



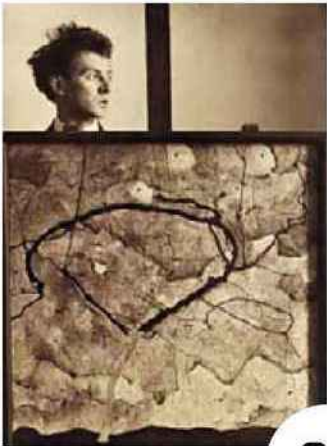
ET MOI...

MON ARGENT

# DÉLICES D'INITIÉS

Six idées pour rêver, faire fructifier son argent. Ou dépenser futé.

Par Jean-Denis Errard



Egon Schiele en 1912, derrière son tableau *Herbstbaum in bewegter Luft*. À droite, *Stehendes Mädchen im Hemd* (1911).

01

## SCHIELE, JEUNE CENTENAIRE

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

●○○○○○

Plusieurs événements vont saluer cette année le centenaire de la mort du peintre autrichien Egon Schiele (1890-1918). À Vienne, le musée Leopold va lui consacrer une exposition jusqu'au 11 novembre. À Paris, la Fondation Louis Vuitton réunira, du 3 octobre 2018 au 14 janvier 2019, les enfants terribles Jean-Michel Basquiat et Egon Schiele, avec deux expositions simultanées. La sélection comprendra près de 80 dessins signés Schiele, gouaches et peintures, dont plusieurs pièces majeures. Aux enchères, on a évidemment en mémoire le superbe *Portrait des Malers Anton Peschka* (« Portrait du peintre Anton Peschka ») adjugé 11,3 millions de dollars chez Sotheby's

Londres en 2001. Mais ses huiles, notamment les vues de maisons et les paysages, peuvent être abordables, comme ce *Gegen den Abendhimmel* (« Contre le ciel du soir ») cédé 55 000 euros fin 2016 à Vienne. Les dessins et aquarelles, assez fréquemment présentés en salle des ventes et de qualité inégale, souvent érotiques, peuvent grimper au-delà du million d'euros, comme ce *Stehendes Mädchen Im Hemd* (« Fille debout en chemise ») cédé pour 1,4 million d'euros chez Sotheby's New York le 14 mai dernier ou ce beau *Liegende Frau* (« Femme couchée ») qui a bondi à trois fois l'estimation de 700 000 euros lors d'une vente chez Dorotheum à Vienne.

MISE DE DÉPART :

★★★★☆ Presque rien  
★★★★☆ Très faible  
★★★★☆ Significative  
★★★★☆ Importante  
★★★★☆ Très élevée

PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ Nul  
●○○○○○ Très faible  
●●○○○○ Faible  
●●●○○○ Significatif  
●●●●○○ Important  
●●●●●○ Très élevé

02

## ACTION EN HERBE

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

●●●●●○

Mettre du cannabis dans son portefeuille ? Risqué, sauf sous forme de papier. Le canadien Aurora Cannabis est devenu la plus grosse capitalisation boursière du secteur, à 4,2 milliards de dollars canadiens (un dollar canadien vaut environ 0,66 euro), après le rachat de son concurrent et compatriote MedReleaf pour l'équivalent de 2,9 milliards. La plus grosse opération jamais réalisée dans cette activité, cela trois mois après son achat d'un autre rival, Cannimed, pour 1,1 milliard de dollars canadiens. Ensemble, ils vont produire 570 tonnes de cannabis par an avec neuf sites au Canada, deux au Danemark, et des réseaux de distribution en Europe, en Amérique du Sud et en Australie. La valorisation de l'entreprise anticipe largement l'essor de la consommation dite « récréative » au Canada – le pays vient de voter la légalisation du cannabis – et dans le monde, au-delà de l'usage médical. En effet, si Aurora a réalisé 18,1 millions de dollars canadiens de chiffre d'affaires en 2017, il a enregistré près de 13 millions de pertes ! Mais les experts estiment le marché national à 6 milliards de dollars canadiens par an d'ici à 2021 et supposent que d'autres pays vont eux aussi libéraliser l'usage du cannabis. Après une forte hausse à la Bourse de Toronto de 3 à 12 dollars canadiens au second semestre 2017, l'action vient de retomber à 7. Jouable à ce prix.

LEGEND PRIVATE BANKING - SOTHEBY'S



## 03

## FONDS DÉMOCRATIQUE

## MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

## PROFIL DE RISQUE :



Entrepreneur Venture (700 millions d'euros d'encours gérés), fondé pour démocratiser l'investissement dans les sociétés non cotées, lance son troisième fonds: Entrepreneurs & Rendement 3. Le gestionnaire investit dans des émissions d'obligations convertibles (moins risquées que des actions) sur la base d'une sélection draconienne (25 entreprises retenues par an sur environ 1100 dossiers reçus). Le ticket d'entrée est très abordable, à partir de 1000 euros. La rentabilité est de l'ordre de 6% nets de frais, à condition que la somme investie reste bloquée au moins cinq ans, pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur la plus-value. Enfin, «la Banque européenne d'investissement apporte sa garantie si besoin en cas de perte en capital sur une obligation convertible», souligne Frédéric Zablocki, directeur général.

## 04

## IMMOBILIER : COMPROMIS EN LIGNE

## MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

## PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ

Le site mynotary.fr est très utile aux acheteurs et vendeurs d'un bien immobilier. Cette plate-forme collaborative, utilisée par plus de 1600 notaires, centralise toutes les informations nécessaires pour aboutir au compromis de vente. Elle digitalise le processus en agréant les documents obligatoires auprès de l'agence immobilière (le cas échéant), du diagnostiqueur, du cadastre, de l'urbanisme, du syndic (pour un appartement)... Sans coût supplémentaire pour les particuliers. Lancé il y a deux ans, mynotary.fr fonctionne sur toute la France, avec plus de 1200 transactions par mois. Il suffit de le demander à votre notaire.



## 05

## MARRAKECH, KSAR SYSTEM

## MISE DE DÉPART :

★★★★★

## PROFIL DE RISQUE :



Le Maroc reste l'une des destinations préférées des Français expatriés avec au moins 54 000 résidents recensés. Barnes Maroc propose une splendide propriété dans le style local, à Marrakech. Ceintée d'un parc de deux hectares, d'une grande richesse végétale, cette élégante demeure, lumineuse, se distingue par sa tour de type «ksar», ces fortifications typiques d'Afrique du Nord. L'intérieur se compose d'une salle à manger, de quatre suites avec salle de bains (dont une avec une baignoire le long d'une baie vitrée!), de deux chambres avec salle de bains, d'un salon et d'un hammam. Le jeu des couleurs à l'intérieur est une merveille. Les différents patios et terrasses ouvrent sur une vaste étendue de végétation variée dont une palmeraie. Le summum : cette très grande piscine, bordée d'oliviers et d'orangers. Le prix de vente est à la hauteur de la rareté de ce type de propriété : 3,1 millions d'euros.

