



15 mars 2011

Salon National de l'Immobilier : L'immobilier haut de gamme résiste au tassement des prix

Si l'euphorie n'est plus de mise – ce qui est plutôt sain pour un marché mature –, les prix des biens haut de gamme dans les régions recherchées continuent de grimper. Le nec plus ultra, l'immobilier de luxe, continue de faire des étincelles. Que ce soit dans une grande ville, Paris en premier lieu, où la hausse des prix a dépassé 20 % l'an dernier pour ce type de biens, comme en province sur la cote d'Azur, ou dans une station renommée des Alpes.

L'offre, très limitée, ne suffit pas toujours à répondre à la demande. Une raison : les vendeurs ne veulent pas mettre leur propriété sur le marché avant d'avoir acheté leur nouveau bien, ce qui ralentit les rotations. Par ailleurs, la majorité, voire jusqu'à 85 % des acheteurs de biens d'exceptions sur la Cote d'Azur sont étrangers. On observe le même phénomène pour les biens de prestige vendus sur la rive gauche à Paris. Ce qui diversifie les risques et élargit la clientèle potentielle. L'effet de rareté joue donc à plein : cette relative pénurie de biens de luxe implique souvent des délais très courts pour une transaction. Mais par définition, l'immobilier de prestige étant l'exception, il est rare... et donc cher !

Une demande spécifique

La demande pour les biens de prestige ne fluctue pas au gré des modes ou des désormais incontournables qualités énergétiques du bâtiment : elle reste un achat coup de cœur pour un bien exceptionnel, souvent considéré comme une valeur sûre, un investissement rentable. Ce qui fait la valeur d'une villa au Cap d'Antibes, à Villefranche-sur-Mer, ou au Cap Ferrat, c'est son cachet, sa vue imprenable et ses immenses baies vitrées. Le prestige que peuvent apporter la piscine à débordement et les jardins ainsi que d'éventuelles dépendances, sera bien plus déterminant que la disposition des pièces ou la pure rationalité des bâtiments.

La fiscalité n'est pas nécessairement un handicap. La perspective d'un alourdissement de la taxation immobilière pour la résidence principale un moment évoquée, au vu de la levée de boucliers qu'elle a suscitée, a vite été mise au placard. A l'inverse, la possibilité de voir le traitement de la résidence principale améliorée dans le traitement de l'ISF – éventuellement avec un plus important abattement – constitue un facteur favorable.

La Ville lumière reste très recherchée.

Après l'envolée des prix l'an dernier à Paris, avec des stocks extrêmement bas, la tendance a toutes les chances de se poursuivre cette année. D'autant que les acheteurs, français comme étrangers, disposant d'abondantes liquidités, ne sont pas forcément sensibles à la hausse des taux d'intérêt qui pourraient se profiler dès cette année, voire l'an prochain. L'appétit de riches étrangers russes, chinois ou moyen-orientaux continuera de tirer les prix vers le haut.

Car Paris se situe à la 4e place du classement des villes européennes les plus attractives en matière d'investissements immobiliers, selon la 8e édition du rapport "Emerging Trends in Real Estate 2011" publié par PwC et l'Urban Land Institute. L'étude classe les villes européennes en fonction de deux critères : la performance des investissements existants (la France occupe la 4e position) et l'attractivité pour les acquisitions à venir (où la France prend la 8e place). Munich, Istanbul et Londres constituent le trio gagnant de ces deux classements.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

COMEXPOSIUM

Adresse postale :
5, rue de la Tour
75116 Paris
Tel. : 01 42 27 67 44 - Fax. : + 33 (0)1 47 66 78 37
salonimmobilier@comexposium.fr

comexposium
The place to be

A Paris, comme dans l'ouest d'Ile-de-France, les prix progressent le plus dans les zones où le revenu est le plus élevé : +2,4 % à Paris, +1,8 % dans les Hauts-de-Seine et +1,4 % dans les Yvelines en janvier. Et les ventes de grandes surfaces (3 pièces et plus) constituent désormais la moitié des transactions, alors que jusqu'ici le marché était dominé par les petites surfaces.

Le mouvement de hausse pourrait ralentir

Si l'engouement pour l'immobilier de luxe et de prestige n'est pas prêt de se tarir, l'envolée des prix aura probablement du mal à être reconduite : il faut plutôt tabler sur un ralentissement à venir de cette progression des prix, voire une stabilisation à terme. En revanche, les disparités régionales ont de fortes chances de perdurer : le décalage entre l'Ile-de-France, quelques belles régions de villégiature comme la Normandie, Biarritz, la Provence ou la Cote d'Azur, et le reste du territoire va demeurer.

Dans un tel contexte, il y a fort à parier que les exposants du Salon National de l'Immobilier, qui se tient du 31 mars au 3 avril 2011, qui proposent des biens de prestige seront approchés par de nombreux visiteurs.

Salon National de l'Immobilier
Du 31 mars au 3 avril 2011
De 10h00 à 19h00
Nocturne vendredi 1^{er} avril jusqu'à 21h00
Paris Expo – Porte de Versailles – Hall 5

Le Salon National de l'Immobilier en bref ...

Le Salon National de l'Immobilier fait partie des grands salons spécialisés qui attirent un public très motivé. Le groupe COMEXPOSIUM, son organisateur, décline le concept sur un rythme biannuel avec un égal succès à Toulouse et à Lyon. Un grand nombre de visiteurs vient se renseigner sur les possibilités d'investissement, à égalité avec les particuliers souhaitant acquérir leur résidence principale. Les 5 salons de l'immobilier organisés chaque année par Isabelle et Pacifique ROBINEAU, Commissaires Généraux des salons, attirent près de 110 000 visiteurs et rassemblent 1000 exposants.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

COMEXPOSIUM

Adresse postale :
5, rue de la Tour
75116 Paris
Tel. : 01 42 27 67 44 - Fax. : + 33 (0)1 47 66 78 37
salonimmobilier@comexposium.fr

