

## Immobilier de luxe : les investisseurs locatifs boudent la France

Dans le segment de l'immobilier haut de gamme, les achats en vue d'un investissement **locatif** en France sont en net recul, selon le dernier bilan du réseau **Barnes**.

Alors que la reprise du marché de l'**immobilier** de luxe se dessine partout dans le monde, la France, où le nombre de transactions a stagné et les prix ont baissé, fait figure d'exception. Un segment de ce marché y est particulièrement à la peine, celui de l'investissement locatif.

« Les achats en investissement locatif résidentiel sont en très net recul dans l'Hexagone au profit d'investissements locatifs à l'étranger, en faveur de **New York** et de **Miami**, mais aussi de **Londres**, de **Lisbonne**, de **Bruxelles** et de **l'île Maurice** », observe **Thibault de Saint Vincent**, président de **Barnes**. Un constat que ne partage pas Coldwell Banker France & Monaco, autre réseau d'immobilier de luxe, qui observe pour sa part le retour des acquéreurs haut de gamme dans l'investissement locatif.

Réduire le risque d'impayés et alléger la note fiscale

A **Paris**, l'investissement **locatif** qui représentait, il y a quatre ans, 28 % de l'ensemble des **transactions** parisiennes de ce réseau d'**immobilier** de luxe, ne pèse désormais plus que 1,5 %.  
« Le bailleur privé est en disparition en France, martèle le président, et en parallèle, nous remarquons qu'un **propriétaire** sur deux ne reloue pas et décide de mettre en **vente** ». Seul contrepoint à cette tendance, les biens de très grandes surfaces (de 350 à 450 mètres carrés), qui se vendent avec beaucoup de difficultés et dont les prix ont énormément baissé, sont remis à la **location** par leurs propriétaires.

Selon le **réseau Barnes**, à rentabilité pourtant comparable (2 à 3 %), les riches clients de la planète se tournent vers d'autres marchés comme celui de **Londres**, dont le prix moyen au m<sup>2</sup> tourne autour de 20.000 euros, contre environ 8.000 euros le m<sup>2</sup> à **Paris**. Par exemple, illustre **Barnes**, un client français a préféré acquérir pour un investissement locatif un deux-pièces à Londres, au lieu d'un trois-quatre pièces à Paris, jugeant « que le marché londonien était mieux-disant d'un point de vue fiscal et qu'il ne présentait aucun risque en termes de paiement des loyers ». L'**appartement** de deux pièces acheté à Londres est ainsi situé à Kensington Gardens. En parfait état, d'une superficie de 53 mètres carrés, au 5<sup>e</sup> étage et bénéficiant de belles vues, il a été vendu à 1.406.000 euros, après un prix de présentation de 1.504.000 euros.

De même, New York séduit les investisseurs. Le marché locatif y est dynamique et se caractérise par un taux de vacance très bas, inférieur à 2 %. A l'achat, les prix de l'immobilier new-yorkais ont crû de 10 % à 15 % l'an dernier, selon la qualité des biens, tandis que le prix moyen se situe entre 13.000 et 15.000 euros le m<sup>2</sup>. L'offre reste limitée et la demande augmente notamment en faveur de quartiers comme Brooklyn, de plus en plus recherché.

Autre marché américain qui a la faveur des investisseurs à la fois sud américains et européens, celui de **Miami**. Il est vrai, qu'en dépit d'un doublement des prix depuis 2011, la moyenne reste raisonnable pour des biens de qualité : 3.466 euros le m<sup>2</sup> pour Miami et 5.807 euros le m<sup>2</sup> pour la ville voisine très prisée de Miami Beach. Les « purs investisseurs », 30 % de la clientèle de **Barnes** sur ce marché (le solde se partage entre, pour 50 %, les entrepreneurs et familles d'expatriés, et pour 20 %, les **acquéreurs** de **résidences** secondaires et de pied-à-terre) visent les **appartements** à partir de 300.000 euros. « Parmi eux, détaille **Thibault de Saint Vincent**, on compte aussi des Français, qui décident d'investir sur ce marché, non seulement en raison d'une fiscalité très avantageuse (...) mais également dans l'idée de transmettre à leurs enfants un appartement aux Etats-Unis plutôt qu'en France, et ce, même si, comme partout, la rentabilité de l'**investissement** y est faible. »

@AnnesophieVION Suivre

Infos 0 Réagir

patrimoine.lesechos.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 11

Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Partager  
Imprimer

Nos partenaires

Alerte mail sur :

Service Réservé aux abonnés

**Barnes** Group Inc. 

Focus  
Barnes Group Inc.  
Immobilier