



Patrimoine - Immobilier de luxe en 2016

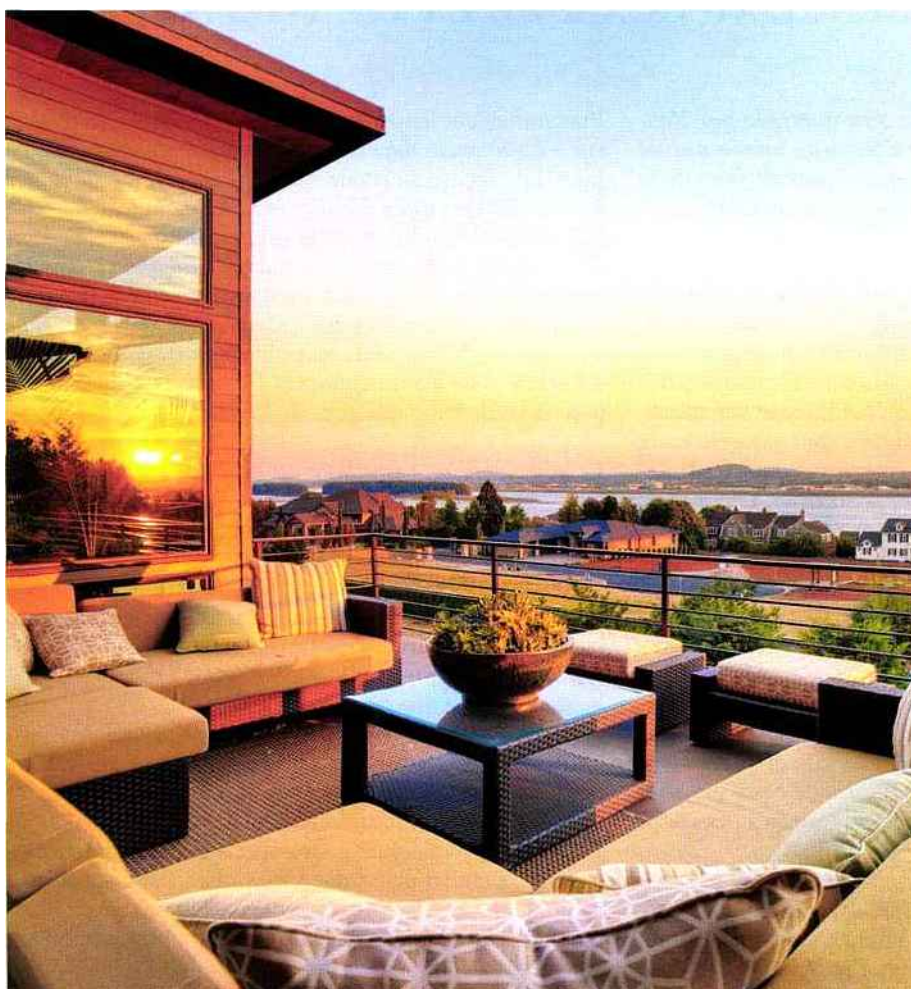
ART DE VIVRE & PATRIMOINE

Focus sur un placement ou investissement afin d'analyser les tendances et évolutions

Valeur refuge, à nouveau

A Paris, Londres et Monaco, les affaires reprennent.

A partir de quand peut-on parler d'immobilier de luxe ?



« S'il pleut ? J'achète de nouveaux canapés... »



C'est un début d'année idéal que vivent les professionnels du marché de l'immobilier de luxe : des prix stabilisés, des taux d'intérêts historiquement bas conjugués à un effondrement des Bourses mondiales qui a conduit de nombreux Français à réinvestir leur argent dans l'immobilier, afin de sécuriser leur patrimoine. 2016 ne pouvait pas mieux commencer. « *Oui, la reprise est là* », constate Sylvain Boichut, directeur commercial de John Taylor France, réseau d'agences d'immobilier d'exception, qui raconte cette anecdote : « *Cette année, lors du Mipim (le plus grand marché international des professionnels de l'immobilier) à Cannes, qui s'est tenu le mois dernier, nous avons rencontré des fonds d'investissements finlandais et norvégiens qui*

ont manifesté un vif intérêt pour plusieurs bâtiments d'envergure situés dans la Capitale. » Des investisseurs aux profils divers : « *Si c'est un investisseur pure player, il va rechercher une rentabilité immédiate ; si c'est un investisseur en quête d'une résidence secondaire, dans laquelle il va venir occasionnellement, il va privilégier l'affectif et le sentiment de propriété.* »

