



## ACTUALITÉ

## IMMOBILIER

# Tour du monde de l'immobilier haut de gamme

« Les grandes fortunes de la planète, a expliqué Thibault de Saint-Vincent, président de **Barnes International**, lors de sa conférence annuelle, ont une vision internationale, mais aussi patrimoniale de leurs investissements immobiliers, elles sont à l'affût des opportunités partout dans le monde et n'hésitent pas à tirer profit des fluctuations monétaires entre les zones euros, dollars, livres et yuans ». Il a présenté le bilan 2015 et les tendances.

■ Jean-Denis Errard

**E**n 2015, la baisse de l'euro face au dollar notamment s'est traduite par une remontée de Paris au classement des 10 villes les plus prisées. Dixième en 2014, la capitale française remonte ainsi à la 7<sup>e</sup> place. C'est sans surprise que Londres et New York se maintiennent aux deux premières places, malgré leurs prix au m<sup>2</sup> globalement les plus élevés au monde (22 733 € à Londres et 15 800 € à New York). Ensuite, les places asiatiques réussissent un tir groupé avec Hong Kong (3<sup>e</sup>), Singapour (4<sup>e</sup>) et Shanghai (5<sup>e</sup>). La capitale chinoise, Pékin, apparaît également dans le top 10, à la 9<sup>e</sup> place, juste devant Zurich. Genève sort du palmarès.

Les Etats-Unis (Miami et Los Angeles), l'Asie et Dubaï au Moyen-Orient, l'Ile Maurice et Saint-Barth conservent un fort attrait auprès des HNWI (*High net worth individuals*). Mais, en 2015, la clientèle fortunée a de nouveau privilégié la France, l'Espagne, le Portugal, l'Italie, souligne-t-on chez Barnes.

« La reprise, commente Thibault de Saint-Vincent, résulte d'un réajustement des prix à la baisse : -35 % en moyenne entre 2007 et 2014, mais s'est traduite par une remontée des prix de 10 à 15 % depuis début 2015 par rapport au plus bas de 2014 ». Il cite l'exemple à Paris, à la Muette

dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, d'un hôtel particulier de 500 m<sup>2</sup>, avec une terrasse et un patio, qui s'est finalement signé après trois ans d'atermolements à 5,3 M€ alors qu'en 2012, il s'affichait à... 9 M€. Il évoque aussi, à St Tropez, une propriété présentée il y a trois ans, au prix de 20 M€ qui a finalement trouvé preneur à 3 M€ !

**En Suisse** : à l'exception des résidences secondaires en secteurs touristiques (Montreux, Crans-Montana), l'accession des étrangers au marché immobilier suisse a été restreinte par une loi fédérale. Conséquence, face à une offre excédentaire les prix subissent des ajustements importants jusqu'à 25 ou 30 %, surtout dans le haut de gamme.

**Bruxelles** : la capitale belge attire une demande importante. La dynamique du marché se traduit par une hausse des prix dont le niveau reste néanmoins en deçà de Londres et Paris. Ainsi, des programmes neufs ou en réhabilitation lourde étaient proposés entre 4 500 et 11 000 € le m<sup>2</sup>. La demande tend à s'orienter vers les biens de très grandes surfaces habitables (de l'ordre de 450 m<sup>2</sup>) et plébiscite le centre-ville (Ixelles, Uccle, Bruxelles Ville).

**Londres** : toujours plus chère ! Plus que jamais destination internationale, la capitale anglaise a vu ses prix augmenter de 6 % en 2015, après 12 % en 2014. Le prix



**Thibault de Saint-Vincent**  
Barnes International

moyen dépasse les 22 000 € le m<sup>2</sup> et atteint les 40 000 € pour les appartements les plus prestigieux dans le centre. Les *duty stamps* (droits de mutation) vont augmenter encore de 3 % en avril 2016 pour les investisseurs non-résidents, ce qui devrait ralentir les transactions.

**Portugal** : en pleine croissance ! Une première vague d'acheteurs haut de gamme internationaux a commencé à investir fortement depuis la fin de l'année 2014 : francophones, Brésiliens, Anglais et quelques Asiatiques. D'autres vagues devraient suivre en 2016, principalement en provenance d'Europe et d'Asie. L'art de vivre et... des prix très abordables suscitent l'engouement : de 1 800 € à 5 100 € le m<sup>2</sup> selon les quartiers, et l'état. Jusqu'à 8 000 € et 10 000 € le m<sup>2</sup> pour de l'exceptionnel. Certains quartiers de Lisbonne (Alcântara, Alfama, Santos et Prince Real), en pleine rénovation, devraient voir leur valeur rapidement progresser.

**Paris et région parisienne** : une forte reprise est en cours. « Vous verrez, on en reparlera dans 5 à 6 ans, commente Thi-

## Les critères des HNWI

Selon le Wealth Report 2015, les grandes fortunes privilégient la sécurité (63 %), l'ouverture économique (60 %), la stabilité sociale (51 %), l'immobilier de prestige (27 %), la concentration de grandes fortunes (25 %) et l'excellence du système éducatif (21 %). ■



bault de Saint-Vincent, la cote de Paris n'est qu'au début d'une nouvelle ascension. Je l'avais prévu pour New York en 2009, je le prévois maintenant pour Paris ». Barnes affiche une progression de 38 % du volume de ses ventes, atteignant 738 en 2015. Sur la moyenne des transactions réalisées, la hausse des prix

reste modérée à Paris (+ 3,20 %) mais s'avère plus marquée (6,20 %) sur les appartements de plus de 1 M€ à cause d'un effet rattrapage (actifs les plus affectés par la baisse en 2013/2014). « La clientèle étrangère fait son retour en force », constate Barnes : Américains, Sud-Américains, péninsule Arabique, Pays de l'Est,

Chinois sont de retour. Les appartements et propriétés d'une valeur supérieure à 4 M€ voient leurs ventes rebondir : 17 transactions en 2015 contre 5 transactions en 2014. En revanche, le haut de gamme « franco-français » souffre encore en 2015 du fait d'une perte de pouvoir d'achat des CSP+ françaises. ■