

résidences immobilier

PARIS & ILE-DE-FRANCE

PARIS ILE-DE-FRANCE

Prestige
apartments
and properties
offered for sale

Les appartements
et propriétés de
prestige à vendre

**LUXURY : PURPLE
REIGNS SUPREME !**
**THE MARKET FOR SECOND
RESIDENCES IN PARIS**

WWW.RESIDENCES-IMMOBILIER.COM

N°25

SEPTEMBRE
2016

**CE MAGAZINE
VOUS EST OFFERT**

Nichée dans une allée privée et
au calme du 9^e, cette maison de ville
de 85,90 m², occupe l'espace
d'une ancienne manufacture
réhabilitée. On y retrouve le
charme des maisons de
caractère avec un séjour où
la hauteur sous plafond culmine
à 5,25 m et une grande terrasse
qui le prolonge. La maison
compte également un salon TV
sur la mezzanine et deux
chambres. Une cave et une place
de parking complètent ce bien.
Nestling on a quiet private drive in
the 9th arrondissement, this town
house of 85.90 m² occupies a
rehabilitated old factory. It offers
the charm of houses of character.

with a ceiling of 5.25 metres
in the lounge which is prolonged
by a large terrace, a TV area on
the mezzanine, and two
bedrooms. A cellar and parking
place complete the property.
1.230.000 €. Emile Garcin Paris
Rive Gauche (01 42 61 73 38).



PARIS, DES TRESORS DE PIED-A-TERRE

La ville lumière conserve son potentiel d'attraction et l'intérêt des investisseurs étrangers et français. Sa beauté architecturale, son caractère historique, son raffinement et surtout ses prix plutôt raisonnables comparés aux autres villes mondiales, la place en très bonne position sur le marché des résidences secondaires. Par Sandra Serpero



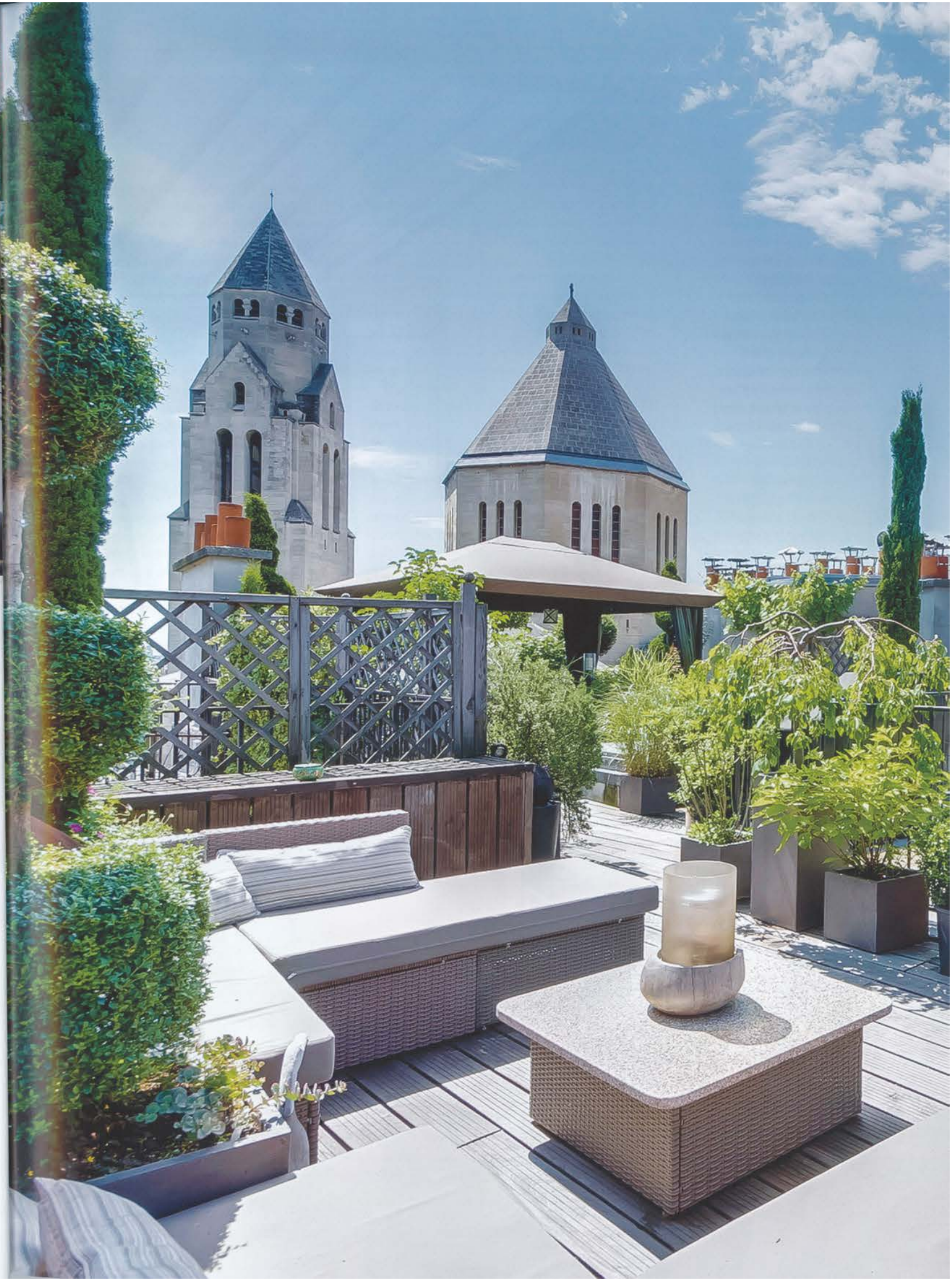
Dominant la ville, les extérieurs de ces bijoux d'appartements offrent un panorama enchanteur de Paris.

