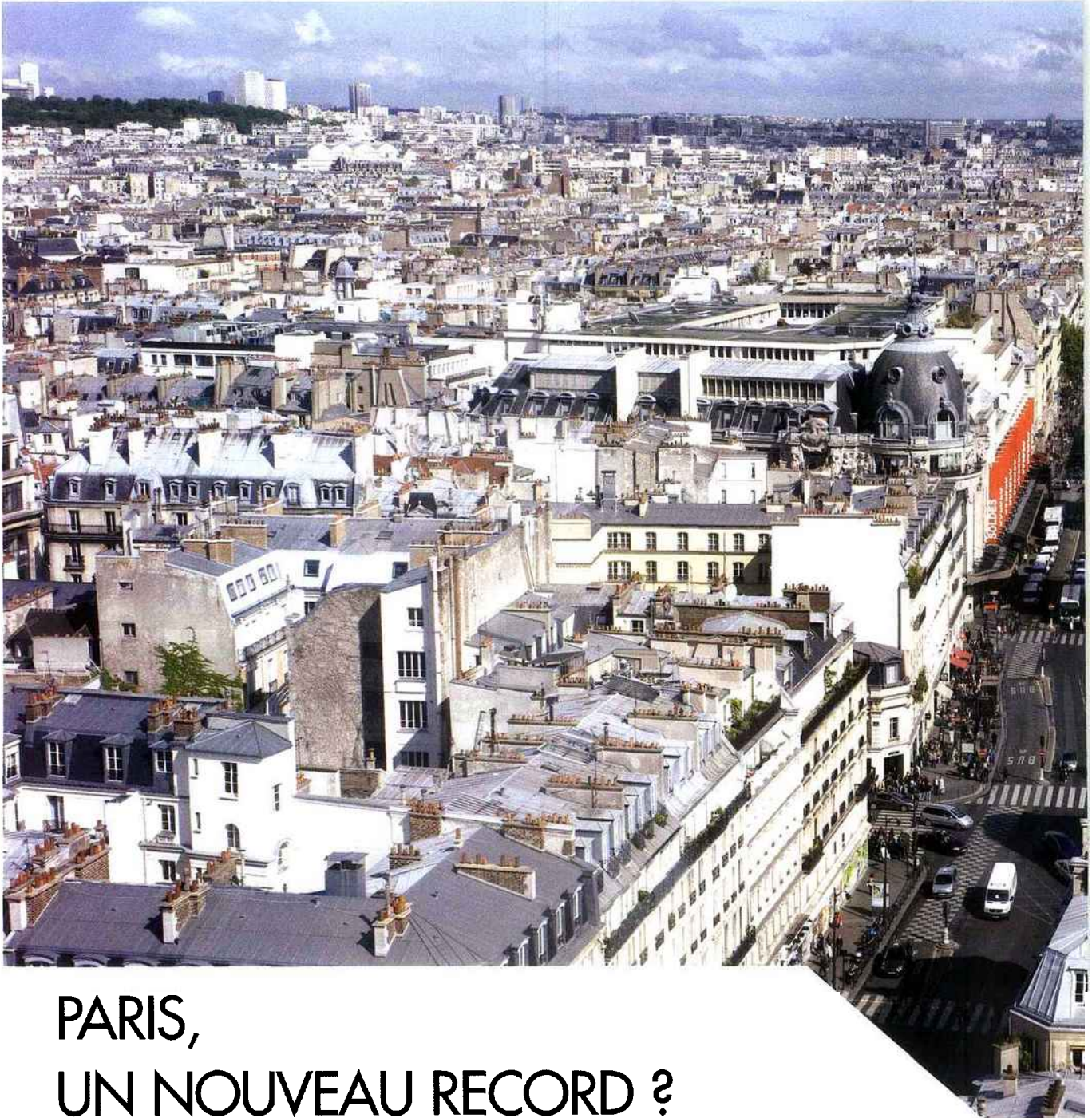


## Immobilier # Dossier



© Photo : Mairie de Paris / Sophie Fobechon

# PARIS, UN NOUVEAU RECORD ?

Les IV<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements forment, en ce début 2011, le top 3 des quartiers les plus chers de Paris. Un peloton de tête qui dépasse largement le prix moyen de la capitale, établi au dernier trimestre 2010, à 7 330 €.  
Les dopants ? La clientèle étrangère et les appartements familiaux.



