



Finance@Forbes

# Le Brexit, catalyseur de l'immobilier de luxe parisien

Alors que se profile la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne, nombreux sont les traders, banquiers et autres hommes d'affaire expatriés à investir dans des biens de prestige à Paris. Mais les Français ne sont pas les seuls séduits par la ville lumière. En sus, l'attrait de la capitale participe de la très bonne santé du secteur de l'immobilier du luxe en France. Malgré un marché en tension, ses acteurs ne sont pas inquiets outre-mesure d'une potentielle crise à venir.

PAR MAURICE MIDENA

C'est un petit bijou d'appartement, niché dans le quartier Gros-Caillou, au nord-ouest du VII<sup>e</sup> arrondissement de Paris. A deux pas de ces six chambres et 285 mètres carrés (!) lumineux au parquet clair, on croise la grande silhouette de la tour Eiffel plantée sur son Champ-de-Mars. Ce logement d'exception, estimé à quatre millions d'euros, a été acheté au mois d'octobre, seulement 24 jours après sa mise en vente par le réseau spécialisé Daniel Féau. Du jamais-vu ou presque pour ce genre de biens qui restent souvent des mois sur le marché. L'heureux propriétaire de ce gigantesque logement est un Français qui prépare son retour du Royaume-Uni.

Le marché de l'immobilier de luxe parisien se porte comme un charme. Le réseau Daniel Féau, un des leaders sur le marché dans la capitale, a vu son volume de vente au premier semestre 2018 augmenter de 32% par rapport à la même période en 2017. Du côté des agences Emile Garcin, sa présidente Nathalie Garcin affirme que son activité 2017 a cru de 20% par rapport à 2016. Le réseau Barnes, de son côté, a enregistré sur l'année 2017 une croissance de 29% du nombre de ses transactions par rapport à 2016 pour les seuls VIII<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> arrondissements. Si l'éclatante santé du secteur se ressent dans le monde entier – le cabinet d'étude Xerfi annonce une croissance de 17% pour l'ensemble des acteurs à l'échelle internationale –, Paris est l'une des grandes gagnantes. Dans son baromètre 2018, Barnes la classe au second rang des villes les plus attractives dans le domaine des biens de prestige, soit trois places de mieux que l'année dernière. Paris se place juste derrière New York. Surtout, elle passe devant Londres qui tenait la pole en 2017.

## Le retour à Paris

Le succès de Paris tient en grande partie au récent désamour pour Londres. En plein Brexit,

voté en 2016 et qui sera effectif le 29 mars 2019, de nombreux Français résidant à Londres filent à l'anglaise et investissent dans l'immobilier de prestige parisien. Ce sont surtout des profils de hauts cadres dirigeants du monde de la finance, des traders, des banquiers d'affaire, voire de grands chefs d'entreprise – « On croise des noms très connus », assure Nathalie Garcin. Soit des individus qui ont les moyens de débours 3 millions d'euros pour 180 m<sup>2</sup> à Saint-Germain-des-Prés. Cette tendance, associée au déménagement de l'Autorité bancaire européenne de Londres vers la Défense, va s'intensifier dans les mois à venir. Le cabinet Xerfi observe que si « les grandes banques n'ont pas encore engagé de relocalisations sur le plan opérationnel, elle envisagent toutes le transfert d'équipes vers la capitale française. Selon les estimations, entre 2000 et 4000 postes seraient concernés. L'arrivée de plusieurs centaines de banquiers d'affaire est quasiment certaine en 2019-2020. »

Le retour au bercail de riches nationaux expatriés est déjà tout à fait palpable : « Sur les biens au-delà de 4 millions d'euros, l'augmentation est flagrante, explique Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau. 61% de nos acheteurs viennent de l'étranger. Et parmi eux, 42% sont des Français non-résidents. C'est totalement inédit. » D'autres familles sont, elles, dans les starting-blocks, prêtes à traverser la Manche en sens inverse dès que le Royaume-Uni aura officialisé son départ : « Depuis deux mois, on a eu des acheteurs qui ont



**Le retour au bercail de riches nationaux expatriés est tout à fait palpable**



entre  
**2 000 et 4 000**  
postes de  
banquiers  
d'affaire  
créés à  
Paris suite  
au Brexit

**+ 17%** la  
croissance  
du secteur  
du luxe  
prévue par  
le cabinet  
Xerfi pour  
2018





Cet appartement de 4 000 000 d'euros a été vendu en 24 jours par le réseau Daniel Féau.

