

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 19



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Barnes réalise une transaction record pour un appartement à Miami



Barnes vient de signer la vente d'un appartement de 234 m<sup>2</sup> au prix de 9,5 M\$, soit 40 598 \$/m<sup>2</sup>. © D.R.

A Miami, Barnes vient de signer la vente d'un appartement de 234 m<sup>2</sup> au prix de 9,5 M\$, soit 40 598 \$/m<sup>2</sup>. « Il s'agit du prix au m<sup>2</sup> le plus élevé dans la ville depuis octobre 2015, souligne un communiqué de presse. L'acquéreur est un Français menant « une carrière internationale de renom ».

L'appartement se trouve au 37<sup>e</sup> étage du SETAI, l'un des immeubles les plus prestigieux de South Beach, le quartier tendance et animé de Miami. Ce bâtiment, couplé à l'hôtel du même nom, offre des services 5 étoiles, 3 piscines, des restaurants de renom et une sécurité assurant la confidentialité des hôtes. L'appartement comprend 3 chambres et 3 salles de bains.

Avant octobre 2015, le record était détenu par un penthouse situé dans l'immeuble Faena, vendu à 51 621 \$/m<sup>2</sup>. Un appartement situé dans l'immeuble Apogée à South Pointe au cap Sud de Miami Beach (38 442 \$/m<sup>2</sup>) et un autre dans l'immeuble W South Beach (37 830 \$/m<sup>2</sup>), face au SETAI, s'étaient également distingués par un prix /m<sup>2</sup> très élevé.

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 19



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

« Notre client connaît parfaitement Miami et recherchait un bien qui disposait de nombreux atouts, sans aucune concession, explique Michael Wiesenfeld, consultant au bureau de Barnes à Miami. J'ai vraiment analysé et montré tout ce que le marché pouvait offrir avec ces critères, et il s'est avéré que rien ne proposait tout à la fois. J'ai donc trouvé un produit hors marché qui a été un coup de foudre immédiat. »



## Barnes : transaction record à Miami



Preuve que l'immobilier a repris du poil de la bête aux Etats-Unis : la transaction réalisée par Barnes, à Miami, avec un prix record de 40 598 dollars le mètre carré. Il s'agit d'un appartement de 234 m<sup>2</sup>, à South Beach, au 37ème étage et dans « l'un des immeubles les plus prestigieux ».

« Ce bâtiment, couplé à l'hôtel du même nom, offre des services 5 étoiles, 3 piscines, des restaurants de renom et une sécurité assurant la confidentialité des hôtes. L'appartement, qui comprend 3 chambres et 3 salles de bains, a été vendu au prix de 9,5 millions de dollars. En angle, sans vis-à-vis, il fait face à l'océan et propose une vue imprenable sur la plage et la ville » précise Barnes qui souligne « il s'agit du prix au mètre carré le plus élevé dans la ville depuis octobre 2015 ». Et d'ajouter : « le prix correspond cependant au prix du marché, pour ce type de bien. Avant octobre 2015, le record était détenu par un penthouse situé dans l'immeuble Faena, vendu à 51 621 dollars le m<sup>2</sup>. Un appartement situé dans l'immeuble Apogée à South Pointe au cap Sud de Miami Beach (38 442 dollars le m<sup>2</sup>) et un autre dans l'immeuble W South Beach (37 830 dollars le m<sup>2</sup>), face au Setai, s'étaient également distingués par un prix au mètres carré très élevé ».



**2,3 M€**

Prix de l'appartement de 250 m<sup>2</sup>  
vendu à Nantes par Barnes et Nexity  
au dernier étage du « Cour Bastille ».



## Immobilier de prestige : l'IFI ne perturbe guère les projets d'acquisition



La dernière enquête réalisée par le site d'annonces immobilières haut de gamme Lux-Residence.com montre un léger rajeunissement de la population des acquéreurs d'immobilier de prestige en France. Si la plupart (71%) sont âgés de 35 à 64 ans, 17% de ces candidats à l'acquisition d'un bien de prestige ont entre 35 et 49 ans. En parallèle, la proportion des plus de 65 ans baisse de manière significative : ils ne représentent plus que 25% des acquéreurs, soit 9 points de moins par rapport à juin 2017.

L'élan lié à l'arrivée d'Emmanuel Macron au pouvoir semble cependant s'être un peu émoussé car ils ne sont plus que 40% à avoir le sentiment que le nouveau président en place depuis un an participe à l'attractivité de la France sur le marché de l'immobilier de prestige. Interrogés un an plus tôt par Lux-Residence.com, ils étaient près de la moitié (47%) à avoir ce ressenti.

