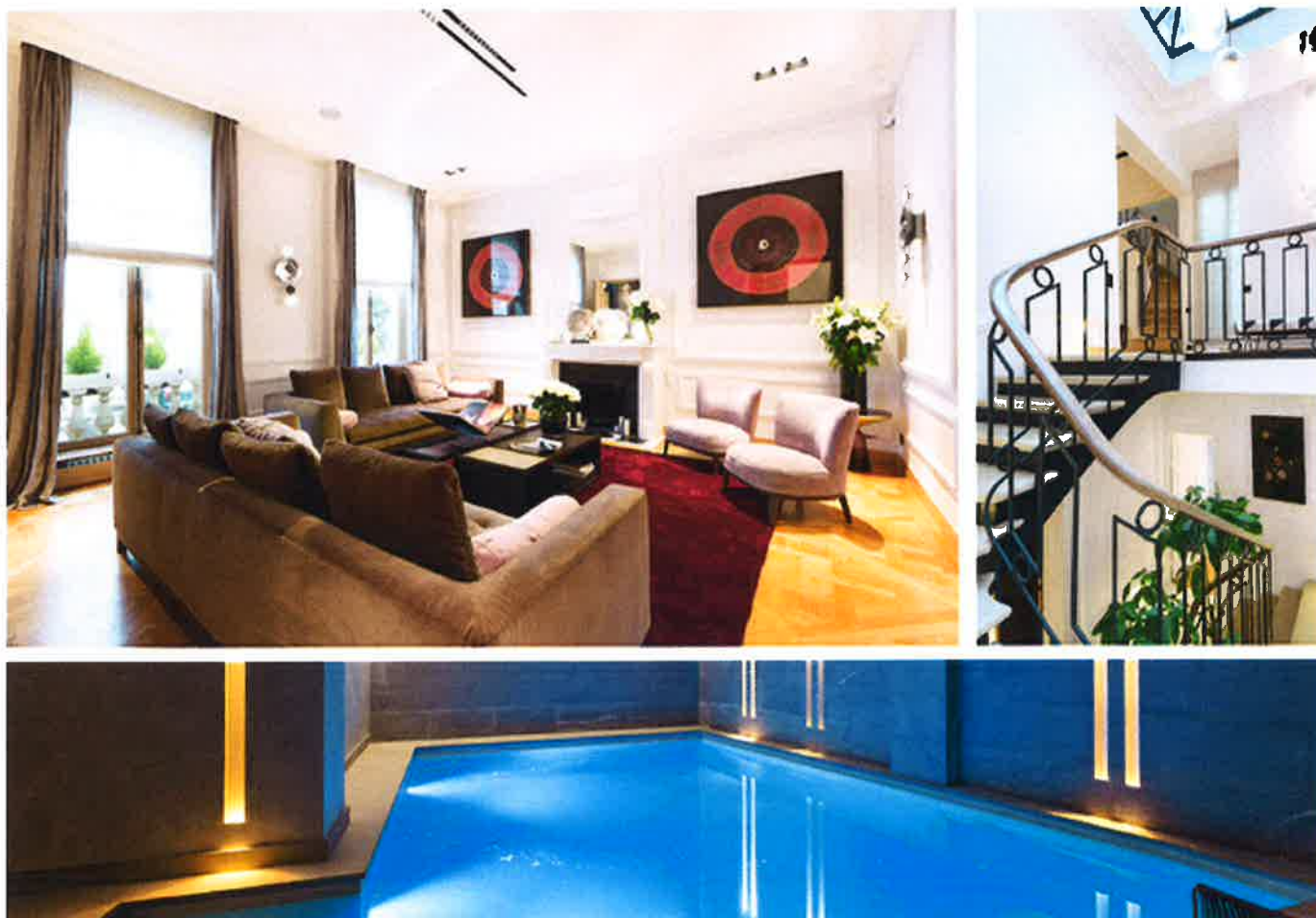


# Le retour des Français sur l'immobilier haut de gamme (Daniel Féau)

Publié le 22/06/2017 à 16:02



Paris Ville - Rue du Cirque Vendu en Mars 2017, près de 10M€ - Surface : 420 m<sup>2</sup> © Féau

Les Français reviennent en force sur l'immobilier haut de gamme parisien, souligne le spécialiste du secteur, **Daniel Féau**. Le pourcentage des acquéreurs non-résidents de nationalité française de biens de plus de 2 M€ a bondi de 89 % entre 2016 et 2017. Ces derniers représentent la moitié des ventes des agences Daniel Féau et Belles Demeures de France, créneau sur lequel le réseau revendique une part de marché supérieure à 33 %.

D'où viennent ces acquéreurs ? De Belgique pour près la moitié d'entre eux et de Grande-Bretagne pour un gros tiers. « *L'acquisition à Paris par des Français de Londres est apparue en 2016 et s'est accentuée en 2017, notamment depuis le premier tour des présidentielles* », souligne **Charles-Marie Jottras**, président du groupe Féau. Le retour des exilés fiscaux belges est encore plus récent, le phénomène datant des derniers mois. Pour autant, difficile de croire que nous

sommes passés de l'enfer fiscal au jardin d'Éden. Si la fuite des clients fortunés semble terminée (faute de troupes ?), l'acquisition d'un bien parisien par des non-résidents français ne se traduit pas dans immédiat par un changement de résidence fiscale.

### Stock au plus bas

Le retour de cette clientèle française s'inscrit également dans un contexte de reprise forte des demandes actives, lesquelles sont passées de 6 300 début 2016 à 12 000 actuellement au sein des agences Daniel Féau. Cette dynamique de la demande, actée depuis 2016, contribue à augmenter encore un peu plus la pression sur un marché où l'offre se raréfie. « *Notre stock est tombé à un niveau historiquement bas à moins de 800 biens, toutes catégories confondues, pour une valeur totale de 3,2 Mds€* », indique Charles-Marie Jottras. Il a même fondu de près de 65 % sur le segment des appartements familiaux d'une valeur comprise entre 1 et 1,5 M€.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande se traduit inévitablement par une tension sur les prix. Les appartements familiaux ont augmenté de 10 % en un an, ce qui ne freine pas l'appétit des acquéreurs, lesquels « *se pressent aujourd'hui plus nombreux sur les appartements de moins de 150 m<sup>2</sup> et comportant au minimum trois chambres* ». Depuis deux mois, les agences Daniel Féau et Belles Demeures de France signent quatre ventes par jour. Sur les douze derniers mois, elles auront vendu pour 1,45 Md€ d'immobilier de haut de gamme.

La seule inconnue réside peut-être dans la réforme de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Charles-Marie Jottras regrette que celui-ci devienne un impôt « *cantonné à l'immobilier* », mais n'anticipe pas d'impact majeur sur son marché sauf à réinterpréter la notion de rente immobilière. « *Il est difficile d'imaginer qu'un gouvernement qui souhaite débloquent les freins à la création de richesses et d'emplois, continue de réprimer l'investissement immobilier comme une rente lorsque celle-ci est destinée à loger des personnes ou des entreprises* », tempère-t-il. Il faudra quand même suivre les premières mesures du projet de loi de finances pour 2018. Sait-on jamais...