## 06

## DE SAINT-EX À MOZART

## MISE DE DÉPART :

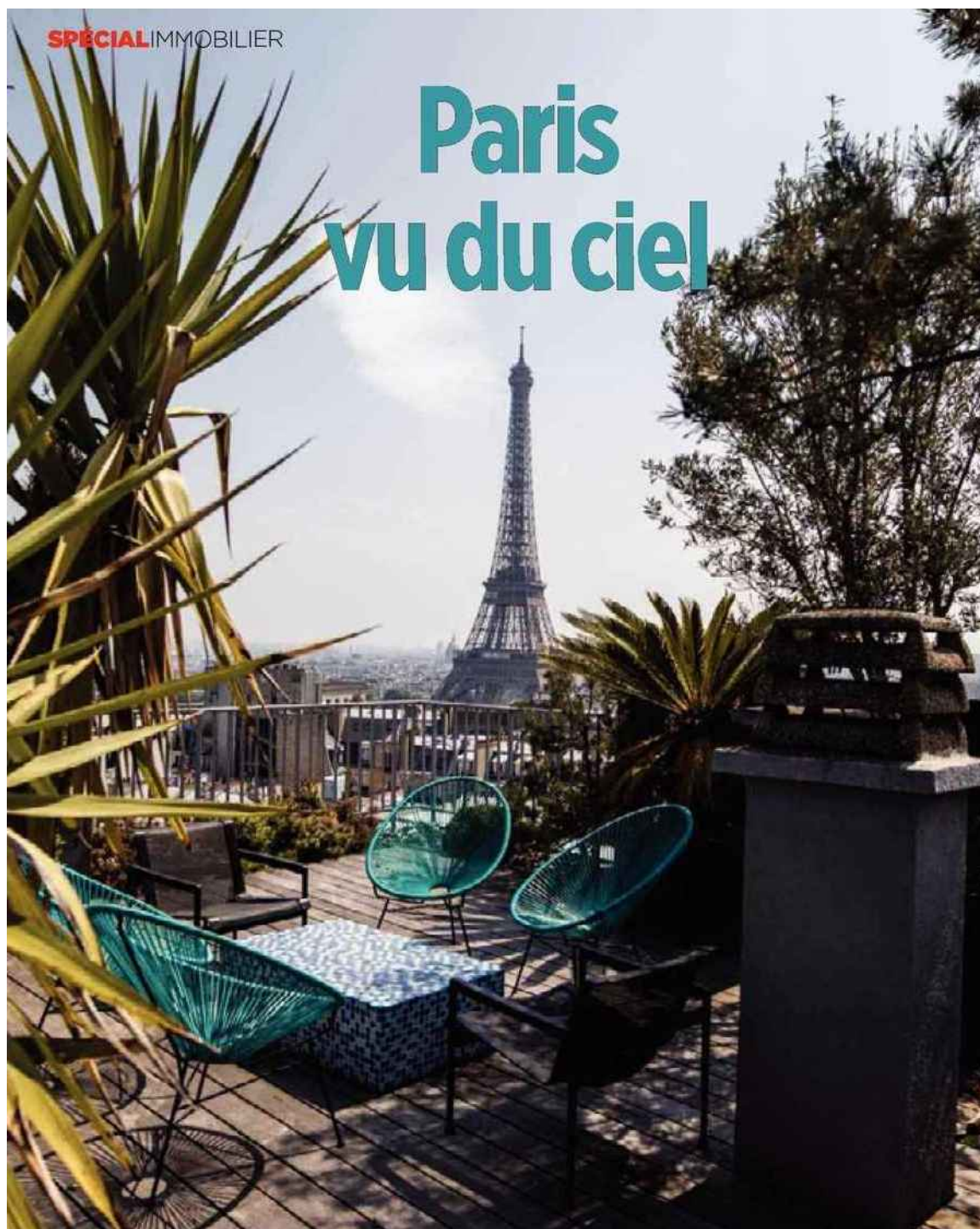
★★★★☆

## PROFIL DE RISQUE :



Du 16 au 20 juin, les maisons de ventes Aguttes, Artcurial, Drouot Estimations et Ader-Nordmann présenteront sept ventes aux enchères dans le cadre de la liquidation des collections de manuscrits Aristophil. Amateurs et spécialistes verront défiler des centaines de documents souvent très intéressants rassemblés par thème: Écrits du Moyen-Âge et de la Renaissance, Œuvres et correspondances de peintres, Écrivains et poètes du XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>, Partitions de Bach à Pierre Boulez, de Lully à Stravinsky, et Héros de l'aviation. Dans cette dernière adjudication orchestrée par Artcurial, on remarquera des dessins et écrits exceptionnels de Saint-Exupéry, tel ce carnet de croquis *Les Copains*, *Casablanca*, daté novembre 1921 (estimé 120 000 euros). Ou cet ensemble de 51 dessins originaux (150 000 euros) réalisés lors d'un séjour en Amérique du Sud en 1929-30. Autre œuvre exceptionnelle, le brouillon autographe du chapitre VII de *Terre des hommes* (180 000 euros). Dans le registre des partitions, remarquez le manuscrit de la première version d'une scène du dernier acte des *Noces de Figaro* de Mozart (400 000 euros); sur quatre pages vous trouvez la version primitive de l'air de Susanna dans la scène 10 de l'acte IV.







## Belvédères. Profiter d'un appartement avec terrasse dans la capitale, c'est magique !

PAR BRUNO MONIER-VINARD

**S**ept heures du matin, Paris s'éveille. A deux pas du Trocadéro, Pascale et Christophe contemplent la basilique montmartroise du Sacré-Cœur depuis leur terrasse de 100 m<sup>2</sup> qui, du côté opposé, offre également une superbe vue jusqu'à Meudon. « Il y a deux moments magiques dans la journée, aux lumières rasantes du lever et du coucher du soleil. Toutes les couleurs de l'arc-en-ciel sculptent alors les immeubles en relief, transformant les monuments de Paris en véritables cadrans solaires. » Il va sans dire que jouir d'un tel spectacle à partir de son *home sweet home* reste l'apanage de rares privilégiés au sein de la capitale. « Une terrasse

### Dedans/dehors

Photos page ci-contre et ci-dessus : Perché sur la colline de Passy, un triplex arty, avec terrasse de plain-pied de 150 m<sup>2</sup>.

de plain-pied prolongeant une pièce de séjour et suffisamment grande pour qu'on puisse y déjeuner ou dîner relève d'une catégorie vraiment à part dans l'immobilier parisien. Celles qui se situent au-dessus des appartements ne sont pratiquement jamais utilisées dans la réalité, cela fait partie des fantasmes », commente Charles-Marie Jottras, à la tête du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France. « Il y a en effet terrasse et terrasse », poursuit Sébastien Kuperfis, président de

Junot Fine Properties. Exposition au soleil ou au bruit du trafic routier, vues offertes, vis-à-vis, trop vaste superficie... Il y a tant d'ingrédients dans le cocktail qui compose l'agrément d'une terrasse qu'un particulier ne pourra pas estimer le juste prix de ce type d'espace extérieur sans l'expertise d'un agent immobilier.

