



Dossier GRAND PARIS

*Hôtels particuliers, appartements
de prestige, maisons disposant
d'un jardin... tour d'horizon des
pépites de l'immobilier parisien,
avec un détour de Paris à
la Côte fleurie. Suivez-nous!*

DOSSIER COORDONNÉ ET RÉALISÉ PAR OLIVIER MARIN,
AVEC NELLY CHEVAIS





Maison dans
le quartier Villa
Montmorency (16^e),
de 1 387 m²,
avec son entrée
grandiose (6,5 m
de hauteur
sous plafond),
39 600 000 €, Paris
Ouest Sotheby's.



PARIS *fait toujours rêver*

ENCORE DÉSIRÉE ET ATTRACTIVE, VALEUR REFUGE,
CARREFOUR INTERNATIONAL, CULTUREL,
VILLE D'ART ET D'HISTOIRE... L'AMOUR POUR LA CAPITALE
N'A PAS DE PRIX. ENQUÊTE. PAR OLIVIER MARIN

Selon la dernière note de conjoncture des notaires parisiens, les volumes de ventes sont en voie de stabilisation et les prix pourraient se réorienter à la hausse. De novembre 2024 à janvier 2025, 22 660 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Île-de-France, ce qui correspond à une baisse de 3% par rapport à la même période un an plus tôt (23 310 ventes). « Un repli du nombre de ventes de 26% en deux ans rappelle l'ampleur du choc de taux subi par le marché. L'amélioration des conditions financières d'acquisition et de la solvabilité s'opère de façon très progressive », indiquent les notaires. Parallèlement à la consolidation progressive des volumes des ventes, la pression sur les prix est en train de se relâcher. « De janvier 2024 à janvier 2025, les prix des logements anciens en Île-de-France enregistrent encore des baisses, mais de 2,5% seulement. Le repli annuel est un peu plus marqué pour les maisons (-3,3%), qui connaissent habituellement des variations de prix plus amples, que pour les appartements (-2%). Dans les prochains mois et d'après les avant-contrats, la tendance s'inverserait avec une quasi-généralisation d'une tendance haussière des prix en un an », complètent les notaires.

VERS UNE REPRISE DE LA HAUSSE DES PRIX

À Paris, le prix des appartements anciens ressort à 9 480 euros le m² en janvier 2025, en baisse annuelle de 1,9%. Toujours d'après les avant-contrats, les notaires projettent un prix médian au m² de 9 630 euros en mai dans la capitale, soit une augmentation de 2,1% en un an. « Cela faisait quatre ans que nous n'avions pas connu de hausse annuelle de prix dans Paris », soulignent les notaires. ○○○

PAUL TOMASINI

ooo Dans le haut de gamme, qui constitue un micromarché, la conjoncture plus favorable prend une forme d'embellie selon de nombreux professionnels. « Paris reste une valeur refuge pour l'immobilier de luxe. Malgré un contexte économique contrasté, la capitale continue d'attirer les grandes fortunes en quête d'un investissement stable et pérenne. Nous constatons une véritable reprise depuis janvier 2025, les offres sont beaucoup plus nombreuses comparées au premier trimestre 2024 et les clients sont de manière générale plus optimistes. Les acheteurs internationaux font leur grand retour. Mais la clientèle française reste bien présente, notamment sur le segment familial et patrimonial, avec une forte exigence en matière d'emplacement et de qualité de vie. Les propriétés ultraluxe rénovées dans les meilleures adresses restent les plus convoitées, atteignant parfois plus de 25 000 euros par m². Les appartements familiaux avec extérieur sont également très demandés, avec des prix entre 12 000 et 18 000 euros par m² en fonction du quartier, de l'immeuble et des prestations qu'offre le bien », témoigne Franck Sylvaire, directeur associé de Paris Ouest Sotheby's.

