



SPÉCIAL IMMOBILIER

Thibault de Saint Vincent, Le président de Barnes estime que les prix à Paris sont à un plafond.



Immobilier: "Gare au déséquilibre du marché!"

Fiscalité abusive, multiplication des normes et des réglementations, prix très élevés dans le haut de gamme... Dans un entretien vérité, Thibault de Saint Vincent, le président cofondateur de Barnes, met en garde contre les excès.

Emmanuel Macron se dit prêt à «reconditionner» l'ISF. Craignez-vous un retour de cet impôt?

Il est faux de croire que l'impôt sur la fortune a été supprimé; il a été renforcé pour les propriétaires immobiliers puisqu'il n'y a plus aucune déduction fiscale possible, contrairement

au régime précédent où le dispositif ISF PME permettait de réduire, voire de gommer, l'impôt. Les conditions de déductibilité des emprunts bancaires ont également été durcies. Les crédits *in fine* ne sont plus déductibles chaque année dans leur intégralité. Et il n'est plus possible

de déduire les taxes d'habitation du passif.

Finalement, entre l'IFI, l'impôt sur les revenus locatifs, la CSG-CRDS passée de 15,5 à 17,2%, l'augmentation des taxes foncières, les droits de mutation qui sont les plus chers d'Europe, l'exonération de l'impôt sur les plus-values seulement



Le nouvel eldorado des SCPI

après trente ans de détention (contre quinze et vingt-deux ans précédemment) et les droits de succession, l'immobilier est l'actif le plus taxé de France.

Les professionnels de l'immobilier haut de gamme ont-ils un moyen de faire entendre ce ras-le-bol fiscal?

Il n'existe plus de ministère du Logement. C'est le ministère de la Cohésion des territoires qui est chargé de questions immobilières, mais nous n'y avons pas d'interlocuteur privilégié; je ne vois pas comment on pourrait se faire entendre. Nous prenons donc la parole dans les médias car c'est le seul moyen d'expression. Quand il a été question, il y a quelques semaines, de taxer les plus-values sur les résidences principales, j'ai aussitôt écrit une tribune dans la presse. Il est ahurissant de constater que les "gilets jaunes" ont été dans la rue pour protester contre les augmentations d'impôt, notamment sur l'essence, et qu'au final, le gouvernement se trouve à réfléchir sur la création de nouvelles taxes.

L'immobilier neuf ne bénéficie-t-il pas d'un traitement de faveur de la part du gouvernement?

CELLULE TRACFIN : LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE L'ARGENT

"Dans un premier temps, la cellule de renseignement financier rattachée à Bercy a demandé aux banques, aux assureurs et aux notaires de signaler les mouvements de fonds suspects dont ils sont témoins. Dans un second temps, les agents immobiliers, qui ne manipulent pas d'argent, ont été sollicités pour signaler également les opérations suspectes. Mais contrairement au secteur financier qui s'est doté d'une structure d'autocontrôle, celui de l'immobilier ne s'est pas

"BIENTÔT EN FRANCE, IL NE RESTERA PLUS QU'UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DE PIED-À-TERRE POUR ÉTRANGERS."

Les gouvernements successifs ont toujours privilégié l'immobilier neuf dans les niches fiscales au motif que la construction-promotion est seule créatrice d'emplois, l'immobilier ancien étant le parent pauvre. C'est une grosse erreur. Les logements et les immeubles résidentiels ont besoin d'être régulièrement entretenus et rénovés; dans le haut de gamme, on estime qu'une rénovation est nécessaire tous les dix ans. Ce sont autant d'emplois et d'investissements qui en découlent. On voit bien dans les campagnes et dans les grandes villes de province que les immeubles sont mal entretenus. Pourquoi? Parce que le coût des rénovations est extrêmement important, parfois supérieur à la valeur des immeubles. Et le gouvernement va

spontanément organisé. De fait, Bercy a créé la commission nationale des sanctions, chargée, comme son nom l'indique, de sanctionner les agents immobiliers et les gestionnaires de casino. Depuis plusieurs années, notre profession s'est considérablement adaptée pour remplir ces obligations; chez Barnes, nous avons trois personnes, rattachées au service *legal & compliance*, directement impliquées dans le contrôle de toutes les transactions dont nous avons la responsabilité."

taxer davantage les propriétaires au lieu de les inciter à rénover...

Trop de taxations et trop de réglementations ont conduit à décourager les propriétaires...

Le nombre de bailleurs fonciers fond comme neige au soleil. Nous le constatons chez Barnes: quand un locataire quitte son logement, le propriétaire est de plus en plus tenté de le vendre. Ceux qui faisaient de la location saisonnière sont découragés par le durcissement de la réglementation. Tout cela conduit à appauvrir le marché des biens locatifs détenus par des bailleurs privés. Bientôt en France, s'agissant des biens haut de gamme, il ne restera plus qu'un parc de résidences principales et de pied-à-terre pour étrangers.