« La plupart des terrasses du 16<sup>e</sup> arrondissement se concentrent au sein d'immeubles des années 1960 et 1970. Leurs occupants,

### Alcôve

Chaises longues, deck en teck, chalet sur le toit : pour vivre heureux, vivons cachés.







## Duplex traversant

Été comme hiver, Pascale et Christophe profitent de leurs deux terrasses, d'une surface totale de 100 m<sup>2</sup>, près du Trocadéro.

souvent des seniors, privilégient ce type d'espace extérieur au détriment du standing de la copropriété. Il est évident qu'une terrasse sur le toit est moins valorisée que celles de plain-pied donnant sur un salon ou une salle à manger. En outre, il ne faut pas qu'elle représente plus de 20 % dans la surface totale du bien», détaille Frédérique Pytel, directrice de l'agence Barnes de l'avenue Kléber.

« **Vrai luxe** ». « Quelques immeubles années 1930 et 1950 offrent des terrasses qui s'apparentent plutôt à de larges balcons. Le vrai luxe ? Ces appartements agrandis par des terrasses de plain-pied perchées au dernier étage (penthouse) des résidences construites pendant les Seventies, le caviar de l'immobilier ! juge Roger Abecassis, président du groupe Consultants Immobilier. Fleuris et plantés, ces îlots de verdure où chantent les oiseaux ressemblent aux jardins de Babylone. N'en déplaise à leurs détracteurs qui disent qu'il ne fait jamais beau à Paris, une vingtaine de dîners outdoors entre amis par an sont autant de moments absolument inoubliables. » « Rares et très recherchées, les belles terrasses domestiques parisiennes



## Jardin d'Eden

La campagne à Paris pour cette terrasse de 42 m<sup>2</sup> tutoyant le Val-de-Grâce.

BELLES DEMEURES DE FRANCE - DANIEL PÉAU





## Penthouse

Avenue Junot, à Montmartre, cette terrasse de 130 m<sup>2</sup> de plain-pied s'ouvre sur le Sacré-Cœur et le moulin de la Gallette. Prix de vente : 7,9 millions d'euros.

*abritent souvent des cuisines d'été, parfois des jacuzzi, un décor lifestyle bien paysagé avec un mobilier ad hoc assez coûteux, de vrais canapés comme ceux où l'on s'assoit dans le lounge d'un hôtel», complète Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty (France et Monaco).*

*« Nous sommes là en présence de quelque chose de différent, d'unique, de magique. Le plaisir exclusif de pouvoir vivre la ville autrement, de l'admirer et de la dominer de plus haut. Place à la rêverie. C'est très romantique », ajoute Laurent Demeure, PDG du groupe Coldwell Banker dans l'Hexagone et la principauté monégasque. « Nous avons pensé acheter une résidence secondaire, mais passer une heure à l'aller et une autre au retour dans la voiture nous rebutait », racontent Pascale et*

*Christophe. Une maison située dans ou en lisière de Paris se révélait trop sombre pour ce jeune quinquagénaire qui a longtemps travaillé en Afrique. « Et puis dans les maisons on vit la plupart du temps au rez-de-chaussée. Ce duplex avec terrasse (de chaque côté et au dernier étage) est le compromis idéal. On fait la fête avec 20 à 30 amis en même temps, impossible dans une maison. » Aucun bémol donc dans le conte enchanté de la terrasse parisienne ? « Quelques-uns de ces amis deviennent parfois un peu envahissants quand arrivent les beaux jours. Particulièrement lors du feu d'artifice du 14 Juillet, qui illumine la tour Eiffel. On peut aussi avoir plaisir à vivre dans une certaine solitude. Le seul hic est que posséder une terrasse, ça n'aide pas vraiment à arrêter la cigarette... » ■*



## Trois en un

Cuisine d'été, pergola et salon lounge bar au dernier niveau de ce triplex de 320 m<sup>2</sup> situé porte Dauphine.



## Grand angle

Aux Champs-Élysées, ce toit-terrasse de 260 m<sup>2</sup> embrasse la tour Eiffel et l'Arc de triomphe.



## LYON

Pour les prix de l'immobilier, c'est l'une des 3 grandes villes de Province les plus chères (après Bordeaux et Nice). En 2017, les prix y ont monté de 5,7% avec une moyenne à 3570 €/m2. Pour le marché haut de gamme : hausse de 8 % et des prix moyens à plus de 5000 €/m2, jusqu'à 7000 € (luxe) dans les 2e et 6e arrdt, selon Barnes.





ON SE SIMPLIFIE LA VIE

# PISCINE, VÉRANDA, TERRASSE Des atouts pour ma maison

Vous avez envie de donner un coup de jeune à votre bien immobilier ?  
Voici trois pistes pour augmenter sa valeur, créer de nouveaux  
espaces de vie et... faire venir les enfants et petits-enfants ! CAROLINE RACAPÉ



## NOS EXPERTS

**Philippe Thomine-Desmazures**, directeur de Barnes Côte basque.  
**Stéphane Gerbault**, responsable transaction chez ERA Immobilier à Bordeaux.  
**Amina Walter**, directrice du développement et des partenariats chez LeLynx.fr.  
**Jean-Adrien Morac**, auteur des *Recettes pratiques pour réussir votre véranda*.

**E**n 2016, nous avons enfin fait creuser la piscine de nos rêves. Depuis, toute la famille en profite et, selon plusieurs agences, la maison a pris 15 % de valeur pour une mise de 30 000 euros ! Mon seul regret ? N'avoir pas réalisé ces travaux plus tôt ! », s'enthousiasme Jeanne, propriétaire dans le Loiret. Et vous, pour quel projet allez-vous craquer ? Un carré bleu pour barboter avec vos petits-enfants et donner au jardin un air californien ? Une véranda pour bénéficier d'une nouvelle pièce lumineuse ou une terrasse pour profiter de votre chaise longue ? N'hésitez pas car, en plus d'embellir votre habitation, vous doperez sa valeur !