Hissé au 6^e et dernier étage d'un immeuble ancien avec ascenseur planté dans le 16^e, ce superbe appartement se distingue par son toit-terrasse de 90 m² avec une vue sur la Tour Eiffel et l'église de Chaillot. Il déploie sur 80 m², un grand séjour/salle à manger, une cuisine équipée et 2 chambres. Parking en location et possibilité d'acquies un studio en sus. *On the 6th/top floor of an old building with a lift in the 16th arrondissement, this superb apartment stands out for its roof terrace of 90 m² offering a view of the Eiffel Tower and Church of Chaillot. Its living space of 80 m² is comprised of a large living/dining-room, a fully equipped kitchen and two bedrooms. Rented parking place, and possibility of acquiring a studio at extra cost. 1.850.000 €. Groupe Mobilis (06 13 21 49 31).*

Ville cosmopolite à l'aura internationale comme New York et Londres, Paris compte naturellement parmi les acquéreurs de pied-à-terre, une proportion importante d'étrangers attirés par son art de vivre, sa beauté et son élégance. Ce marché des résidences secondaires s'équilibre toutefois avec les acheteurs français comme l'explique Hugues de La Morandière de l'Agence Varenne : « Le marché des résidences secondaires concerne les étrangers autant que les Français résidents ou non-résidents. La clientèle étrangère est majoritairement représentée par les Européens, les pays du Proche et Moyen Orient, les Américains et les Sud-Américains, mais la tendance est de plus en plus cosmopolite. Les Français présents sur ce marché sont pour partie des non-résidents qui souhaitent avoir un point d'attache à Paris, pour eux-mêmes ou pour leurs enfants qui y font leurs études. Pour une autre part, il s'agit des Français qui partagent leur activité entre Paris et la province. Les critères demandés pour un pied-à-terre dépendent avant tout des usages, ils ne sont pas les mêmes suivant qu'il

s'agisse d'un deux pièces fonctionnel ou d'un pied-à-terre de prestige qui aura une vocation plus sociale et esthétique. Ainsi la demande peut varier entre 50 et 300 m² selon l'usage et les nationalités ». La nationalité des acheteurs détermine en effet la typologie du pied-à-terre comme le précise Alexandre Moisset du groupe Mobilis : « Pour un Français et plus généralement pour les Européens, la demande pour un pied-à-terre concernera un appartement de 50 à 120 m². Pour les Asiatiques, les Moyens-Orientaux et les Sud-Africains, la recherche se concentre sur des appartements de 150 m² et plus. Ensuite, il y a la localisation du pied-à-terre qui rentre en compte selon les nationalités. La clientèle du Moyen-Orient ne va cibler que le Triangle d'Or, le 8^e et le 16^e nord. Les Sud-Américains sont à cheval entre le 17^e, le Triangle d'Or et le 16^e nord. Les Américains et les Européens élisent en général le 6^e, le 7^e et une partie du Marais tandis que les Asiatiques sont d'avantage sur la rive droite. En fonction du budget, rentreront en compte d'autres critères comme la vue, l'adresse, les prestations, mais