### Des acquéreurs rassurés sur l'IFI

Quelques crispations peuvent persister autour du nouvel Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) mais force est de constater que les acquéreurs de biens de prestige ont été rassurés par les modalités de ce nouvel impôt qui a remplacé l'ISF depuis le 1er janvier 2018 et dont les premières déclarations viennent d'être adressées. Plus de la moitié des personnes interrogées (53%) par Lux-Residence.com, en partenariat avec Boursier.com, considèrent que cela n'a pas vraiment d'influence sur leur projet immobilier en cours alors qu'ils n'étaient que

www.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 0

[Visualiser l'article](#)

29% à le penser en juin 2017. Et ils ne sont plus que 19% à percevoir une influence importante de l'IFI (26% en juin 2017), soit moins d'1 acquéreur sur 5.

#### Pas d'arbitrages

La plupart des professionnels de l'immobilier ne craignent d'ailleurs pas de conséquences significatives de la mise en place de l'IFI en terme d'arbitrages entre des biens immobiliers qui seraient vendus au profit d'autres placements financiers qui ne font plus partie de l'assiette de cet impôt assis sur les seuls actifs immobiliers. D'autant que vendre un bien immobilier de prestige expose la plupart du temps à être imposé lourdement sur la plus-value.

#### Une demande sans cesse croissante

Pour Inès Fonteneau, du réseau d'agences Daniel Féau, « *l'impact de la fiscalité (IFI) sur les acquéreurs n'a pas d'incidence* ». Thibault de Saint-Vincent, président du réseau immobilier de prestige Barnes, estime que les ses clients fortunés, dont le nombre augmente plus ou moins de 10% chaque année au niveau mondial, investissent en moyenne 6,5% de leur patrimoine dans l'immobilier haut de gamme. L'offre reste ainsi très inférieure à une demande sans cesse croissante. Et même si les clients fortunés payent souvent au comptant, Inès Fonteneau souligne que les taux d'intérêt historiquement bas les motivent fortement.

#### Calcul de l'IFI

Comme avec l'ISF, le seuil de déclenchement de l'IFI reste fixé à 1,3 million d'euros pour le patrimoine taxable (net d'endettement) mais les contribuables continuent à bénéficier d'un abattement de 30% sur leur résidence principale. Pour ceux dont le patrimoine immobilier dépasse 1,3 million après cet abattement, les taux d'imposition s'échelonnent entre 0,5% et 1,5% et s'appliquent à partir de 800 000 euros.

Si vous déclarez par exemple un patrimoine immobilier de 1,8 million d'euros avec 400 000 euros d'emprunt restant à rembourser, votre patrimoine net taxable sera de 1,4 million. Vous serez imposés à 0,5% entre 800 000 et 1,3 million puis à 0,7% entre 1,3 et 1,4 million, soit au total 3 200 euros d'IFI. Cet exemple montre déjà qu'il n'y a guère d'intérêt à se lancer dans des arbitrages pour échapper à un montant finalement peu significatif.



## L'immobilier de luxe à Paris ne s'est jamais aussi bien porté !



Cet appartement de 280 m<sup>2</sup>, en rez-de-jardin d'un hôtel particulier, situé dans une rue privée et sécurisée, à proximité de l'Elysée, est en vente à 20 M €. © Groupe Féau

Le marché des biens immobiliers parisiens de luxe enregistre des volumes de vente inédits. Les délais de vente se raccourcissent et le stock diminue. Mais les prix ne s'emballent pas pour autant.

Le marché immobilier de prestige à Paris au plus haut !

Comme le marché parisien classique, celui des très beaux **appartements parisiens familiaux** ou non se porte bien. Très bien même si l'on en juge toutes les enquêtes réalisées par les spécialistes des très beaux biens comme Barnes, Coldwell Banker, Engel & Völkers, Garcin, Sotheby's International Realty... La toute dernière, menée par le spécialiste parisien Daniel Féau va dans ce sens : en un an, à période comparable sur 5 mois, l' **augmentation des ventes est de 32,5 %** après une croissance régulière depuis 2013, année « horribilis ».

Une performance du marché parisien qui résulte de plusieurs facteurs :

L'effet Macron qui a redonné confiance dans la France.

L'effet Brexit qui fait revenir sur Paris des non-résidents partis en Grande Bretagne, mais aussi amène une clientèle britannique.

L'attraction de Paris, son histoire, son patrimoine, sa stabilité politique.

Des taux d'intérêt toujours orientés à la baisse.

edito.seloger.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 2/3

[Visualiser l'article](#)

Des prix élevés mais encore abordables face aux autres capitales mondiales comme Londres, New York, Hong Kong...