## UNE PISCINE POUR FAIRE TREMPETTE

Dans l'Hexagone, on compte deux millions de bassins et 26,5 %\* des Français rêvent d'en installer un d'ici trois ans. Pas seulement des jeunes couples avec enfants : 20 % d'entre eux sont construits chez des retraités. Car si un point d'eau agrmente et structure le jardin, il offre également un formidable espace de vie : amis, enfants et petits-enfants viennent y partager avec le sourire des moments de bronzette, de jeux et d'échanges.

### ► Contraintes et autorisations

En zone « naturelle » ou « agricole », renseignez-vous en mairie : creuser une piscine est normalement interdit, sauf cas particuliers avec permis (extension de la maison, notamment). En zone « classée » ou sauvegardée, ou pour un bassin de plus de 100 mètres carrés





ou couvert par un abri de plus de 1,80 mètre de hauteur, un permis de construire est obligatoire (compter deux à trois mois). Ailleurs, une déclaration préalable de travaux suffit (aucune démarche pour un bassin de moins de 10 mètres carrés). Côté voisins, si le PLU (plan local d'urbanisme) ne précise rien, une piscine s'implante à au moins trois mètres (règles particulières possibles en lotissement).

### ► Coût de construction

Les prix démarrent à 700 euros pour une piscine hors sol avec filtration (jusqu'à 10 000 euros), s'élèvent de 18 000 à 45 000 euros pour un bassin enterré à coque en polyester, panneaux d'acier ou aluminium (dès 7 000 euros si vous le posez vous-même) et à au moins 35 000 euros pour une piscine sur mesure en béton. Pour prévenir les noyades, un dispositif de sécurité est obligatoire : alarme (150 à 2 000 euros), barrière (100 euros le mètre hors pose en moyenne), couverture (de 1 500 euros le modèle manuel à 8 000 euros le système automatique immergé) ou abri de piscine (dès 2 500 euros et jusqu'à 40 000 euros pour ceux qui permettent de se baigner hors saison). Comptez en sus 400 à 2 000 euros pour un robot nettoyeur et, si vous souhaitez chauffer, 2 500 euros pour une pompe à chaleur.

### ► Entretien

« Les piscines mesurent aujourd'hui 4 x 8 mètres en moyenne pour 1,40 mètre de profondeur (contre 12 x 6 x 1,80 mètres en 1980). On dépense aussi quatre fois moins pour les filtrer (1 500 kWh/an) et, pour les chauffer à 26 °C avec une pompe à chaleur, seulement 1 euro par jour », fait valoir la Fédération des professionnels de la piscine (FPP). Et l'eau ? Pour un renouvellement annuel d'un tiers, comptez 15 mètres cubes (pour comparer, un adulte consomme 55 mètres cubes par an). Prévoyez en sus 300 euros par an de produits (pastilles de chlore...) et n'oubliez pas que tous les quinze ans, il faut changer liner, filtres et pompes.

### ► Impôts et assurance

Côté impôts, une piscine enterrée augmente la taxe d'habitation et la taxe foncière de 10 à 40 % (pour cette dernière, on bénéficie d'une exonération de deux ans, à condition de renvoyer le

## Et si on créait une terrasse ?

**CONTRAINTES ET AUTORISATIONS** Pas besoin de permis pour implanter une terrasse de plain-pied, sauf si elle est surélevée, par exemple sur un terrain en pente.

**COÛTS DE CONSTRUCTION** À la pose sur dalle en béton (environ 45 €/m<sup>2</sup>), on préfère aujourd'hui la pose sur plots (réglables en hauteur) ou sur lit de sable ou de gravillons. À vous de choisir le matériau : pin (30 à 50 €/m<sup>2</sup>), bois exotique comme l'ipé (40 à 100 €/m<sup>2</sup> selon la qualité), composite (100 €/m<sup>2</sup> pour les meilleurs), dalles en céramique, etc.

**ENTRETIEN** Avec le temps, les bois deviennent gris. Il faut prévoir un nettoyage annuel puis le passage d'un dégriseur et d'un saturateur, si l'on tient à la couleur d'origine.

**IMPÔTS ET ASSURANCES** L'ajout d'une terrasse ne change ni l'assurance habitation ni le montant des impôts locaux.

**ET LA PLUS-VALUE ?** « Quand on visite une maison, les premières et dernières minutes sont primordiales. Si on finit sur un jardin en friche, cela décourage l'acheteur. À l'inverse, avec une jolie terrasse, il s' imagine déjà dans son transat ! », observe Stéphane Gerbault, d'ERA Immobilier à Bordeaux.

formulaire Cerfa n° 10867\*04 dans les 90 jours suivant la fin des travaux). Enfin, depuis 2012, pour un bassin de plus de 10 mètres carrés, il faut payer après l'achèvement (et une seule fois) une taxe d'aménagement. Cette taxe locale – de 2 % à 7,5 % selon les collectivités – s'applique à une assiette forfaitaire de 200 euros par mètre carré : comptez ainsi 128 à 480 euros pour une piscine de 4 x 8 mètres. Dernière dépense ? « Une piscine fait grimper le coût annuel moyen de l'assurance multirisque habitation d'environ 16 %, par exemple de 297 à 342 euros pour une maison de 90 à 120 mètres carrés », prévient Amina Walter, chez LeLynx.fr.

### ► Et la plus-value ?

À en croire la FPP, une piscine valorise la maison de 5 à 20 %. « Elle permet surtout de vendre plus vite », nuance Stéphane Gerbault, chez ERA Immobilier à Bordeaux. « Pour louer, l'investissement reste imbattable : la piscine est LE critère recherché par tous les vacanciers. Par exemple, à dix minutes de Biarritz, une maison sans piscine se loue environ 500 euros par chambre par semaine. Avec piscine, le tarif double », complète Philippe Thomine-Desmazures, de Barnes Côte basque.





## UNE VÉRANDA POUR AGRANDIR LA MAISON

En France, on compte autant de vérandas que de piscines. Il faut reconnaître qu'une extension lumineuse sans la perspective de longs et lourds travaux, c'est tentant !