Selon les derniers chiffres de l'Insee, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont progressé, au quatrième trimestre 2010, de 2,4 %. La hausse atteint 2,5 % pour les maisons et 2,3 % pour les appartements. Il s'agit de la sixième hausse consécutive, précise l'institut

Mais la hausse la plus parlante est bien celle de la capitale. D'après la dernière étude de la Chambre des Notaires de Paris, le prix atteint en effet un nouveau record. Le mètre carré a été établi à 7 330 € dans l'ancien, un prix en hausse de 17,5 % sur un an au dernier trimestre 2010.

Et la Chambre ne prévoit pas de stabilisation avant le second semestre 2011 ! Se basant désormais sur les avant-contrats de vente, et non sur les actes définitifs, les notaires affirment que "le niveau de 7 600 € le m<sup>2</sup> moyen" a même été atteint en février 2011. Un chiffre obtenu grâce à trois arrondissements en particulier, les IV<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements. Ces quartiers sont le cœur, les poumons et les membres vivants du marché haut de gamme. Ils sont les étendards de la ville, les symboles historiques, les vitrines du chic parisien. Leurs prix dépassent désormais la barre des 10 000 € le m<sup>2</sup> soit respectivement 10 500, 11 120 et 10 750 €. Le cœur de cible reste les grands appartements familiaux. Les intéressés ? Les acheteurs à gros budgets, étrangers en particulier.

## APPARTEMENTS FAMILIAUX ET INVESTISSEURS ÉTRANGERS, UN MOTEUR RODÉ

Le marché semble en effet marqué par le retour en force des appartements familiaux en 2011. En cause, les annonces de suppression de l'ISF ou le déplafonnement du seuil d'imposition, qui devraient encourager les acquéreurs potentiels de résidence principale à la recherche d'appartements familiaux. Cela donne la tendance lourde du moment : une pénurie grandissante de ce genre de biens, attractif pour tous ceux qui désirent bien placer leurs acquis. Phénomène qui induit par conséquent une hausse inexorable des prix, qui devrait s'accroître avec ces nouveaux acheteurs très motivés. De plus, si les taux d'intérêt restent au même niveau, toutes ces mesures gouvernementales vont tirer encore un peu plus vers le haut ce marché des transactions d'appartements familiaux. Pour preuve, les ventes de plusieurs millions d'euros, qui ont récemment eu lieu dans ces secteurs. À l'instar de cet hôtel particulier dans le VII<sup>e</sup> arrondissement acheté près de 70 millions d'euros. Une vente spectaculaire mais réelle. Pour les spécialistes, c'est la certitude que Paris attire toujours autant les investisseurs. Même constat pour PriceWaterhouseCoopers (PwC) et l'Urban Land Institute (ULI), qui ont récemment publié l'étude Emerging



© Photo - Mairie de Paris / Anne Thomas

Trends in real Estate 2011 Ce marché devrait continuer de présenter de belles opportunités cette année, et notamment pour les investisseurs institutionnels. La 8<sup>e</sup> édition de ce rapport s'appuie sur plus de 600 interviews conduites auprès des principaux acteurs de l'immobilier en Europe. Elle classe les villes européennes les plus attractives selon deux critères : la performance des investissements existants et l'attractivité pour des acquisitions à venir. Elle démontre que les biens de prestige sont toujours considérés comme des actifs sécurisés. Au niveau européen, elle classe ainsi Paris, Munich, Istanbul et Londres aux premiers rangs des investissements conseillés. Il y a encore de belles opportunités malgré une offre limitée du marché. En parallèle, une autre étude, éditée par le groupe **Barnes**, souligne que le pouvoir d'attraction de Paris, loin de s'affaiblir, s'accroît d'année en année, en particulier auprès des étrangers. Les transactions sont ainsi effectuées « à flux tendus ». Chez Barnes, plus de 70 % des biens vendus sur la Rive Gauche sont acquis par une clientèle internationale. La société a pourtant le sentiment d'arriver à la fin d'un cycle.