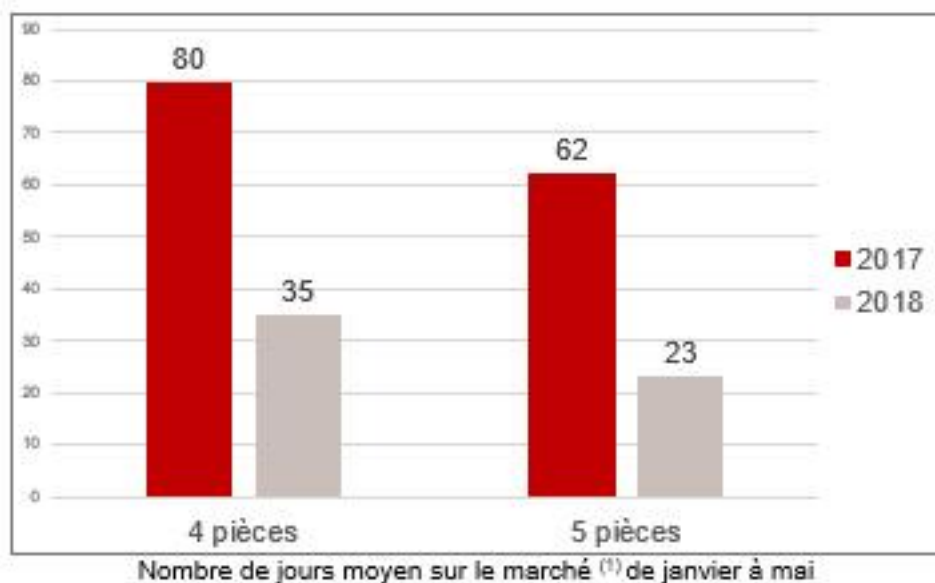
Bon à savoir

Paris intègre cette année le top 10 des marchés de résidences principales les plus dynamiques du monde compte tenu de l'évolution des volumes et des délais de vente et de l'afflux nouveau des non-résidents.

23 jours en moyenne pour vendre un bien immobilier de luxe !

La forte hausse des volumes de vente s'accompagne d'une diminution du délai de vente sur tous les segments de ce marché spécifique. Pour les appartements de 4 et 5 pièces, inférieurs à 150 m<sup>2</sup> situés dans le 16<sup>e</sup> ou à Boulogne par exemple, le **délai de vente moyen est passé de 62 jours à 23 jours** sur un an à époque comparable. Sur les biens supérieurs à 250 m<sup>2</sup>, le délai s'allonge. L'accélération des cadences de ventes s'accompagne d'une contraction des stocks de biens à vendre. Chez Féau, le montant des stocks s'élève à 2,7 Mds € au premier trimestre, soit exactement la moitié de son niveau de fin mars 2013 (5,4 Mds €).

## Les délais de vente des appartements familiaux inférieurs à 150 m<sup>2</sup> comportant 3 ou 4 chambres se sont réduits à un niveau inédit



<sup>(1)</sup> Entre le mandat et l'offre d'achat acceptée par le vendeur

Daniel **FEAU**

Belles demeures de France  
Fine Residences

Bon à savoir

2 M€, le prix moyen d'un bien immobilier de luxe sur Paris

Malgré des niveaux de vente inédits, les prix immobiliers ne s'envolent pas





Le dynamisme du marché n'entraîne **pas une surchauffe des prix**. Les prix rattrapent progressivement des valeurs qui avaient chuté de 15 à 30 % entre 2013 et 2015.

#### Les prix des biens immobiliers de luxe 2018

Bien immobilier	Prix au m <sup>2</sup>	Evolution en 1 an
Bien entre 1 et 2 M€	12 661 €/m <sup>2</sup>	+ 3,7%
Bien entre 2 et 4 M€	14 113 €/m <sup>2</sup>	+ 1,1%
Bien à plus de 4 M€	20 836 €/m <sup>2</sup>	+ 5,6%

Immobilier de luxe : 59 % des acheteurs sont de nationalité française

Pour des appartements familiaux ou pour des biens de prestige, les français répondent présents. Pour les **appartements vendus entre 2 et 4 M €**, 31 % des acquéreurs du groupe Féau sont des non-résidents. Parmi ces acquéreurs, 59 % sont de nationalité française. Un chiffre inédit qui confirme le retour des Français de l'étranger. De Londres notamment pour ceux dont les sociétés s'installent à Paris. Pour les ventes supérieures à 4 M €, la part des acquéreurs non résidents monte à 61 %, souvent des Américains, des Brésiliens, des Italiens... Parmi eux, 42 % sont de nationalité française. Les acquéreurs qui souhaitent vivre à Paris ne semblent pas sensibles à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI). Pour les investisseurs en revanche, l'impact de l'IFI est important et annule tout rendement pour un **bien immobilier de luxe** situé dans Paris intramuros.

Vidéo : Les points clés de l'immobilier de prestige parisien

Vidéo : <https://edito.seloger.com/actualites/villes/l-immobilier-de-luxe-paris-ne-s-est-jamais-aussi-bien-porte-article-26448.html>

Sur Paris, il se vend moins de 10 biens d'exception par an dont les prix s'échelonnent entre 5 et 20 M € ». Charles Marie- Jottras, président du groupe Daniel Féau