### ► Contraintes et autorisations

Si elle mesure moins de 9 mètres carrés, ne demandez rien à personne. En-deçà de 20 mètres carrés (40 mètres carrés dans certaines zones), si la véranda ne porte pas la superficie de l'habitation au-delà de 170 mètres carrés, une déclaration préalable de travaux en mairie suffit (on attend un mois le feu vert). Au-dessus, un permis de construire s'impose. Comptez deux ou trois mois, voire davantage si l'intervention de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire (en secteur sauvegardé, à proximité d'un monument...). Attention, la surface créée est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation des sols. Côté voisins, si le PLU ou le POS (plan d'occupation des sols) de votre commune ne précisent rien, éloignez la véranda d'au moins 1,90 mètre de la limite séparative en cas de vue droite (si elle permet de voir chez le voisin sans se pencher ni tourner la tête) ou de 60 cm avec une vue oblique. En lotissement, vérifiez que le projet est conforme au règlement.

### ► Coûts de construction

Les tarifs démarrent autour de 10 000 euros pour une verrière à structure en acier ou en aluminium : ces jardins d'hiver, idéaux en demi-saison, s'installent en une journée. Mais



la pièce se révèle souvent une étuve en été et un frigo en hiver, gourmand en chauffage d'appoint. « Pour une véranda isolée, rattachée à la maison par une modification de ses ouvrants, vous dépenserez de 1 100 à 3 000 euros le mètre carré. Le budget moyen s'élève à 21 500 euros », explique Jean-Adrien Morac, auteur d'un ouvrage pratique sur le sujet. Et pour un modèle sophistiqué, avec toit plat et puits de lumière par exemple, 50 000 à 80 000 euros. « Le fabricant s'occupe des démarches administratives. Une fois l'autorisation obtenue et après la fabrication en usine (deux à six mois en général), la pose s'effectue en une semaine à dix jours », détaille Jean-Adrien Morac.

### ► Impôt et assurances

Un ajout de surface gonfle la valeur locative du bien... et par conséquent la taxe d'habitation et la taxe foncière. Comme pour une piscine, vous devez envoyer une déclaration d'achèvement sous 90 jours. Et prévenir l'assureur pour être couvert. « Une véranda dope en moyenne de 20 % le coût annuel de l'assurance multirisque habitation. Il passe de 297 à 357 euros pour une centaine de mètres carrés », constate Amina Walter, chez LeLynx.fr\*\*.

### ► Et la plus-value ?

On augmente la surface habitable et donc le prix du bien. « Et surtout, on ajoute du cachet à la maison, essentiel pour déclencher un coup de cœur », conclut Philippe Thomine-Desmazures, de Barnes Côte basque. ●

## CONSTRUIRE SANS PRÉVENIR, C'EST RISQUÉ !

Sans permis de construire ou accord de la mairie, les dénonciations sont fréquentes ! Et la commune ou les voisins ont, selon la procédure engagée, jusqu'à trois ans après la fin de la construction pour agir : vous risquez un PV d'infraction, un arrêté interruptif des travaux, la condamnation à remettre en l'état et, selon les cas, le versement d'éventuels dommages et intérêts aux voisins. Enfin, même avec un permis en règle, veillez à ne pas trop gêner votre voisinage (pompe à chaleur bruyante, véranda avec vue sur leur jardin...) : vous pourriez alors être condamné pour « trouble anormal du voisinage » et tenu de démonter l'installation.





## Économie & Finance



# Le marché résidentiel londonien au ralenti

Les quartiers chics du centre de Londres sont les plus affectés. L'effet Brexit reste à déterminer.

PAR STÉPHANIE SALT, À LONDRES

+ EMAIL [redaction@agefi.fr](mailto:redaction@agefi.fr)

PLUS SUR LE SITE WEB [www.agefi.fr](http://www.agefi.fr)

**Deux ans après** la tenue du référendum sur la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne, le paysage résidentiel londonien souffle le chaud et le froid. « La situation de l'immobilier résidentiel à Londres est actuellement très variable, avec des aires de croissance mais aussi des quartiers en souffrance, explique Gordon

Kerr, *senior vice-president* et responsable de la recherche UE au sein de l'agence de notation DBRS. L'immobilier de prestige, et tout particulièrement le quartier de Chelsea et Kensington, reste le secteur le plus affecté, avec des baisses enregistrées à deux chiffres. » Habité par nombre de professionnels de la finance et d'individus fortunés (*high net worth individuals*, HNWI), le Royal Borough affiche les prix immobiliers les plus élevés de tout le Royaume-Uni : selon l'agence immobilière Barnes International, le prix au mètre carré s'élève à plus de 15.000 livres (17.000 euros) au sein de Chelsea. A titre de comparaison, il n'est « que » de 10.000 livres (11.340 euros) à Shoreditch, dans le quartier branché de l'est de Londres, très prisé par les « bobos » londoniens et les professionnels de la *tech*. « En moyenne, les prix



de l'immobilier londonien ont baissé d'environ 0,5 % au cours des douze derniers mois, avec de gros écarts d'un quartier à l'autre», explique Béatrice Caboche, responsable de Barnes dans la capitale britannique. On observe cependant un regain d'activité sur la même période caractérisé par une augmentation des transactions. Les propriétaires restent aussi sur leur faim : les prix d'achat demandés dans le centre de Londres sont obtenus dans 95,6 % des cas, comparé à 98,7 % en 2004, selon le site immobilier Rightmove, avec une différence moyenne de 27.000 livres.

### PAS D'EFFONDREMENT

**Du côté** de la location, la tendance est différente. Après avoir essuyé une légère baisse en 2017, les loyers grimpaient à nouveau au début de l'année 2018, avec des hausses constatées comprises dans une fourchette de 1,4 % à 2,1 % en fonction des quartiers, conséquence d'une diminution des stocks à la location dans le centre de Londres. « Certains acquéreurs se reportent sur la location en attendant que le marché de la vente se stabilise », ajoute la responsable de Barnes à Londres. De façon générale, la crainte d'un effondrement du marché résidentiel londonien post-Brexit ne s'est pas matérialisée. Les professionnels du secteur préfèrent évoquer un ralentissement dans un contexte de hausse exceptionnelle des prix dans la capitale au cours des dix dernières années. « Le dernier pic immobilier remonte à 2007, explique John German, directeur senior au sein des investissements résidentiels chez Invesco Real Estate. Or, les prix restent aujourd'hui 56 % supérieurs à ce qu'ils étaient lors du précédent pic de 2007. » La poursuite d'un ralentissement des prix est attendue pour cette année : « Après une période de forte croissance, une période de faible croissance ou de croissance nulle n'est pas une si mauvaise chose », poursuit le professionnel d'Invesco.