Photos : presse



Situé à quelques pas du Jardin du Luxembourg, dans une jolie copropriété, cet appartement-atelier très lumineux et calme est à proximité directe des meilleures écoles du 6^e arrondissement. Sur 67,3 m², il compte une entrée, un salon avec une hauteur sous plafond de 4,5 mètres, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un bureau en mezzanine et une terrasse de 7 m² orientée ouest. In a charming residence a stone's throw from the Luxembourg Gardens, this quiet, bright workshop-apartment is in immediate proximity to the best schools in the 6th arrondissement. Its living space of 67.3 m² is comprised of an entrance hall, a lounge with a ceiling 4.5 metres high, a kitchen, bedroom, bathroom, study on the mezzanine, and a terrace of 7 m² facing west. **980.000 €. Agence Varenne (01 45 55 79 10).**



ce sont des points assez aléatoires. Le marché des résidences secondaires se porte bien à Paris. Les clients français cherchent à investir malgré un environnement social décevant. La variabilité des marchés financiers, place la pierre comme un investissement serein, surtout à Paris. Du côté des étrangers, on a d'un côté l'achat plaisir, le petit bout de carte postale que l'on s'offre comme un trophée, et de l'autre des investissements raisonnés, notamment pour les Chinois qui plébiscitent Paris comme « une ville monde » et font l'acquisition d'un pied-à-terre à un prix plus intéressant qu'à Singapour ou à New York et pour lequel ils peuvent facilement imaginer la location ou la revente ».

Si le marché des pied-à-terre est équilibré entre les investisseurs français et étrangers, il diffère toutefois considérablement au niveau des budgets comme le confie Nathalie Garcin présidente directrice générale du groupe Emile Garcin : « Les acheteurs français disposent généralement pour un pied-à-terre à Paris d'un budget qui varie de 500.000 à 2 M €. Pour les transactions entre 2 et 5 M €, voir au-delà, nous retrouvons majoritairement la clientèle étrangère. Suisses, Belges, Chinois, Moyen-Orientaux sont présents sur ce segment de pied-à-terre de luxe et depuis janvier 2016, la clientèle américaine fortunée investit à nouveau dans la capitale. Nous avons vendu récemment à une famille américaine, une maison de 150 m² située à Saint-Germain-des-

Prés à 3,5 M € ». Au-delà de l'attraction de certains arrondissements et quartiers phares de la capitale comme le Triangle d'Or ou Saint-Germain-des-Prés, la spécialiste souligne l'émergence d'un arrondissement de la rive droite : « Depuis un an, le 9^e arrondissement suscite une demande soutenue pour l'acquisition d'un pied-à-terre. Nous avons multiplié les ventes dans ce quartier central et animé de Paris qui séduit aussi bien les acheteurs français que les étrangers. Dernièrement nous avons vendu dans le 9^e, un bel appartement sous les toits de 80 m² avec deux chambres à 700.000 € ».

STEADY DEMAND FOR SECOND RESIDENCES
Paris, the City of Light, has retained all its potential for attracting the interest of both French and foreign investors. Its beautiful architecture, its historic character, its refinement and, above all, its prices that are rather reasonable compared to other cities around the world, all place Paris in a very good position on the market for second residences. A cosmopolitan city with an international aura just like London and New York, Paris naturally draws a high percentage of foreigners among its buyers of second homes, attracted by its art of living, its beauty and elegance. This market is, however, shared with French clients, as explained by Hugues de La Morandière of the Agence Varenne : "The market for second residences is of interest to foreigners

A deux pas de la Place Saint-Sulpice et au troisième étage d'un bel immeuble, cet appartement de 58 m² entièrement rénové avec des matériaux haut de gamme, se distingue par son élégance. Il est composé d'un salon/salle à manger prolongé d'une cuisine ouverte, le tout donnant sur la rue. Côté cour, il compte une chambre avec dressing et salle de bains.

A stone's throw from Place Saint-Sulpice, this apartment of 58 m² is on the 3rd floor of a handsome building. Renovated throughout with high-end materials, it stands out for its elegance. The property is comprised of a lounge/dining-room prolonged by an open kitchen, all overlooking the street. On the courtyard side, it offers a bedroom with bathroom and walk-in closet.

1.575 000 €. Agence Varenne (01 45 55 79 10).

L'architecture ouverte sur l'extérieur rythme l'espace et donne la parole à la lumière avec élégance.



C'est dans un très bel hôtel particulier classé, situé au Parc Monceau que ce coquet deux pièces en duplex donnant sur une cour d'honneur, a été domicilié. Au fil de ses 70,30 m², il compte un salon, une salle à manger, une cuisine et un dressing tandis que le premier étage consacre son espace à une chambre avec sa salle de bains.