PARIS, VILLE À NOUVEAU LUMIÈRE

A Paris, plus que jamais, les deux se côtoient. Ce regain d'intérêt des investisseurs des pays européens, Sylvain Boichut le perçoit aussi Outre-Atlantique : « *Nous voyons revenir les Américains qui veulent s'offrir un pied-à-terre à Paris, ville qui reste très attractive et pas chère.* » Une tendance confirmée par

une étude de marché publiée en début d'année par le groupe Barnes, spécialiste de l'immobilier de prestige : « *Paris reste très prisée en raison notamment des prix pratiqués dans la capitale française, nettement moins élevés que ceux affichés à Londres ou New-York* ». En quatre ans,

les prix en question ont perdu environ 15% pour des biens d'une valeur supérieure à un million d'euros ; 25% pour des biens à plus de quatre millions, quand dans Big Apple et dans la City ces mêmes prix se mettaient à flamber. Voilà, pourquoi, en ce début d'année 2016, Paris reste la « number one » aux yeux de



la clientèle étrangère. « *Indéniablement, cette clientèle a bien changé. Elle s'est rajeunie, remarque Sylvain Boichut. Elle a aujourd'hui une trentaine d'années. Il s'agit de personnes qui se sont très vite bâti de grandes fortunes, issues de l'industrie pétrolière mais aussi de l'économie de l'Internet, des nouvelles technologies* », et qui n'hésitent plus à dépenser sans compter pour s'offrir un bien d'exception à Paris, mais aussi Monaco, Megève, Gstaad, Saint-Moritz (Suisse), Saint-Jean-Cap-Ferrat, Cannes ou encore Saint-Tropez.

LES SPÉCIFICITÉS DU MARCHÉ DU LUXE

« *Difficile de parler d'immobilier de luxe à partir d'un certain chiffre. C'est en termes de prestations, de décoration d'intérieur, de facilités liées à la propriété que cela se joue* », souligne Marc Rousset, propriétaire de Bali Premium et associé au sein de l'agence Bellavista, basée à Paris, qui commercialise à la location de luxueuses propriétés partout dans le monde, pour le compte d'investisseurs et particuliers. « *Ensuite, le prix est fonction d'un marché local au niveau du foncier, qui se répercute sur le prix final. Ce n'est pas pour cela que le bien est de moindre qualité.* » Pour un million d'euros, par exemple, vous pourrez vous offrir un 20 m² de standing à Monaco et Hong-Kong, 33 m² à Londres

et New-York, 166 m² à Madrid et tout de même... 56 m² à Paris. A ce prix, c'est un appartement de prestige qui vous sera proposé dans la capitale tricolore ou encore, une villa de 200 m² avec piscine à débordement. Mais il faudra aller loin, jusqu'au Cap en Afrique-du-Sud. « *Le critère numéro un au-*



Plus les gens vont venir de loin, plus ils vont rechercher des services





jour d'aujourd'hui, c'est l'environnement qui est recherché, avec souvent la piscine et la vue imprenable, confirme Marc Roussel. Il est évident que plus les gens vont venir de loin, plus ils vont rechercher des services. » Ce sont ces services qui peuvent aujourd'hui se monnayer très cher. Sylvain Boichut chez John Taylor France ne dit pas le contraire : « Un million d'euros est un chiffre cohérent. A ce prix, vous pouvez par exemple vous offrir un très bel appartement à Megève ou encore un joli deux pièces sur la Croisette à Cannes. » Pour une villa d'architecte avec vue sur mer à la Côte d'Azur, il vous faudra en revanche mettre davantage la main au porte-monnaie. Qataris, Emiratis, Russes et, dans une moindre mesure, Ukrainiens, en ont bien conscience, eux qui ont investi en masse dans le bassin méditerranéen ces dernières années. « Je dirais que le chiffre qui me semble aujourd'hui le plus en adéquation avec le mot "luxe", dans une entreprise comme la nôtre, est plutôt cinq millions d'euros. » Le prix de vente moyen chez

John Taylor France se situe d'ailleurs légèrement en-dessous des quatre millions. « C'est une moyenne, confirme Sylvain Boichut. Il arrive aussi que nous vendions certains biens 20 voire 30 millions d'euros. Ces investisseurs-là ne prennent pas de risques. Ils veulent investir dans des villes références. » Paris en est une, Londres aussi. « Quand on achète un bien d'exception, il n'y a plus rien de rationnel. Les critères principaux que nous devons absolument prendre en compte et qui ne sont pas palpables sont le plaisir et l'envie. » Un exemple de ce que peut représenter le luxe dans sa version la plus démesurée : à Monaco, l'an dernier, au sommet de la tour Odéon, un gratte-ciel de 49 étages, dont le sommet culmine à 170 mètres d'altitude, il s'est construit un penthouse de 3300 mètres carrés, avec piscine à débordement, toboggan, salle de fitness, hammam, marbre, bois précieux, domotique high-tech avec possibilité de créer ses propres scénarios d'ambiance, conciergerie 24/24 et vue panoramique. Une véritable prouesse architecturale vendue 300 millions d'euros, soit l'appartement le plus cher au monde. ●

Cyril Michaud