

L'immobilier de luxe, un bon indicateur de l'exil fiscal



© BORIS HORVAT/AF

THERMOMETRE - De plus en plus de biens immobiliers de prestige sont à vendre en France, signe que les plus fortunés quittent le pays.

Année après année, le refrain revient : en raison d'une fiscalité jugée trop élevée, les plus fortunés quittent la France. Mais ce phénomène reste difficile à quantifier, à moins de passer par des biais détournés. Les professionnels de l'immobilier de luxe sont à ce titre un bon baromètre et ces derniers sont formels : il y a de plus en plus de biens en vente à Paris et en région parisienne, signe que les grosses fortunes françaises filent à l'étranger.

De plus en plus de biens de prestige sont à vendre. Le leader de l'immobilier de luxe en région parisienne, Féau Immobilier, l'assure : chaque mois, plusieurs dizaines de clients frappent à sa porte pour mettre en vente leur logement et partir à l'étranger.

Un phénomène qu'on observe surtout dans une banlieue chic de la région parisienne, Neuilly-sur-Seine, ou encore dans certains arrondissements de Paris : les cossus XVIe et XVIIe, ou encore les historiques VIe, VIIe et VIIIe. A chaque fois, il s'agit de belles surfaces, au moins 200 ou 300 mètres carrés, dont la valeur avoisine les 3 millions d'euros.

"Un véritable exode" qui provoque une chute des prix. Chez Sotheby's Realty, le constat est identique : le phénomène s'accélère. "Sur la catégorie de bien petits hôtels particuliers ou des jolies maisons, il y a un véritable exode", confirme Paulo Fernandes, qui dirige les agences de Sotheby's Realty pour l'Ouest parisien.

Et ce dernier d'ajouter : "de très grosses fortunes sont parties il y a quelques années, maintenant on a aussi des professions 'libérales', des avocats d'affaires internationaux, qui ont déjà une succursale à l'étranger, notamment Londres par exemple, et qui partent travailler à l'étranger. Ce sont des fortunes qui n'excèdent pas 10 ou 20 millions".

Conséquence de cette multiplication de biens immobiliers de luxe mis à la vente à Paris et à Neuilly : l'offre est supérieure à la demande, ce qui provoque une baisse des prix. Le recul atteint de 10 à 20 % sur ce type de biens

très haut-de-gamme. Les professionnels du secteur l'assurent : il y a un vaste choix et des affaires à faire... si vous avez entre 4 et 6 millions d'euros à déboursier.

Où partent ces grosses fortunes ? Sans surprise, la majorité d'entre eux partent pour des pays qui sont, au choix : des centres névralgiques de la finance internationale, des Etats fiscalement conciliants ou des pays ensoleillés. "On a des banquiers qui sont partis vivre à Hong Kong, Singapour et autres", témoigne ainsi Paulo Fernandes, de Sotheby's Realty.

Un autre acteur spécialisé dans l'**immobilier** a, lui, carrément fait les comptes. Depuis juillet 2012, le **groupe Barnes** a reçu de ses clients 947 demandes pour trouver un logement en Suisse, 928 pour Miami, 892 pour **Londres**, 347 pour **New** York, 314 pour Bruxelles, 182 demandes pour Israël et 117 demandes pour le Portugal.