Dans l'intervalle, les investisseurs continuent à plébisciter la capitale anglaise. Les comportements varient cependant en fonction des origines géographiques : « On a observé un ralentissement de la demande de la part d'investisseurs privés non britanniques qui ont préféré faire une pause en attendant d'investir durant une période plus favorable », souligne John German. Quant à l'impact du Brexit sur la santé du secteur, il reste dif-

**LA PAROLE** **RICHARD GWILLIAM**, responsable de l'équipe de recherche en immobilier chez M&G

### « Le pragmatisme prévaut dans l'immobilier commercial »

#### Comment expliquer le recul des loyers dans l'immobilier commercial londonien ?

Il ne s'agit pas d'un effondrement. Si l'on constate en effet des reculs de l'ordre de quelque 5 % dans les immeubles de prestige du centre de Londres, et tout particulièrement dans Mayfair et le West End, la baisse est plus mesurée dans l'ensemble des quartiers londoniens (entre 1 % et 2 % environ), avec des marges plutôt stables. Ce déclin est à relativiser dans la mesure où l'on a assisté à une croissance des prix très élevée entre la fin de la crise financière et la période précédant le référendum. Cette période a coïncidé avec la fin d'un cycle haussier dans le secteur de l'immobilier commercial outre-Manche. Le résultat du référendum a provoqué un report des locations d'espaces de la part des entreprises, inquiètes du dénouement des relations futures entre l'Union européenne et le Royaume-Uni. De plus, après dix ans de développement significatif, la construction de nouveaux bâtiments

commerciaux dans la capitale britannique va subir un coup d'arrêt. Il est peu probable que l'on assiste à une hausse supplémentaire significative de l'offre au-delà de 2019.



#### Quel impact un « hard Brexit » pourrait-il avoir sur le secteur ?

Nous constatons que le pragmatisme a remplacé l'état de panique consécutif au référendum. En cas de « hard Brexit », le secteur financier sera le premier concerné, conséquence des risques de perte du passeport. L'essor des sociétés du secteur TMT (technologie, médias et télécoms) au cours de ces cinq dernières années a d'ores et déjà permis de rééquilibrer la demande en matière d'immobilier dans les fiefs traditionnellement occupés par les institutions financières, à l'image de la City. Si l'économie britannique continue à croître, il y a de fortes chances que l'essor des TMT parvienne à compenser totalement le départ de banques et autres institutions financières.

### UNE BAISSÉ À RELATIVISER APRÈS LES FORTES HAUSSES

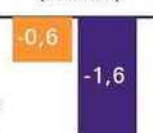
#### CENTRE DE LONDRES

Prix moyen à l'achat  
1.296.428 £  
(1.480.000 €)



#### GRAND LONDRES

Prix moyen à l'achat  
628.039 £  
(719.000 €)



Délai moyen de vente 72 jours

SOURCE : RIGHTMOVE AVRIL 2018

ficile à anticiper. « L'un de nos scénarios les plus sévères qui s'appuie sur l'hypothèse d'un « hard Brexit » laisse envisager une chute pouvant atteindre 13 % des prix de l'immobilier à Londres au cours des deux à trois prochaines années », explique Kali Sirugudi, vice-président, EU RMBS, global structured finance chez DBRS. Ce scénario s'appuie sur une baisse de la demande immobilière et le départ d'acheteurs potentiels. Les fondamentaux économiques du Royaume-Uni et de Londres, marqués notamment par une situation de quasi plein-emploi, donnent des raisons de ne pas perdre espoir : « Nous ne prévoyons pas d'évolution », explique John German. Selon les données fournies par le cabinet d'études Oxford Economics, les prévisions économiques de PIB pour Londres sont restées stables : en 2016, la croissance du PIB londonien était de 2,5 %. Or, au premier trimestre 2018, elle était de 2,4 %. »





**Evian-les-Bains** La nouvelle agence immobilière Barnes s'est offert un emplacement privilégié pour sa nouvelle agence au bord du lac. Situé rue du Port et ouvert en avril après quatre mois de travaux, le local de l'agence immobilière de luxe a été inauguré le jeudi 24 mai en présence de nombreux clients et partenaires. Le bureau compte quatre agents immobiliers et une employée administrative.

## Barnes se lance dans la gestion du patrimoine artistique de ses clients

Par SweetRédaction, le 6 juin 2018



**BARNES élargit sa palette de services auprès de sa clientèle française et internationale en proposant un nouveau conseil en art à travers BARNES Art Advisory.**

### Du patrimoine immobilier...

Valeur refuge et pivot des nouvelles stratégies des investisseurs fortunés, l'art est un marché dynamique, porteur, en pleine expansion qui s'enrichit sans cesse de signatures créatives et de nouvelles expressions. A partir de ce constat, BARNES a décidé de lancer BARNES Art Advisory. La mission de ce nouveau département expert ? Conseiller la clientèle dans ses choix et investissements artistiques. Chaque client pourra ainsi bénéficier d'un accompagnement personnalisé dans la gestion et l'arbitrage de son patrimoine en art ou la constitution d'une collection d'œuvres d'art, et ce, à chaque étape : conseil à l'achat et la vente, gestion et optimisation, transport et stockage, assurance.



### **... au patrimoine artistique**

La direction de ce nouveau département expert est confiée à Constance de Malleray. Spécialisée dans la gestion de patrimoine artistique de clientèles privées, elle a débuté sa carrière au sein du département Art de Neuflyze OBC à Paris. Constance de Malleray a ensuite contribué à développer un marché à fort potentiel en Russie, en créant une structure dédiée à la programmation d'expositions à Moscou en partenariat avec UBS et Clifford Chance, ainsi qu'au conseil en acquisitions d'œuvres d'art pour des collections privées et d'entreprises, en Europe et en Russie.

Acteur engagé du marché de l'art depuis 2000, sous l'impulsion de sa fondatrice Heidi Barnes, à l'origine de l'organisation d'expositions éphémères de nombreux talents de la création contemporaine, **BARNES** mettra toute sa connaissance et ses accès privilégiés au service de ses clients. « Nous souhaitons créer des partenariats pérennes dans le cadre d'événements artistiques majeurs et poursuivre le développement d'un programme d'expositions ambitieux, notamment dans les divers lieux prestigieux où BARNES est implanté. Notre intention est de soutenir la jeune création avec pour objectif d'offrir à nos clients un accompagnement sur mesure afin de mieux découvrir le monde de l'art», affirme Constance de Malleray.



## Gestion du patrimoine artistique : Barnes lance un département dédié



L'agence d'immobilier de luxe **Barnes** se diversifie en lançant **Barnes Art Advisory**, un département de gestion du patrimoine artistique des clients.

**Barnes Art Advisory**, le nouveau département dédié à la gestion de patrimoine artistique lancé par le groupe international d' **immobilier résidentiel de luxe** (4,2 Md€ de volumes de ventes en 2017), a pour mission de conseiller la clientèle Barnes dans ses choix et investissements artistiques.

