

Date : 20/01/2015

## Immobilier : de fortes disparités entre Paris, Londres et New York (Barnes)

Par : -



L'immobilier parisien est réputé cher, mais les prix seraient désormais 70% plus élevés à New York et 170% plus élevés à Londres selon l'agence Barnes.

**L'agence immobilière Barnes présentait mardi 20 janvier en conférence de presse le paysage immobilier international dans le domaine du haut de gamme. Il en ressort quelques faits marquants, notamment dans la comparaison des prix parisiens à ceux d'autres grandes villes mondiales.**

On dit souvent que l'immobilier parisien est un microcosme face à l'immobilier de province. Londres et New York sont quant à elles des microcosmes face à Paris.

Pour rappel, les prix de l'immobilier parisien avaient atteint leurs sommets en 2011-2012, avec un prix moyen du mètre carré autour des 8200 à 8400€/m<sup>2</sup>. Depuis ce pic, les prix ont baissé très progressivement, se retrouvant sous la barre des 8000 euros depuis la fin 2014. Pour beaucoup d'acheteurs français, les prix restent encore trop chers pour s'installer dans la capitale. Que dire alors des autres grandes villes mondiales ?

**Londres et New York : des prix aux sommets**

## Évaluation du site

Site consacré à l'actualité de la bourse. Il propose des conseils boursiers, l'évolution des indices, des informations sur les marchés et les sociétés.

Cible  
Spécialisée

Dynamisme\* : 1053

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

À Londres, Barnes note que les prix montent en flèche depuis 2011. L'agence estime ainsi que : « en 2009, Paris était 20% moins cher que Londres » tandis que désormais « en 2014, Londres est 2,7 fois plus cher que Paris ». Dans la capitale britannique, le prix moyen du mètre carré atteindrait facilement les 20 000 euros (16 000 livres) à l'achat. L'agence note au passage que « Londres maintient son statut de 1ère ville internationale pour l'immobilier haut de gamme ».

À New York, même cas de figure. Barnes estime qu'en 2009, les prix parisiens étaient « 10% plus chers qu'à New York » alors que désormais, « New York est 70% plus cher que Paris ». Rien qu'en 2014, Barnes estime une « hausse des prix de 10% à 15% en fonction de la qualité des biens ». À Manhattan, le prix moyen d'un loft serait de 12 500€/m<sup>2</sup>, tandis que les biens « haut de gamme » atteindraient un prix moyen de 23 000€/m<sup>2</sup>, toujours selon l'agence.

Le dynamisme de ces deux grandes villes serait particulièrement soutenu par la faiblesse des taux d'emprunt, mais surtout par les niveaux de salaires réels très différents par rapport à la France. Barnes soulignait en conférence de presse qu'un salarié qui touche « 100 » coûte « 200 » à son entreprise en France du fait des nombreuses charges sociales, alors qu'aux Etats-Unis un même travailleur coûterait « 115 » à son entreprise (très peu de charges sociales) et « 120 » au Royaume-Uni. D'où des salaires nets significativement plus élevés aux Etats-Unis et au Royaume-Uni pour des postes équivalents.

#### **Incitations fiscales à acheter à l'étranger, mais pas en France**

Barnes note qu'« en 2014, la clientèle fortunée a privilégié les beaux lieux de villégiature en Amérique et en Asie au détriment de l'Europe et notamment de la France ».

Il n'aura échappé à personne que dans la même idée, de nombreux Français fortunés cherchent à s'installer dans des pays frontaliers « moins taxés ». Barnes estime ainsi que 191 000 Français étaient installés en Suisse en 2013, de même que 300 000 à 400 000 Français seraient installés au Royaume-Uni (dont une majorité dans le Grand Londres), et environ 250 000 en Belgique. Bruxelles serait une destination très prisée depuis quelques années du fait de la fiscalité quasi-inexistante sur l'immobilier locatif, soulignait l'agence. La capitale belge attirerait pour cette raison une clientèle française plutôt « jeune : entre 35 et 45 ans ».

#### **Evolutions notables à attendre**

Les récentes évolutions monétaires pourraient néanmoins changer la donne de manière significative. Barnes notait ainsi qu'avec la baisse de l'euro par rapport au dollar, il faudrait s'attendre à un « possible recentrage de l'investissement vers l'Europe, les prix de l'immobilier devenant plus attractifs pour les non Européens ». Par ailleurs, « la hausse du CHF [franc suisse] va renforcer le pouvoir d'achat des Suisses à l'international mais risque de ralentir l'investissement immobilier des étrangers en Suisse ».

La clientèle russe, jusqu'alors souvent intéressée par l'immobilier des grandes villes européennes, ne participerait pas au mouvement : « la crise en Russie a stoppé « net » les investissements de la clientèle russe en Europe depuis la fin 2014 », soulignait Barnes.