

Le luxe parisien fait toujours rêver le monde

Les expatriés de retour en France et la clientèle étrangère continuent d'enflammer le haut de gamme. Partout dans la capitale, ils recherchent de belles adresses avec des vues spectaculaires. Promenade au sommet.

Avec une transaction à 200 millions d'euros, celle du rachat par Xavier Niel de l'hôtel Lambert sur l'île de la Cité, Paris démontre l'attractivité de son immobilier de luxe. Les acquéreurs avec des budgets importants craquent toujours pour le marché haut de gamme de la capitale, dont les prix continuent de flamber. Tout d'abord, parce que ces biens bénéficient des meilleures adresses.

Championne toutes catégories, la rive gauche. Dans le VI^e arrondissement, « le secteur du Panthéon reste le plus prisé, jusqu'à 18 000 euros le m² », note Sylvia Dufлот, chez Engel & Völkers. A Saint-Germain-des-Prés et Saint-Sulpice, « les prix continuent d'augmenter pour les biens rares », constate Sophie Henry chez Junot. Les acquéreurs privi-

légent « les appartements de 130 à 150 m² sans perte de place », confie Inès Fonteneau d'IF-CI, entre 15 000 et 16 000 euros le m². Dans le VII^e arrondissement, il faut compter « de 13 000 à 16 000 euros le m² au Gros Caillou et de 15 000 à 18 000 euros le m² dans le quartier du faubourg Saint-Germain », précise Amandine Cruz, chez Vaneau. Si le budget moyen des acquéreurs « se situe entre 3 et 4 millions d'euros », selon Manuela Baron, chez Emile Garcin Rive Gauche, certains dépensent beaucoup plus. Près du Bon Marché, « une maison de 350 m² à rénover,

avec jardin, a dépassé 13 millions d'euros », affirme Bruno Vallery-Radot chez Daniel Féau. Près du Champ-de-Mars, avenue Emile-Deschanel, « un 175 m² à rénover au 2^e étage, avec vue sur la tour Eiffel, a été vendu 20 600 euros le m² », indique Linda Owens chez Junot. En s'éloignant, les prix s'adoucissent : vers l'avenue de Suffren, dans le XV^e arrondissement, il faut compter « de 14 000 à 15 000 euros le m² en étage élevé avec vue », observe Jérôme Le Sidaner, chez Barnes.

Mais la rive droite affiche elle aussi de belles performances. Dans les arrondissements du centre de la capitale, le Marais a toujours la cote : « Les montants se sont stabilisés, sauf dans le quartier Arts et Métiers », admet Numa Privat, chez Junot Marais. Les recherches se sont accrues « autour de la place des Vosges, entre la rue Saint-Antoine et la rue de Bretagne », confirme Romaric Wagnier chez Vaneau Marais.

PARIS XVIII^e

Un cocon contemporain

Dans une impasse privée donnant sur la rue Lepic, au calme absolu, cette maison contemporaine de 519 m² sur trois niveaux offre de superbes volumes, ouverts sur un jardin arboré de 200 m², plein sud. Elle compte 5 suites réparties à chaque niveau. Studio indépendant, cave à vin, garage.

Prix : plus de 10 millions d'euros.



Fortunes de la tech

Parmi les acquéreurs, on remarque de nouvelles fortunes issues de ventes de start-up, quelques stars de la musique, des Américains ou des financiers de Londres. Certains n'hésitent pas à faire des travaux « afin de rénover à leur goût », pointe Amandine Coquerel, chez Archik. Le coup de cœur délie les bourses : « Un duplex sur l'île Saint-Louis a été cédé 33 000 euros le m² », s'exclame Magali Benhaim, chez Engel & Völkers, alors que dans l'île, « la majorité des transactions s'effectue entre 17 000 et 25 000 euros le m² », remarque Margot Royer-Boquillon, chez Paris Marais Sotheby's



PARIS VII^e Un hôtel particulier avec spa

Au cœur du quartier du faubourg Saint-Germain, cet hôtel particulier de la fin du XIX^e siècle, s'étale sur 732 m² et cinq niveaux. Il compte 5 suites, dont une parentale avec dressing salon et bureau. Au rez-de-chaussée, cuisine gastronomique, salle à manger, salon et bibliothèque donnent sur un jardin japonais de 71 m² et d'une piscine couverte avec sauna.