« *Chaque client pourra bénéficier d'un **accompagnement personnalisé** dans la gestion et l'arbitrage de son patrimoine en art ou la constitution d'une collection d'œuvres d'art, à chaque étape : conseil à l'achat et la vente, gestion et optimisation, transport et stockage, assurance* », indique la société dans un communiqué. Ce nouveau département est dirigé par **Constance de Malleray**. Spécialisée dans la gestion de patrimoine artistique de clientèles privées, elle a débuté sa carrière au département Art de **Neufilize OBC** à Paris, puis a créé une structure dédiée à la programmation d'expositions à Moscou en partenariat avec **UBS** et **Clifford Chance**.

« *Nous souhaitons créer des partenariats pérennes dans le cadre d'événements artistiques majeurs et poursuivre le développement d'un **programme d'expositions ambitieux**, notamment dans les divers lieux prestigieux où Barnes est implanté* », indique Constance de Malleray en rajoutant vouloir « *soutenir la jeune création avec pour objectif d'offrir à nos clients un accompagnement sur mesure afin de mieux découvrir le monde de l'art* . »





www.esteval.fr

Pays : France

Dynamisme : 8

[Visualiser l'article](#)

## Barnes Art Advisory, un nouveau département dédié à la gestion du patrimoine artistique

Parce que l'immobilier de prestige et le monde de l'art sont aujourd'hui étroitement liés, Barnes élargit sa palette de services sur-mesure auprès de sa clientèle française et internationale en offrant un nouveau conseil en art à travers Barnes Art Advisory.

Véritable valeur refuge et pivot des nouvelles stratégies des investisseurs fortunés, l'art est un marché dynamique, porteur, en pleine expansion qui s'enrichit sans cesse de signatures créatives et de nouvelles expressions

**Ce nouveau département expert aura pour mission de conseiller la clientèle Barnes dans ses choix et investissements artistiques.** Chaque client pourra ainsi bénéficier d'un accompagnement personnalisé dans la gestion et l'arbitrage de son patrimoine en art ou la constitution d'une collection d'œuvres d'art, et ce, à chaque étape : conseil à l'achat et la vente, gestion et optimisation, transport et stockage, assurance.

**Spécialisée dans la gestion de patrimoine artistique de clientèles privées, Constance de Malleray prend la direction de ce nouveau département expert.** Après avoir débuté sa carrière au sein du département Art de Neufilze OBC à Paris, Constance de Malleray a ensuite contribué à développer un marché à fort potentiel en Russie, en créant une structure dédiée à la programmation d'expositions à Moscou en partenariat avec UBS et Clifford Chance, ainsi qu'au conseil en acquisitions d'œuvres d'art pour des collections privées et d'entreprises, en Europe et en Russie.

Acteur engagé du marché de l'art depuis 2000, sous l'impulsion de sa fondatrice Heidi Barnes, à l'origine de l'organisation d'expositions éphémères de nombreux talents de la création contemporaine, Barnes mettra toute sa connaissance et ses accès privilégiés au service de ses clients. **« Nous souhaitons créer des partenariats pérennes dans le cadre d'événements artistiques majeurs et poursuivre le développement d'un programme d'expositions ambitieux, notamment dans les divers lieux prestigieux où Barnes est implanté. Notre intention est de soutenir la jeune création avec pour objectif d'offrir à nos clients un accompagnement sur mesure afin de mieux découvrir le monde de l'art »**, affirme Constance de Malleray.

[www.barnes-art.com/home.html](http://www.barnes-art.com/home.html)



Barnes entre sur le marché de l'art

**B**arnes crée un département dédié à la gestion du patrimoine artistique de ses clients immobiliers, avec mission de leur apporter un accompagnement personnalisé dans leurs choix d'investissements et d'arbitrages, avec une offre cou-

vrant chaque étape : conseil à l'achat et la vente, gestion et optimisation des collections, transport et stockage, assurance. La direction de cette nouvelle activité a été confiée à **Constance de Malleray**, spécialiste de la gestion de patrimoine artis-

tique de clientèles privées, elle a débuté au sein du département Art de Neufilze OBC à Paris, puis a exercé en Russie en y créant une structure de programmation d'expositions à Moscou en partenariat avec UBS et Clifford Chance. ◆



www.ouestfrance-immo.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## Le marché des logements haut de gamme se développe à Nantes



L'immobilier de luxe se développe dans la métropole Nantaise

Avec deux ventes records, l'agence Barnes, spécialisée dans l'immobilier de luxe, démontre que ce marché est actif à Nantes.

Comment se porte le marché haut de gamme à Nantes ?

Étienne de Gibon : « La ville de Nantes évolue et connaît un rattrapage s'alignant sur Lyon et Bordeaux. Nantes va bien, son bassin d'emploi est dynamique et attractif. Je suis frappé du nombre de success-stories entrepreneuriales. Des Parisiens ou des habitants d'île de France, de capitales européennes souhaitent venir habiter Nantes. Il y a aussi l'effet Brexit. »

Qui sont les acquéreurs ?

« Aujourd'hui 80 % d'entre eux ne sont pas Nantais. Nous venons de vendre un hôtel particulier à un Français de Dubaï qui souhaite se partager entre Nantes et Dubaï. J'ai rencontré un entrepreneur qui a quinze filiales en Europe dans le domaine des nouvelles technologies qui veut installer sa famille soit dans le centre de Nantes soit à Bordeaux. On voit qu'aujourd'hui le marché est entre les métropoles régionales ou européennes. Les moyens de communication ne sont plus un problème. On voit beaucoup de gens qui souhaitent une ville où il fait bon vivre à proximité du littoral. Qualité de vie, sécurité, climat sont des atouts. »

Le nombre de biens est réduit !

www.ouestfrance-immo.com  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

« C'est typique des marchés de niche. Il y a les hôtels particuliers de famille qui s'adressent aux 30 à 50 ans et d'autre part le marché, plus large, du neuf haut de gamme pour les seniors, retraités aisés, qui veulent accessibilité et parkings. »

Les programmes se font-ils concurrence pour cette clientèle ?

« Il n'y a pas des dizaines de clients. Les programmes qui arrivent aujourd'hui, après les autres, ont peut-être un peu plus de mal. La rareté crée la valeur. Les premiers mois de commercialisation sont très importants. On n'a pas envie d' acheter l'appartement que personne n'a voulu. »

Louer haut de gamme ?