DES BIENS D'EXCEPTION À L'ABRI DES REGARDS

Parmi les biens les plus spectaculaires actuellement sur le marché de l'ultraluxe, figure l'ancien bureau-atelier de Karl Lagerfeld. Présenté lors de l'émission « Figaro Immo » sur Figaro TV, ce bien, situé au cœur du quartier de Saint-Germain-des-Prés à Paris, entre la rue de Verneuil et la rue des Saints-Pères, à la fois chargé d'histoire et de sensibilité artistique, a été mis en lumière par Nathalie Garcin, la présidente de la maison Emile Garcin. C'est ici que se mêlaient créativité, charme, élégance, et l'univers si particulier de l'iconique couturier. Il est présenté pour la somme de 10 millions d'euros.

Parmi les autres biens d'exception, il y a également l'hôtel particulier de la Villa Montmorency (lire l'article « La campagne à Paris ») avec ses 1700 m² de jardin, proposé à la vente autour de 40 millions d'euros.

De son côté, Engel & Völkers invite à découvrir une splendide propriété au cœur du Marais. À l'abri des regards, un hôtel particulier d'une superficie de 524 m² pour 23 millions d'euros. Le groupe présente également un appartement de 289 m² avec vue imprenable sur la tour Eiffel (19,2 millions d'euros).

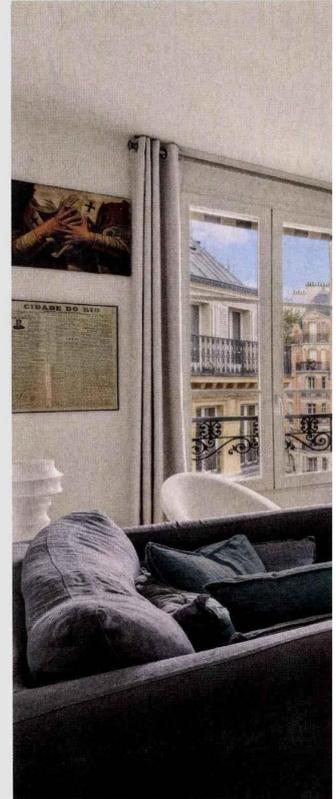
Toujours parmi les appartements d'exception, Maison Junot présente quai de la Tournelle (5^e arrondissement), dans l'hôtel particulier De Selve situé « enclos de Bernardins », un triplex traversant d'environ 360 m², entièrement rénové, qui dispose de vues uniques sur l'île Saint-Louis (14,8 millions d'euros).



Maison dans
le 7^e de 234 m²
15 600 000 €
Propriétés
Parisiennes
Sotheby's

Situé, rue du
Cherche-Midi, à
proximité du Bon
Marché, duplex en
angle, de 161 m²,
4 090 000 €, Paris
Seine Immobilier.

« Des
propriétés
rénovées
atteignent
parfois plus
de 25 000 €
par m² »



