



La menace du Brexit profite-t-elle à l'immobilier de luxe en France ?

Si la France constate bien un retour des investisseurs britanniques et français, les raisons seraient davantage liées à des droits tarifaires plus importants pour les étrangers.

Le Brexit fait des heureux dans l'immobilier haut de gamme. L'éventuelle sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, qui se décidera lors du référendum du 23 juin 2016, profite aux professionnels du secteur en France. C'est ce qu'affirme Coldwell Banker France et Monaco. Selon le réseau d'agences d'immobilier de luxe, beaucoup de Britanniques et de Français décident d'investir dans l'Hexagone par crainte d'une bulle immobilière et d'une chute brutale de la livre sterling face à l'euro en cas de sortie de l'Union Européenne.

« Depuis le début de l'année, nous enregistrons une très forte augmentation d'achats et de demandes de la part de Français partis à Londres et de Britanniques », constate Laurent Demeure, le président de Coldwell Banker. En cas de Brexit, des milliers de banquiers, avocats et managers des sociétés multinationales pourraient quitter la capitale anglaise « pour continuer à gérer leurs affaires sans se voir appliquer les barrières tarifaires et les réglementations imposées aux institutions situées hors de l'Union européenne ». Paris serait alors la ville la mieux placée pour accueillir ces expatriés d'un nouveau genre.

Un retour des investisseurs en raison des droits de mutation

Un constat à modérer selon Thibault de Saint-Vincent, président du réseau d'immobilier haut de gamme Barnes. Si le retour des investisseurs d'outre-Manche est bien réel, il ne serait pas forcément dû au Brexit. « Londres coûte 2,5 fois plus cher que Paris. Quand dans la capitale française le mètre carré moyen se situe entre 8000 et 8500 euros, il est de 20.000 euros dans le Central London. » Outre les prix importants, les droits de mutation pour les étrangers restent bien plus considérables que dans l'Hexagone : en moyenne 15% contre 7%.

« Le Brexit n'est pas un élément majeur des investisseurs et acquéreurs londoniens mais il peut être la goutte d'eau qui fait déborder le vase », continue le PDG de Barnes. « Cela crée une incertitude et les investisseurs n'aiment pas l'incertitude. »

Outre ces raisons d'ordre fiscal, le retour des investisseurs hexagonaux serait davantage lié à une volonté de revenir au pays d'origine, selon Charles-Marie Jottras, le président de Daniel Féau. « Nous avons effectué un certain nombre de ventes avec des Français qui étaient résidents fiscaux à Londres. Ils veulent souvent acheter en France dans le cadre d'une résidence secondaire, mais aussi parce que c'est leur pays. »

Autre élément déclencheur pour le président de Daniel Féau: les élections présidentielles prochaines en France. « En 2012, beaucoup de personnes sont parties à Londres à cause de la fiscalité sur le capital qui était confiscatoire. Aujourd'hui, ils reviennent en attendant de voir ce qui se passera en 2017. »

Même si Londres perd de son attractivité chez certains investisseurs, elle reste l'une des villes les plus courtisées du monde en ce qui concerne l'immobilier haut de gamme. Ce que conclue Charles-Marie Jottras : « Londres restera la capitale de l'immobilier résidentiel de luxe. Brexit ou pas. »