« Il y a très peu d'offres locatives dans ce domaine à la différence de Paris. Récemment nous avons vendu un bien à un Américain qui vient prendre une direction générale et qui ne trouvait pas sur le marché de la location . »

Bio express

Étienne de Gibon, 44 ans, après une carrière d'administrateur de biens est directeur associé de l' agence Barnes Nantes-La Baule , spécialisée dans l'immobilier haut de gamme.



www.blogdegerardpicovschi.com

Pays : France

Dynamisme : 5



Page 1/1

[Visualiser l'article](#)

## Immobilier de luxe : 48h pour vendre un appartement parisien

Le **marché de l'immobilier de luxe parisien** est en grande forme. Près de 74 ventes flashs en quelques mois. Selon une étude réalisée par Barnes Warburg City, agence immobilière internationale de luxe, Paris se situe en deuxième position après New-York dans le **classement mondial des villes** les plus recherchées pour l'immobilier du luxe, alors qu'elle se classait en cinquième position l'année dernière.

Cette avancée peut notamment s'expliquer par les **taux de crédit très bas** sur marché du luxe dont peuvent bénéficier les acheteurs. "A ceci s'ajoute le retour en masse d'acheteurs français impatriés tentés de réinvestir dans l'Hexagone suite au **Brexit** et au retour de la croissance", précise Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

Les **prestations hautes de gamme** sont recherchées par les acheteurs : gardien, système de sécurité, conciergerie, etc.

Les acheteurs se concentrent davantage sur **l'ouest et le centre de Paris**. Les familles privilégient l'ouest de Paris, où elles y trouvent des grands appartements, des maisons ou des hôtels particuliers. Les jeunes couples, quant à eux, trouvent leur bonheur dans les quartiers plus dynamique, à savoir surtout le centre.



## BARNES s'installe à Lemman avec une exposition photo

Le 24 mai, BARNES Evian est devenu BARNES Léman. Un changement d'emplacement qui se fête avec une rencontre à trois entre l'agence DMKF et Egolarevue.



Depuis 2016, l'agence BARNES est installée à Evian et propose un service de prestige à ses clients. Spécialisée dans l'immobilier sur les bords du lac Léman, chacun de ces biens possède une valeur ajoutée qui séduisent les clients : que ce soit la proximité avec le lac, le fait de vivre les pieds dans l'eau ou le centre-ville. Et pour charmer d'autant plus ses clients, l'agence se déplace cette année au bord du Lac Léman.

Pour rendre cette inauguration unique, l'agence propose pendant deux mois de plonger dans l'univers des artistes Didier Michalet et Karen Firdmann. Mari et femme dans la vie, le couple propose une relecture des grands mythes de l'humanité. Leur art naît d'un travail commun et de l'échange permanent, l'association de la photographie et de la post-production fait naître des histoires qui transportent au-delà du papier glacé.



[Visualiser l'article](#)

Le travail du couple est exposé dans les pages d'Egolarevue depuis ses débuts. Une collaboration qui dure depuis dix ans déjà ! D'ailleurs, leur photo coup de cœur dans l'exposition s'avère être celle d'un ange à qui les ailes ont été retiré. Photo qui a servi de couverture au premier numéro d'Egoreview...la version Américaine d'Egolarevue ! Un travail en équipe qui dépasse les frontières.

Cette exposition est donc une rencontre à trois. L'agence Barnes, aussi installée à Lyon, partage des valeurs communes avec Egolarevue, notamment celle de l'élégance. C'est donc en toute logique que les photos présentées lors de cette exposition soient celles réalisées par l'agence DMKF pour les magazines d'Ego de Lyon et de Los Angeles. Cette galerie, c'est également une partie de l'univers d'Egolarevue qui s'ouvre à vous... Et surtout, elle s'installe dans la continuité de ce partage entre Thomas Vantorre, directeur de l'agence Barnes Lyon, le couple Didier Michalet et Karen Firdmann et la directrice de publication d'Egolarevue, Eloise Girault.

Vous avez jusqu'au 24 juillet pour profiter de cette exposition au sein de l'agence BARNES Léman. Une manière originale de découvrir les nouveaux bureaux, avec la possibilité d'acquérir l'une des œuvres mises en ventes.

---

BARNES Léman

*1, place du Port (face au Lac Léman)*

*74500 Évian-les-Bains*

www.egolarevue.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

## BARNES Evian déménage et expose les photos de DMKF pour egolarevue

Le 24 mai, BARNES Evian est devenu BARNES Léman. Un changement d'emplacement qui se fête avec une rencontre à trois entre l'agence DMKF et Egolarevue.



Depuis 2016, l'agence **BARNES** est installée à Evian et propose un service de prestige à ses clients. Spécialisée dans l'immobilier sur les bords du lac Léman, chacun de ces biens possède une valeur ajoutée qui séduisent les clients : que ce soit la proximité avec le lac, le fait de vivre les pieds dans l'eau ou le centre-ville. Et pour charmer d'autant plus ses clients, l'agence se déplace cette année au bord du Lac Léman. Pour rendre cette inauguration unique, l'agence propose pendant deux mois de plonger dans l'univers des artistes Didier Michalet et Karen Firdmann. Mari et femme dans la vie, le couple propose une relecture des grands mythes de l'humanité. Leur art naît d'un travail commun et de l'échange permanent, l'association de la photographie et de la post-production fait naître des histoires qui transportent au-delà du papier glacé. Le travail du couple est exposé dans les pages d'Egolarevue depuis ses débuts. Une collaboration qui dure depuis dix ans déjà ! D'ailleurs, leur photo coup de cœur dans l'exposition s'avère être celle d'un ange à qui les ailes ont été retiré. Photo qui a servi de couverture au premier numéro d'Egoreview...la version Américaine d'Egolarevue ! Un travail en équipe qui dépasse les frontières.



www.egolarevue.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)



Cette exposition est donc une rencontre à trois. L'agence Barnes, aussi installée à Lyon, partage des valeurs communes avec Egoiarevue, notamment celle de l'élégance. C'est donc un véritable honneur que les photos présentées lors de cette exposition soient celles réalisées par l'agence DMKF pour les magazines d'Ego de Lyon et de Los Angeles. Cette galerie, c'est également une partie de l'univers d'Egoiarevue qui s'ouvre à vous... Et surtout, elle s'installe dans la continuité de ce partage entre Thomas Vantorre, directeur de l'agence Barnes Lyon, le couple Didier Michalet et Karen Firdmann et Eloïse Girault d'egolarevue. Vous avez jusqu'au 24 juillet pour profiter de cette exposition au sein de l'agence **BARNES** Léman. Une manière originale de découvrir les nouveaux bureaux, avec la possibilité d'acquérir l'une des œuvres mises en ventes.