LES CRITÈRES DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME

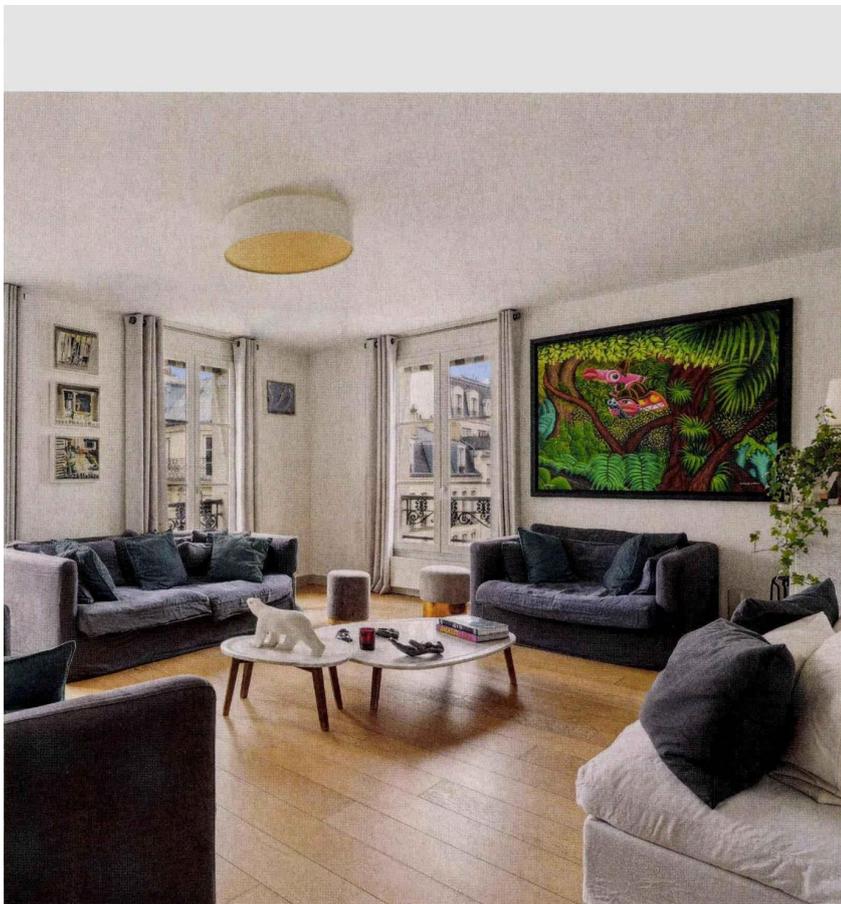
Paris fait toujours rêver. Une belle adresse dans la capitale, lorsque le luxe y est associé, est un gage d'excellence. Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau, est catégorique : « Le luxe, surtout pour nos clients, c'est un quartier, ce sont de belles surfaces, c'est une hauteur sous plafond. Cela peut être un hôtel particulier à Paris, mais aussi des espaces extérieurs qui ont pris beaucoup de valeur depuis la crise sanitaire, comme un jardin ou une terrasse. Le luxe, c'est aussi une vue, une absence de nuisances ou encore de la lumière. »

Si les prix affichés donnent parfois le tournis, la valeur du bien est souvent ailleurs. Nicolas Hug, de l'agence éponyme, remarque : « Je parlerais plutôt d'immobilier de collection, c'est d'ailleurs la signature de notre agence. Ce que l'on vend ce n'est pas que de belles salles de bains, de magnifiques cuisines ou du beau marbre, c'est plutôt du rêve. Lorsque l'on achète une vue cinématographique, un morceau d'histoire ou la campagne à Paris, ces trois définitions ne permettent pas toujours d'indiquer des prix au mètre carré. D'où l'idée de rêve. »

Anna Sherbinina à la tête d'AS Global Realty témoigne : « On nous demande souvent des vues sur la tour Eiffel, qui a toujours la cote. Pour de nombreux étrangers, c'est l'étiquette "Paris". C'est un grand atout pour la valorisation du bien. Les clients ooo

MICHAEL AUGUSTO - PROPRIETES_PARIENNES_SOthebys INTERNATIONAL_REALTY - ISABELA MAYER





L'AVIS DE



FRÉDÉRIC JAUBERT,
COFONDATEUR
DE PARIS SEINE
IMMOBILIER

Comment se porte le marché parisien ?

Depuis septembre 2024, nous observons une forte accélération de l'intérêt des acquéreurs. Cette appétence ne se traduit pas encore par une hausse du nombre de ventes. Aujourd'hui, nous distinguons deux profils d'acheteurs. Les déterminés, très motivés : ils perçoivent une fenêtre d'opportunité favorable et prennent rapidement leurs décisions. Les acheteurs hésitants, plus nombreux, qui peinent à passer à l'acte. L'instabilité mondiale, la situation économique de la France et les mesures défavorables à l'immobilier génèrent une forte anxiété, freinant leur engagement. Les prix de vente se sont stabilisés, mais l'amorce de reprise pousse certains vendeurs à revoir leurs prétentions à la hausse, ce qui ralentit le marché.

Quelles sont les grandes tendances ?

