



Pourquoi les hôtels particuliers ont la cote à Paris, malgré la crise

Ce marché de niche connaît un regain d'intérêt mais ce sont les biens à moins de 10 millions qui se vendent le plus. De plus en plus d'hôtels particuliers trouvent preneur à Paris. Ne vous attendez pas à ce qu'on vous dise que des milliers de propriétés ont été acquises. Ces biens sont exceptionnels, donc rares. Mais, en 2021, 15 ont changé de mains, selon une étude de Savills, réseau international de conseil en immobilier. C'est presque deux fois plus qu'en 2020 (8) et en 2019 (9). « Ce marché de niche, alimenté traditionnellement par les cessions d'anciens ministères, profite de plus en plus aux particuliers à la recherche d'espaces extérieurs, sans quitter Paris », analyse Vincent Lorach, expert immobilier de Savills.

Les Français ont été particulièrement actifs mais cela s'est ressenti sur le montant des ventes. Là où la clientèle internationale débourse entre 10 et 40 millions d'euros voire plus, son homologue tricolore privilégie des acquisitions à des prix plus « raisonnables » : moins de 10 millions d'euros. Un segment où les ventes ont triplé entre 2020 et 2021 (voir le graphique ci-dessous). « Le marché a été particulièrement actif en dépit de la crise sanitaire, avec une augmentation significative des ventes de biens situés en 300 et 500 m² », se réjouit Hugues de La Morandière, CEO de **l'Agence Varenne**. À l'instar du marché traditionnel, les Français sont moins gourmands en surface habitable et en jardin (entre 50 et 200 m²).

500 hôtels particuliers à Paris

Cela n'empêche pas certains Français de s'offrir le luxe de réaliser quelques folies. C'est ainsi que Xavier Niel dont la fortune est estimée à plus de 7 milliards d'euros par Forbes a déboursé quelque 200 millions d'euros pour acquérir l'hôtel Lambert sur l'île Saint-Louis (4e). À ce jour, c'est la plus grosse vente jamais enregistrée à Paris, et la première dont le prix dépasse les 100 millions d'euros. Idem pour François Pinault, cinquième fortune française (41,5 milliards d'euros selon Challenges) qui a racheté pour 80 millions d'euros l'ancien hôtel de Bernard Tapie, décédé en octobre dernier, situé dans le 7e arrondissement de Paris. Et même Gérard Depardieu qui tente depuis une dizaine d'années de céder le sien pour 50 millions d'euros.

Les grandes maisons de couture sont également très attirées par les hôtels particuliers comme Céline, Givenchy, Kenzo ou encore Ralph Lauren. Récemment, Saint-Laurent en a acquis deux sur la rive gauche: l'hôtel de Senneterre rue de l'Université (7e) et l'Abbaye de Penthémont, rue de Bellechasse (7e).

Sur les 500 hôtels particuliers recensés à Paris, c'est dans le 7e qu'on en compte le plus: plus de 70. « C'est un des arrondissements où l'on trouve les plus belles propriétés et qui n'ont pas été démolies », souligne Vincent Lorach. Des biens d'exception qui constituent, pour les acquéreurs étrangers (familles souveraines ou ultra-riches du Moyen-Orient, africains, nord-américains, brésiliens, européens du Nord ou récemment des Indiens et des Chinois), un « puissant marqueur de réussite et de pouvoir » qu'ils n'hésitent pas à remettre au goût du jour voire à entièrement rénover. C'est aussi le choix opéré par la foncière Apsys, propriétaire de l'ancien siège parisien du PS rue de Solférino (7e) avant le vendre à Interparfums

Mais les façades de ces hôtels chargés d'histoire sont très souvent protégées et/ou se situent dans des secteurs sauvegardés, comme le 7e. Les dénaturer relève la plupart du temps du parcours du combattant voire de la mission impossible face aux architectes des Bâtiments de France. « Les acquéreurs se contentent souvent de transformer ou de réaménager les sous-sols voire d'ajouter des niveaux supplémentaires pour y construire



une piscine, un spa, une salle de bains ou une salle de sport », narre Vincent Lorach. C'est sans doute aussi pour cela que les Russes, qui ne sont pas en odeur de sainteté en ce moment, sont moins attirés par les hôtels particuliers mais plus par les appartements haut de gamme.