## La Belle Juliette se détend

La Belle Juliette, charmant 4 étoiles en plein cœur du VI<sup>e</sup> arrondissement, ouvert en début d'année, vient d'inaugurer son spa. Luxe discret et raffinement d'une adresse dans un quartier mythique que les voyageurs et les Parisiens en manque de détente s'échangeront entre amis exigeants et inspirés. Dans la pure tradition de Saint-Germain-des-Prés, l'hôtel est porté par une vision moderne du romantisme et de la convivialité urbaine. Une attention toute particulière a été apportée au bien-être, au calme et à la tranquillité des hôtes, au cœur de ce quartier animé. Corinne et Pascal Moncelli, les propriétaires, ont décidé de donner une nouvelle vie à cet établissement, qui sommeillait rue du Cherche midi, en racontant une histoire ou plutôt des histoires autour d'un personnage historique. Une héroïne ayant vécu au XIX<sup>e</sup> siècle, ayant fréquenté tous les personnages intellectuels et politiques de son époque et de son milieu, d'une beauté exceptionnelle et ayant

connu une vie sentimentale hors du commun et génie dans l'art de recevoir qui plus est ! Elle tint un salon littéraire couru de toute l'intelligentsia de l'époque dès l'âge de 15 ans jusqu'à sa mort à 72 ans ! Juliette Récamier que tout le monde appelait La Belle Juliette a donc donné son nom à ce nouvel hôtel, entièrement redécoré par Anne Gelbard. La zen attitude et la touche la plus contemporaine se retrouvent dans le spa où Maya Alleaume, maquilleuse studio, Céline Claret-Coquet, acupuncteur diplômée et Corinne Moncelli racontent une autre histoire de femme, tout en douceur. A tester : l'AcuLifting, un lifting sans toxine botulique ni acide hyaluronique. Cette méthode anti-âge naturelle, à base d'aiguilles d'or savamment plantées et indolore tonifie la peau, atténue rides et ridules, et retarde nettement le processus de vieillissement. 45 minutes, 145 €.

En savoir plus : [www.labellejuliette.com](http://www.labellejuliette.com)



1. Sur l'île Saint-Louis, vue spectaculaire sur la Seine de cet appartement situé dans un immeuble de grand standing. (hôtel original élevé en 1641 et reconstruit en 1936). 212 m<sup>2</sup> avec place de parking, 2 caves et 2 chambres de service.

2. Vaste appartement de réception de 330 m<sup>2</sup> environ dans un magnifique immeuble en pierre de taille dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement. Excellentes prestations, très beaux volumes, magnifique décoration, parquet, moulures, superbes cheminées.



## Coldwell Banker Previews, un pilier parisien

Coldwell Banker Previews est le leader mondial de l'immobilier de prestige. Vanda Doncelle, senior vice-président de la division Previews implantée en France et à Monaco, parle avec passion du marché de prestige parisien et français.

Demeures & Châteaux : Quelle est l'histoire de Coldwell Banker Previews ?

Vanda Doncelle : Fondé en 1906 à San Francisco Coldwell Banker est l'un des plus importants réseaux immobiliers mondiaux avec 3 600 bureaux et 111 500 consultants dans 50 pays. Coldwell Banker Previews en est la division prestige, et représente plus de 100 millions de dollars d'immobilier de prestige vendu chaque jour par le réseau mondial. Implanté en France depuis le début de l'année 2011, Previews affirme déjà son leadership, avec un montant moyen des mandats confiés par ses clients internationaux de 3 550 000 €.

Quel est votre analyse actuelle du marché parisien et français ?

Le marché immobilier à Paris se porte très bien. En 2010 l'enthousiasme des élites internationales à posséder un appartement à Paris a contribué à une envolée des prix. Nous connaissons un record historique. Dans tous les arrondissements, sans exception, les prix des appartements anciens affichent des hausses annuelles à deux chiffres pour arriver à des niveaux jamais connus. L'immobilier parisien est la valeur refuge par

excellence de toutes les fortunes mondiales. Force est de constater, que le prix des biens ont doublé en 5 ans dans le Triangle d'or. Actuellement le prix de référence avoisine les 25 000 € le m<sup>2</sup>.