Prix : 25 millions d'euros.

International Realty. Côté Montmartre, où les prix varient de 13000 à 15000 euros le m², après quelques mois moroses, « le haut de gamme des Abbesses et les abords de l'avenue Junot connaissent un regain d'activité », relève Brice Moyses chez Immopolis.

Second facteur du maintien du luxe, la présence, malgré la crise sanitaire, d'acquéreurs soit étrangers, soit français de retour d'expatriation. « La clientèle étrangère s'arrache les beaux emplacements à des montants de folie », signale Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. Elle représente le tiers des acquéreurs du Quartier latin, en majorité des Italiens. Plus à l'ouest, bon nombre d'entre eux veulent s'offrir le charme incomparable des beaux immeubles haussmanniens. « Les plus fortunés veulent des biens clés en main, comme ce grand appartement familial aux finitions parfaites, vendu à 21 300 euros le m², près de la tour Eiffel », cite Sophie Lerner, chez Engel&Völkers. Dans le Triangle d'or du VIII^e arrondissement, où

l'offre est rare, « la clientèle américaine, moyen-orientale, libanaise et d'Europe du Nord a permis aux prix de rester stables », affirme Marie-Hélène Lundgreen, de Belles demeures de France.

Budgets post-Brexit

Dans certains secteurs, les expatriés, notamment post-Brexit, disposent de gros budgets. Ainsi, dans les VIII^e et XVII^e arrondissements, près des bonnes écoles, une famille a opté, rue de Chazelles, pour un 230-m² de sept pièces en étage élevé, à rénover, avec balcon filant, à 14300 euros le m². Ils croisent « des acquéreurs français qui veulent s'agrandir et garder leur qualité de vie », explique Roxane Fender et Elodie Lacarrière, chez Junot. Sans compter « la proximité des quartiers d'affaires », rappelle Nicolas Martin-Caget, chez Daniel Féau.

Les provinciaux ne sont pas en reste : « A deux pas de la Madeleine, des Bordelais ont craqué pour un duplex de 98 m², avec un large balcon filant, à 18900 euros le m² », raconte Pascale Constans, chez So-

theby's Propriétés parisiennes. Le XVI^e arrondissement subit les mêmes assauts : « Les prix s'envolent pour les biens de qualité », assure Bérénice Miliotis, de Guy Hoquet Victor-Hugo. L'engouement reste fort pour l'avenue Victor-Hugo et sa vie de quartier, où les coûts avoisinent les 14000 euros le m². En étage élevé, les vendeurs peuvent prétendre jusqu'à 17000 euros le m². En revanche, « les grandes surfaces situées aux étages inférieurs ne dépassent pas les 13000 euros le m² », met en garde Fabrice d'Halloy chez Junot.

Le quartier Passy-la-Muette attire aussi les expatriés « grâce à ses excellentes écoles, ses commerces et l'accès très facile vers les maisons de campagne », décrypte Olivia Castaing, chez Junot. La forte demande met les prix sous pression, entre 3 et 6 millions d'euros ►►

►►► pour les appartements. Côté Auteuil, les prix des maisons et hôtels particuliers au cœur des villas privées « fluctuent de 17 000 à 20 000 euros le m² selon les prestations », selon Sophie Menesson-Berg, de Daniel Féau.