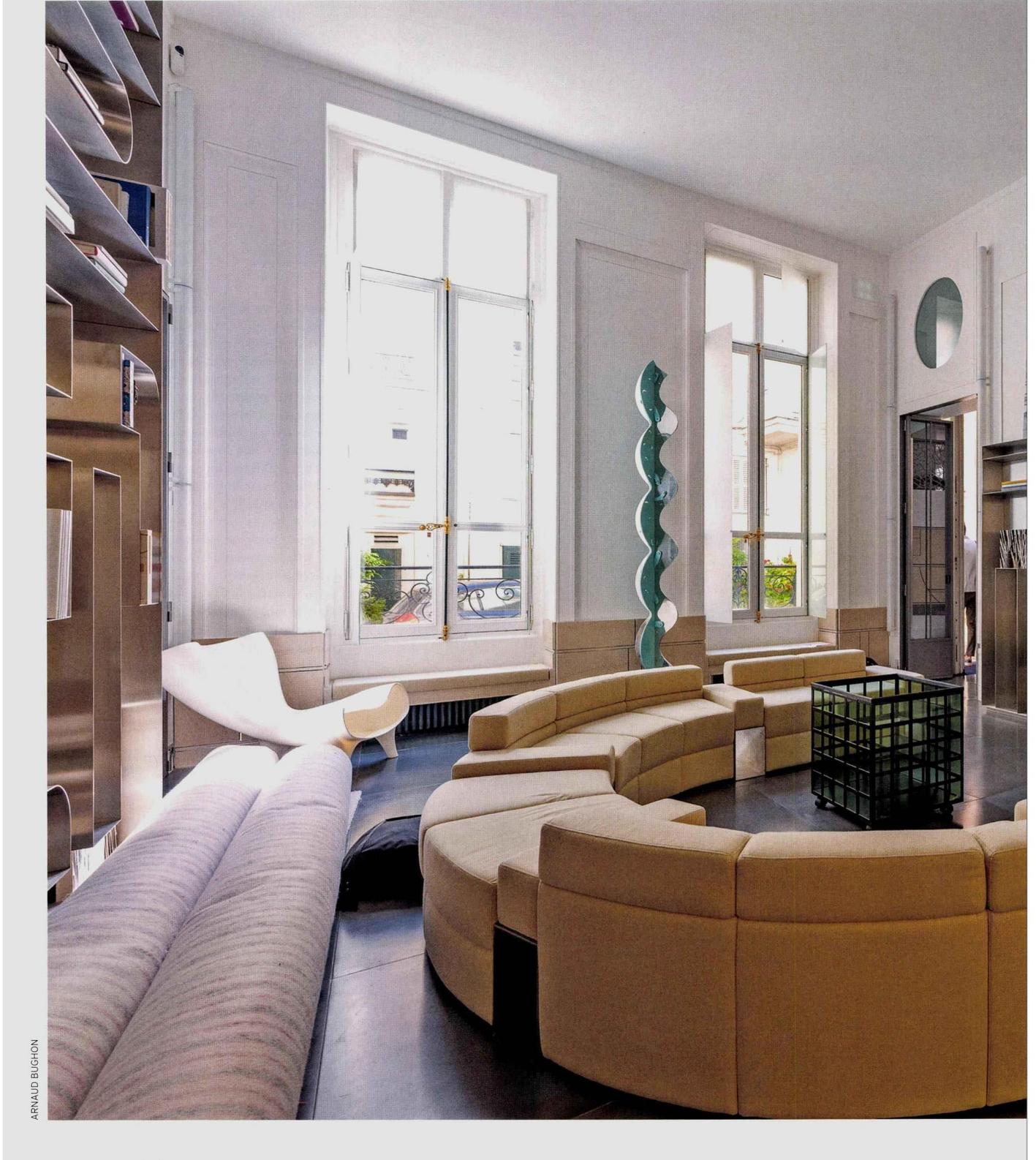
Les propriétaires de biens premium, rassurés par les signaux de reprise, sont de plus en plus enclins à les mettre en vente. Avec une offre de meilleure qualité, les prix se maintiennent, voire augmentent, pour les biens sans défaut. Les acquéreurs, après avoir mûri leur projet, savent ce qu'ils recherchent. Lorsqu'ils trouvent l'acquisition idéale, ils prennent rapidement leur décision et n'hésitent pas à se faire plaisir.