Quel est le profil des acheteurs ?

Acheter un pied-à-terre à Paris est devenu le must de ceux qui ont réussi. C'est pourquoi certaines avenues sont aujourd'hui presque entièrement détenues par la clientèle internationale qui ne passe que quelques semaines par an dans la capitale. Globalement les étrangers, principalement les Américains, Australiens, Italiens, Russes, Brésiliens, mais aussi les Sud-africains, représentent plus de la moitié des achats immobiliers au-delà d'un million d'euros.

Y a-t-il des quartiers plus prisés que d'autres ?

Dans cette clientèle internationale, ils ont tous leurs quartiers de prédilection. Les Italiens adorent le centre historique de Paris, les New-Yorkais sont fous de l'île Saint-Louis et du quartier autour du Bon Marché, tandis que les Russes raffolent du Triangle d'or et ses boutiques de luxe.

Quelles sont les perspectives pour 2011 ?

Je reviens de Las Vegas où j'étais avec une partie de mon équipe pour une grande conférence mondiale réunissant tous les meilleurs consultants immobiliers de Coldwell Banker Previews. J'échange au quotidien avec mes alter ego spécialisés dans l'immobilier de Luxe de Beverly Hills, Miami, New York, Sidney, Rome Dubai... Tous me sollicitent pour de nombreux clients qui souhaitent investir sur Paris ou acquérir un château, ou un chalet dans les Alpes ou encore une magnifique propriété en Provence ou sur la Côte d'azur. Alors oui je vous le confirme sans aucun doute les perspectives 2011 sont excellentes, la clientèle mondiale va continuer à acquérir en France.

COLDWELL BANKER PREVIIEWS

8 rue Lammenais

75008 Paris

01 83 53 53 53

www.coldwellbankers.fr



Élégant appartement de réception au cœur de l'Île Saint-Louis dans le IV<sup>e</sup> arrondissement.

## District, une affaire de quartiers

La première agence District a ouvert ses portes sur l'Île Saint-Louis en 1974. Depuis la petite vitrine s'est étoffée et a fait des émules dans le VII<sup>e</sup> et plus récemment dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement. David Amanou, son fondateur et gérant, est ravi de voir son concept couvrir à présent tous les beaux quartiers de Paris.

**Demeures & Châteaux :** Jusqu'où s'étend le secteur de prospection de vos agences District ?

David Amanou : Après l'Île Saint-Louis il y a 13 ans, le VIII<sup>e</sup> en 2006 et rue de la Trémoille, près des Champs-Élysées, cette année, nos agences district couvrent aujourd'hui la rive gauche ainsi que la rive droite.

**Quel genre de biens est susceptible de vous intéresser ?**

Du moment que l'appartement possède quelque chose d'atypique, de remarquable telle une vue, une belle surface ou une histoire, il est susceptible de nous intéresser. Notre mot d'ordre, la qualité.

**Quelle est votre clientèle ?**

D'un côté, une clientèle internationale, composée d'Européens, d'Américains, de Moyen-orientaux, de Russes et de Chinois, recherchant des pied-à-terre, entre 50 et 150m<sup>2</sup> ou des produits d'investissement bien placés. De l'autre, une clientèle française, parisienne et provinciale, plus

traditionnelle et de quartier, qui veut s'agrandir ou loger ses enfants.

**Quels sont leurs critères d'achat ?**

Des étages élevés, les vues et le bon état sont des atouts incontestables. Les IV<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements sont les secteurs qui ont le plus monté ces derniers mois.

**Quelles sont leurs spécificités ?**

Ce sont les quartiers les plus historiques et les plus parisiens, du Marais à l'Île Saint-Louis en passant par Saint-Germain-des-Près. Dans le IV<sup>e</sup> et le VI<sup>e</sup>, les surfaces ne sont pas très grandes en général et de facture plutôt ancienne. Dans le VII<sup>e</sup>, les appartements sont plus grands et plus contemporains. Leur point commun : l'achat coup de cœur.