*venu leurs très grosses maisons dans lesquelles ils vivaient à Londres pour acheter à Paris, et se mettent en location en attendant de quitter l'Angleterre », raconte Nathalie Garcin.*

Le profil des biens acquis varie énormément selon le pedigree des acheteurs. Du côté d'Emile Garcin, « *ce sont plutôt des familles qui optent pour de grands appartements de plus de 200m<sup>2</sup>* », assure sa présidente. Jean-Christophe Thouait, directeur général adjoint de Barnes, observe que les jeunes couples d'entrepreneurs s'installent

plutôt dans les XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> arrondissements, quand « *les tranches générationnelles autour de 35-38 ans se dirigent vers le Marais* ». Les grandes familles s'implantent plus traditionnellement dans des appartements de luxe implantés dans l'ouest parisien, XVI<sup>e</sup> arrondissement et Neuilly-sur-Seine en tête.

Un tel afflux met ce marché en tension. La demande y écrase très fortement l'offre. Jean-Christophe Thouait semble époustoufflé : « *Au mois d'octobre 2018, nous avons réalisé 140 ventes de plus de 800 000 euros. L'année dernière sur le même mois, c'était 80.* » Le temps de mise sur le marché a drastiquement baissé. Du côté de Daniel Féau, les appartements familiaux de cinq pièces, d'une taille inférieure à 150 m<sup>2</sup>, ont vu leur délai de vente moyen passer de 62 jours au premier semestre 2017 à 23 jours sur les cinq premiers mois 2018. Chez Barnes, des ventes flash ont été organisées : des appartements d'exception sont partis en 48h. « *Rue des abbesses, raconte encore M. Thouait, un hôtel particulier à 5 000 000 d'euros est parti en quelques jours. Pour une telle adresse, c'est du jamais-vu.* »

Evidemment, une telle conjoncture tend à faire monter les prix. Entre 2017 et 2018, Daniel Féau observe qu'entre 1 et 2 millions d'euros, le prix moyen au m<sup>2</sup> est passé de 12 214 € à 12 661 €, soit 3,7 % d'augmentation. Au-delà de 4 millions d'euros, le prix moyen au m<sup>2</sup> a grimpé de 19 724 € à 20 836 €, soit une hausse de 5,6 %. Mais pas de quoi inquiéter les acteurs du marché : « *Quand on regarde le niveau des prix dans les grandes villes internationales, Paris reste très attractive. L'augmentation des tarifs est surtout due à un effet rattrapage*, assure M. Thouait. *Parler d'une crise est ici totalement hors-sujet.* »

La forme radieuse de Paris sur le marché des biens immobiliers de prestige ne concerne pas seulement le retour d'expatriés de la City. De nombreux investisseurs étrangers se tournent aussi vers la capitale hexagonale. « *Depuis un an, beaucoup d'Américains et de Britanniques achètent des pied-à-terre à Paris* », remarque Nathalie Garcin. Charles-Marie Jottras voit également passer de « *riches investisseurs qui viennent du Moyen-Orient, et même de Suisse et de Bruxelles* », notamment pour acquérir des biens d'exception à plus de 4 millions d'euros. L'élection d'Emmanuel Macron semble également avoir permis à bon nombre d'investisseurs de retrouver leur confiance envers l'ensemble de la France (voir encadré). Chez Emile Garcin, on remarque un attrait des Britanniques pour le Lubéron. Londres est bel et bien la grande perdante : en 2019, elle quittera le top 5 du baromètre Barnes des villes les plus attractives. F\*\*king disgrace.\*

## Un effet Macron malgré l'IFI

Dans le milieu, on n'en démord pas : l'élection d'Emmanuel Macron à la présidence de la République a encouragé les acheteurs de biens de prestige venus du Royaume-Uni à investir dans l'immobilier parisien. Dans son rapport mondial sur les tendances de l'immobilier du luxe, le réseau Barnes écrit que « l'élection d'Emmanuel Macron en France a rassuré la communauté financière », en succédant « au très décrié François Hollande, auto-déclaré "ennemi de la finance" ». Ancien banquier d'affaire chez Rothschild, l'actuel président de la République a su séduire les riches investisseurs qui se sentaient mis en danger par le Brexit grâce à un discours pro-business - et les mesures économiques qui vont avec. En même temps - comme dirait lui-même Emmanuel Macron -, le réseau Barnes ne s'y trompe pas en décelant dans les récents textes adoptés une incohérence entre le succès actuel de Paris et la loi française en matière de taxation des plus aisés : « Reste une inconnue, les effets de l'ancien impôt sur la fortune (ISF), remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI), certes moins contraignant pour les portefeuilles privés, mais gardant l'assiette immobilière comme base de calcul. » Du côté du cabinet d'étude, on voit aussi dans le remplacement de l'ISF par l'IFI le seul « bémol » à retenir concernant la croissance impressionnante du secteur de l'immobilier de prestige. Et le cabinet de préciser : « La réforme aura pour conséquence de limiter les opérations d'investissement locatif et une possible réduction du parc de logements locatifs familiaux dans les beaux quartiers, mais ne sera pas un frein majeur au marché. »