Quelles sont vos plus belles ventes ?

Nous avons récemment vendu, rue du Cherche-Midi, deux magnifiques appartements classiques (parquet, moulures, cheminées) de 130 m² chacun, en étage élevé avec balcon. Ces biens, à rénover entièrement, ont été acquis au prix de nos mandats, soit 20 000 euros par m². Ces appartements, extrêmement rares dans cette rue et majoritairement issus de successions, se vendent très rapidement. Nous commercialisons actuellement, également rue du Cherche-Midi, un duplex de 160 m², en étage élevé, rénové par un architecte. Situé en angle et bénéficiant d'un ensoleillement optimal, il est proposé au prix de 4 090 000 euros. Il correspond aux recherches de familles souhaitant que chaque membre ait son espace, de pouvoir se réunir et de recevoir dans de bonnes conditions. ■



Triplex de 358 m² rénové, avec poutres d'origine, quai de la Tournelle (5^e), 14 800 000 €, Maison Junot.



ARNAUD BUGHION



« Karl Lagerfeld a acheté cet endroit qui était son bureau, sa bibliothèque. C'est là où il recevait tout le monde »

Nathalie Garcin



Ci-contre
L'ancien atelier-bureau du couturier star Karl Lagerfeld à Saint-Germain-des-Prés, 290 m² répartis sur 3 niveaux, 5 m de hauteur sous plafond, présenté par la maison Emile Garcin, 10 millions d'euros.

Ci-dessus
Créativité, charme, élégance, l'univers si particulier de l'iconique couturier mis en scène par l'architecte d'intérieur Pauline Leprince. L'escalier au design arachnéen.

○○○ recherchent aussi souvent des appartements rénovés, en parfait état, clés en main. Le bien immobilier de luxe, c'est évidemment l'emplacement, ses qualités intrinsèques, ses volumes, ses finitions, une vue dégagée ou donnant sur de beaux monuments. Mais pour moi, c'est avant tout une conviction, une idée, une certaine affirmation du goût. »

Pour Sébastien Kuperfis, président de Maison Junot, le constat est clair : le secteur du luxe résiste. Acheter des biens d'exception reste une valeur sûre. « Lorsque l'on investit dans des biens de qualité, bien situés, on ne fait jamais d'erreur, quel que soit l'état du marché » (lire entretien p. 56).

AMÉRICAINS ET CHINOIS RAFFOLENT DES QUARTIERS HISTORIQUES

Outre ceux cités dans cette enquête, les incontournables du bel immobilier à Paris et en périphérie sont légion : Patrice Besse, Marc Foujols, Espaces Atypiques, Drouot Immobilier, Barnes, Varenne, Polo Properties, Alexandre Gouin, Michaël Zingraf, Connexion immobilier, Vaneau, Magrey & Sons... Chacun dans sa spécialité propose du sur-mesure.

Outre l'acquisition en résidence principale ou secondaire, il y a aussi l'attrait de plus en plus marqué pour les séjours d'exception dans la capitale. Raphaël Elie-Lorin, à la tête du groupe Archides, propose des suites de luxe revisitées et qui sont parfois d'anciens bureaux totalement restructurés en résidences. « Pour passer le meilleur séjour possible, c'est une promesse d'excellence, une adresse qui va inspirer les architectes dans leur réflexion et leur design. Puis, c'est la phase chantier, avec des travaux sur mesure, la rénovation énergétique. Nous explorons en détail les bases ○○○

« Le luxe c'est aussi une vue, une absence de nuisances, de la lumière... »



Ci-dessus
Appartement
familial de
215 m², dans le
17^e (Courcelles),
3 300 000 €, Paris
Ouest Sotheby's.

Ci-contre
À Rueil-Malmaison,
bords de Seine,
propriété
historique de la fin
du XIX^e rénovée,
trois maisons
et un terrain de
plus de 6 000 m²,
5 500 000 €,
Maison Junot.



MEDIACORP : PARIS_OUEST_SOUBEY.S_INT_REALTY_APPARTEMENT_PARIS_17_COURCELLES ; JUNOT