Une cave complète ce bien.

In a very handsome listed building on Parc Monceau, this charming split-level apartment of 70.30 m² overlooks a court of honour.

It offers a lounge, dining-room, kitchen and walk-in closet, with the upper floor dedicated to a bedroom and bathroom. A cellar completes the property. **1.150.000 €.**

Emile Garcin Paris Rive Droite
(01 58 12 02 02).

just as much as French buyers, either resident or non-resident. The foreign clientele is mainly comprised of Europeans, buyers from the Near and Far East, America and South America, though the trend is becoming increasingly cosmopolitan. Some of the French buyers are non-residents wanting to have a home base in Paris, for themselves or their children following their studies here. Others share their activities between Paris and the provinces. Criteria for a pied-à-terre depend primarily on the use to be made of the property: they will not be the same for a practical 1-bedroomed apartment or a prestigious pied-à-terre used for socializing and therefore more esthetically pleasing. Demand can also thus range from 50 to 300 m² depending on the property's purpose and the buyer's nationality".

The nationality of the client in fact determines the type of pied-à-terre in question, as confirmed by Alexandre Moisset of the Mobilis Group: "For a French buyer and, more generally, European clients, requests for a pied-à-terre will imply an apartment of 50 to 120 m². Buyers from Asia, the Middle East and South Africa are looking for apartments of 150 m² or more. The property's location then comes into consideration, depending on the client's nationality. Middle Eastern buyers will only target the Golden Triangle, the 8th arrondissement and the northern part of the 16th. South Americans straddle the 17th arrondissement, the Golden Triangle, and the northern part of the 16th. Americans and Europeans usually opt for the 6th and 7th arrondissements and part of the Marais, while Asians prefer the Right Bank. Depending on budgets, other criteria will come into play such as a view, a prestigious address, appointments, though these items are rather random. The market for second residences is buoyant in Paris. French clients are looking to invest, despite a disappointing social context. Faced by the volatility of financial markets, they see bricks and mortar as a serene investment, especially in Paris. In the case of foreign clients, there is, on the one hand, the aspect of personal enjoyment, treating oneself to a snippet of a postcard, rather like a trophy, and on the other, carefully reasoned investments, especially among the Chinese, who acclaim Paris as a "world city" and acquire a pied-à-terre at a more advantageous price than they would in Singapore or New York, and for which they can easily imagine both rental and re-sale".

While the market for pieds-à-terre is pretty evenly balanced between French and foreign investors, it differs significantly in terms of budgets. According to Nathalie Garcin, CEO of the Emile Garcin group: "To acquire a base in Paris, French buyers usually dispose of a budget somewhere between 500,000 and 2 million euros. For properties priced from 2 to 5 million euros or more, the majority of the clients are foreign. From Switzerland, Belgium, China and the Middle East, they are actively looking for this kind of luxury property: and since January 2016, wealthy American clients have again been investing in the French capital. We recently sold a house of 150 m² in Saint Germain des Prés to an American family, priced at 3,500,000 €. Beyond the appeal of certain arrondissements and flagship neighbourhoods in Paris, such as the Golden Triangle and Saint Germain des Prés, Nathalie Garcin points to the emergence of one arrondissement on the Right Bank: "Over the past year, the 9th arrondissement has seen steady demand from buyers looking for a pied-à-terre. We have completed more and more sales in this lively, central neighbourhood of Paris, which is attracting both French and foreign buyers. We recently sold a lovely 2-bedroomed apartment of 80 m² beneath the eaves, in this same arrondissement, priced at 700,000 €". ■

Photos: Jean-Charles Vellienne - Presse

Le charme de l'ancien avec les poutres au plafond et les grandes ouvertures qui projettent la ville comme sur un écran.

Idéalement situé au cœur de la rue du Bac, entre Saint-Germain et le Bon Marché, ce très bel appartement d'angle occupe un étage élevé et dispose d'un balcon. Sur 80 m², il déploie de belles pièces à vivre baignées de lumière et compte deux

chambres. Avec ses poutres au plafond et sa cheminée, cet appartement convoque charme et caractère.

Ideally located on the Rue du Bac between Saint Germain and Le Bon Marché, this very beautiful corner apartment of 80 m² with a balcony occupies an upper floor. It is comprised of two bedrooms and lovely living rooms basking in light. With its ceiling beams and fireplace, this apartment can lay claim to both charm and character.

1 575 000 €. Groupe Mobilis
(01 47 20 30 00).