**Quels y sont les prix ?**

La fourchette s'étend de 16 000 à 25 000 €. Les prix avec défaut majeur perdront immédiatement

de la valeur. Un produit parfait partira vite et bien. Quelles perspectives envisagez-vous pour 2011 ?

L'année commence plutôt bien. Paris est une petite ville avec de jolis quartiers sans construction possible, il n'y a donc pas de raison pour que le marché s'arrête. Seul frein, une éventuelle hausse des taux d'intérêt pouvant faire stagner les prix d'ici à 2012.

Agence District

31 rue Des deux ponts

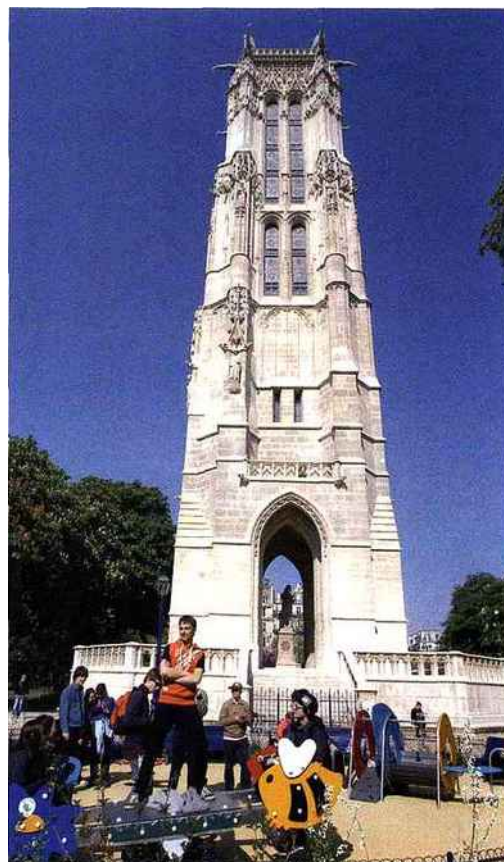
75004 Paris - 01 43 29 15 11

[www.district-immo.com](http://www.district-immo.com)



© Photo : Mairie de Paris / Sophie Robichon

de gauche a droite Quartier de l'Odeon et de Saint-germain-des-Près  
Square de la Tour Saint Jacques  
Jardin de la place des Vosges



© Photo : Mairie de Paris / Anne Thomas



© Photo : Mairie de Paris / Marc Verhille

qui devrait se traduire par une phase de stabilité mais rien ne peut prédire une véritable baisse

## PERSPECTIVES 2011

L'ensemble des fondamentaux qui soutiennent l'économie ne sont pourtant pas exactement au vert perspectives de croissance limitées (+1,4%) faibles gains du pouvoir d'achat (+1,4%) malgré une inflation limitée tensions sur les marchés obligataires à moyen et long terme qui soutiennent l'hypothèse d'une probable remontée des taux d'intérêts. Ainsi quand bien

même l'immobilier pourrait être « la valeur refuge de 2011 », les agences immobilières pourraient faire face, dans les prochains mois à un attentisme du marché lié aux hésitations des acheteurs et des vendeurs portant sur l'évolution des prix au second semestre à un essoufflement de l'activité conséquence des tensions sur les taux et de l'échéance de plus en plus réduite de la prochaine présidentielle. Cependant tous les indicateurs confirment que les conditions d'expression de la demande sont toujours très bonnes. Mais cela ne

justifie pourtant pas a priori aujourd'hui une nouvelle baisse envisageable des prix. Ils devraient même progresser entre 3% et 6% en 2011. Dans ces conditions accompagnées d'une bonne tenue du marché de la revente, l'activité dans l'ancien pourrait retrouver son niveau qu'il y a quatre ans pour atteindre la barre du million d'opérations. "Nos indicateurs sur les premiers mois de 2011, portant sur les ventes de janvier comme sur les avant-contrats enregistrés jusqu'au mois de février, marquent la poursuite du mouvement actuel de hausse des prix" déclarait la Chambre des Notaires dans un récent communiqué. Elle précise et confirme que la tendance de 2011 dépendra de l'environnement économique précisément de l'évolution des taux d'intérêt et de la vigueur de la reprise de la conjoncture même si Paris reste porte par la rareté de l'offre.

Celine Varnier