Le marché haut de gamme bat des records. Avez-vous bénéficié d'un effet Brexit?

Paris est la ville d'Europe qui a le plus bénéficié du Brexit en immobilier (devant Madrid en deuxième position). Entre 5 et 12 % de nos transactions sont liées au Brexit. Nos meilleurs clients, ce sont les grands établissements financiers anglo-saxons! En outre, Paris a profité d'un retour de la confiance des investisseurs, alors que le marché londonien est orienté à la baisse depuis deux ans. Cela s'est traduit par un rattrapage entre les deux capitales, avec une hausse annuelle de l'ordre de 10 % à Paris depuis 2016.

Pensez-vous que les prix puissent continuer à monter à Paris?

Je ne le crois pas. Les prix ont beaucoup grimpé, jusqu'à atteindre en moyenne 15 000 euros le mètre carré dans le Marais avec des prix supérieurs à 25 000 euros le mètre carré pour des biens d'exception, et de 12 000 à 20 000



Dans certains quartiers de Paris, comme dans le Marais ou dans le "triangle d'or", le prix au mètre carré dépasse parfois 25 000 euros.



STARCEVIC/GETTYSTOCKPHOTO

aux Abbesses. Ils ont atteint des sommets dans plusieurs autres quartiers. Le rattrapage des prix à Paris par rapport aux autres capitales européennes et mondiales est probablement terminé. Cela dit, je n'anticipe pas de baisse brutale, juste un atterrissage en douceur avec une hausse prévisible raisonnable autour de 5 % en 2019. Je fais la même analyse sur les grandes villes — Bordeaux, Lyon, Nantes, Lille, Rennes... —, qui ont suivi la tendance parisienne avec douze à dix-huit mois de décalage.

Comment se porte le marché des résidences secondaires? Où faut-il acheter? à la mer? à la montagne?

Poursuivons le raisonnement. Si le marché parisien est reparti à la hausse en 2016 et celui des grandes villes en 2017, il a fallu attendre fin 2017-début 2018 pour que le marché des résidences secondaires se reprenne totalement. Dans le haut de gamme, les grandes destinations de la côte atlantique, Deauville, le Pyla, le Cap-Ferret en passant par l'île de Ré, jusqu'à Biarritz et Saint-Jean-de-Luz, sont très prisées. Les prix

des transactions atteignent rapidement 4 millions d'euros. C'est le même phénomène sur la Côte d'Azur. En revanche, les régions du Lubéron et du Périgord, qui étaient très appréciées des retraités anglo-saxons au début des années 2000, sont moins cotées. Elles peinent à trouver une nouvelle clientèle, les Britanniques ne se précipitant plus dans les fermes ou les petits châteaux à rénover. Quant à l'Auvergne, au Limousin, au Centre de la France..., l'immobilier y est toujours sinistré. Il n'y a quasiment aucune transaction supérieure à 500 000 euros.

Les promesses de vente font désormais plus de 50 pages. Quel impact a ce mille-feuille administratif?

Elles font même jusqu'à 100 pages hors annexes! Quand j'ai commencé à travailler dans l'immobilier au début des années 1990, on signait une promesse de vente sous seing privé au retour d'une visite et elle faisait 8 pages. Aujourd'hui, depuis la loi Alur, les promesses sous seing privé ont quasiment disparu et il faut compter entre quatre et six semaines pour rassembler les documents et signer une promesse chez le notaire. Le problème de cette complexité, c'est que plus personne ne lit les documents dans leur intégralité. À force de créer des lois, elles finissent par être détournées de leur finalité première. Cela donne lieu aussi à un énorme déséquilibre entre le vendeur et l'acheteur; le vendeur, lui, s'engage fermement à vendre son bien dès la signature d'un mandat. À l'opposé, l'acquéreur peut se rétracter à tout moment avant de signer la promesse (chez Barnes, environ 20% des promesses sont annulées) et, comme si cela ne suffisait pas, le législateur a introduit un délai de rétractation de huit jours après la signature... Résultat: c'est devenu un sport national, pour certains acheteurs, de s'engager dans trois ou quatre promesses en même temps. ●

Propos recueillis par
Marie de Greef-Madelin

VIRGINIE CALMELS, QUELLE LÉGITIMITÉ ?

"Nous avons demandé à un chasseur de têtes de nous aider à recruter pour accompagner notre croissance. Barnes a la volonté de se développer à la fois géographiquement et sur de nouveaux métiers (yatching, family office, art...). Virginie Calmels nous a été présentée. Son parcours diversifié, à haut niveau, sa connaissance de l'expérience client et des groupes

internationaux (Endemol, Eurodisney) ainsi que sa sensibilité à l'immobilier et au patrimoine nous ont immédiatement séduits. Il nous reste à présent à réfléchir au financement de notre croissance. Notre objectif est de mieux servir nos clients en multipliant par deux nos implantations et par quatre notre chiffre d'affaires d'ici à cinq ans."