Choix alternatifs

Ceux qui préfèrent un mode de vie plus branché misent sur d'autres arrondissements. Ainsi, le IX^e a retrouvé une dynamique depuis deux mois « sur des appartements entre 1 et 1,5 million d'euros », constate Guillaume Laporte, chez Junot. Mais le marché se rééquilibre et « les acquéreurs de 30 à 45 ans sont plus exigeants », tempère Cyril Durieu, chez Vaneau. Les prix varient de 13 000 à 18 000 euros le m² entre la rue des Martyrs, la Nouvelle Athènes, le square Moncey ou le quartier Saint-Georges. Plus à l'est, les budgets des « Italiens, Américains, Allemands et Français expatriés », liste Julien Nodanche, chez Engel & Völkers, font mouche dans le X^e arrondissement autour de la rue Beaurepaire, dans le XI^e près du Marais et dans le XII^e à proximité du marché d'Aligre. Près de République, certains investissent « de 11 500 à 13 500 euros le m² », expose Sébastien Mouton, chez Barnes Est.

PARIS VIII^e

Un appartement Art nouveau

A proximité immédiate du parc Monceau, cet appartement de 170 m² est meublé dans le plus pur style Art nouveau. Il possède un salon avec plus de 6 mètres de hauteur sous plafond, une galerie d'entrée et une salle à manger, deux chambres d'invité et une chambre de maître avec salle de bains sur mesure et dressing.

Prix : 3,2 millions d'euros.



Propriétés Parisiennes Sotheby's Realty



Patrice Besse

FONTAINEBLEAU Un domaine sur la Seine

Près de Fontainebleau, ce château se love dans un méandre de la Seine, au cœur d'un parc de 27 ha. Il compte trois niveaux sur cave d'environ 900 m², plus une maison de garde.

Prix : 3,69 millions d'euros.

Les châteaux reviennent en cour

Gentilhommières, châteaux et autres manoirs étaient longtemps considérés comme des gouffres financiers. Depuis la pandémie, le paysage a changé. Les capitaines d'industrie investissent, sans oublier de penser à la rentabilité. Xavier Niel a acheté à l'humoriste Yves Lecoq le château de Villiers-le-Bâcle, dans l'Essonne, pour 9 millions d'euros,

tandis que l'abbaye des Vaux-de-Cernay, dans les Yvelines, a été cédée au groupe Paris Society pour 17 millions. Dans l'Essonne, le domaine de Courson vient d'être vendu 36 millions d'euros. « Il y a deux types d'acheteurs », explique Patrice Besse, qui dirige Patrice Besse Châteaux & Demeures de France. Les uns, principalement Français, veulent se faire plaisir ; les autres, des acquéreurs

étrangers ou des groupes, sont intéressés par l'hôtellerie. « Tout se vend, classé ou non. « Ceux situés dans un rayon de 15 kilomètres autour des grandes villes et 100 kilomètres autour de Paris ont vu leur cote augmenter, notamment en Picardie et en Normandie », indique Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure Forbes Global Properties. ■

Enfin, les biens de luxe se caractérisent par leurs atouts intrinsèques. A Montmartre, « une vue dégagée en dernier étage fait exploser les prix », préviennent Julien Delabarre et Guillaume Blin-Davost, chez Junot. Rue des Abbesses, un 35-m² au dernier étage avec balconnets aux

vues spectaculaires a été vendu 630 000 euros, soit 18 000 euros le m². Rue Chappe, un 3-pièces de 62 m², avec un panorama unique a atteint 25 500 euros le m².

Dans le Marais, « l'écart entre biens classiques et haut de gamme se situe entre 1 000 et 2 000 euros le m² selon la vue ou l'étage, voire au-delà en cas d'extérieur », calcule Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau. Autour du Luxembourg, « les prix peuvent atteindre 25 000, voire 30 000 euros le m² pour une vue sur le jardin », observe Romain Sarkissian, chez Vaneau. Rue de Médicis, un acquéreur étranger a signé à 35 000 euros le m² pour un dernier étage de 183 m² en parfait état avec vue sur les jardins. Les grandes artères verdoyantes ont toujours des biens à des montants spectaculaires : avenue Foch, un hôtel particulier est présenté à 80 millions par Sotheby's Paris Ouest. « Au Trocadéro, les vues sur la tour Eiffel sont toujours recherchées », constate l'expert du luxe Marc Foujols, prisées « par les Russes ou les Américains », souligne Valérie Sélignan, chez Daniel Féau.

Y. L. G.