



la vie de l'immobilier



Londres reste la ville préférée des grandes fortunes mondiales.

propos recueillis par **Yannick Urrien**

Thibault de Saint Vincent, président de **Barnes** : «

Londres reste la capitale des personnes fortunées en Europe. »

Barnes, le réseau immobilier spécialisé dans le résidentiel haut de gamme, vient d'acquiescer Hanover Private Office, une société de conseil en immobilier de prestige. Fondée à Londres par Alex Newall, celle-ci est reconnue pour son expertise dans le cadre de l'accompagnement de clients très fortunés pour la recherche ou la commercialisation de biens immobiliers très haut de gamme, principalement au Royaume-Uni. Hanover Private Office travaille essentiellement avec les UHNWI (Ultra High Net Worth Individual), c'est-à-dire les personnes qui ont une fortune supérieure à 30 millions de dollars. Il faut savoir que 10% de ces UHNWI possèdent au moins cinq résidences un peu partout dans le monde et que Londres arrive en tête des villes préférées des grandes fortunes. Selon une étude de Barnes, la capitale du Royaume-Uni satisfait à tous les critères d'exigence, aspects pratiques, émotionnels et financiers. Londres obtient d'excellents résultats dans plus de la moitié des sous-classements établis selon différents indicateurs que sont la richesse culturelle, les enseignes de luxe, l'éducation, la mobilité, l'investissement à risque limité, la multiplication des entreprises et la concentration d'UHNWI vivant dans la ville. Londres figure également dans le TOP 10 du classement concernant la sécurité personnelle et écologique. Thibault de Saint Vincent, président de Barnes, nous explique pourquoi Londres, en dépit du Brexit, continue d'être une ville très attractive auprès de la clientèle fortunée.

L'Hebdo-Bourseplus :

Malgré le Brexit, comment analysez-vous la popularité de Londres chez les plus fortunés ?

Thibault de Saint Vincent :

Effectivement, Londres reste une ville très attractive. Nous avons fait une étude début janvier auprès de ceux que l'on appelle les UHNWI (Ultra High Net Worth Individual), c'est-à-dire les personnes qui possèdent plus de 30 millions de dollars de patrimoine, et ces gens identifient toujours Londres comme la principale destination mondiale dans l'immobilier haut de gamme, devant New York. Il y a trois critères qui déterminent le choix des personnes fortunées. D'abord, un critère pratique, c'est-à-dire les meilleures écoles et une ville accessible reliée au monde entier. L'éducation y est sans doute la meilleure d'Europe. Ensuite, il y a le côté financier. Les loyers n'ont pas baissé à Londres, ils sont toujours aussi élevés, la baisse des loyers de 10 % reste raisonnable puisque la baisse de l'immobilier est de 20 %. La rentabilité est donc légèrement meilleure qu'avant le Brexit. Pour l'espoir de plus-values, comme il y a une baisse de l'immobilier de 20 % et une baisse de la livre sterling de 20 %, certains investisseurs ont considéré qu'il était pertinent de réaliser

un investissement en fonction de cette opportunité dans la mesure où il y a eu une nette baisse des prix en euros. Il y a donc un potentiel de plus-values à moyen terme. Le troisième critère, c'est le cœur. Londres est une ville très prisée, l'architecture est unique et toutes les marques de luxe continuent à y avoir leurs enseignes. En 2016, les acquisitions de biens au-delà d'un million de livres sterling sont pour 55 % réalisées par des étrangers. Cela reste la destination internationale par excellence, bien au-delà du niveau européen, puisque la plupart des personnes fortunées du Moyen-Orient, d'Inde ou de Chine ont des biens immobiliers à Londres. J'insiste sur le fait qu'il y a bien d'autres raisons que des raisons financières, comme l'éducation des enfants, car pour toutes les familles fortunées, avoir un enfant qui fait ses études dans les meilleures universités américaines ou anglaises, c'est incontournable. Londres est aujourd'hui l'endroit en Europe où les personnes fortunées ont envie que leurs enfants fassent leurs études. Face à cette demande, nous avons pris une participation dans Hanover Private Office qui est une société qui traite les besoins de personnes extrêmement fortunées. C'est une entreprise qui réalise une quinzaine de transactions par an, mais au-delà

de 10 millions de livres sterling, cela nous permet de gérer les besoins de cette clientèle partout dans le monde, sachant qu'elle est très majoritairement installée à Londres qui reste la capitale des personnes fortunées en Europe.

Donc, Brexit ou pas Brexit, vous estimez que les Anglais seront toujours capables d'attirer des capitaux et des entreprises...

C'est vrai qu'il y a des incertitudes sur ce qu'ils vont faire ou sur le moment d'adaptation. Chaque fois que j'y vais, j'entends dire que les Anglais se dirigeraient vers une exception fiscale en Europe pour pouvoir être une place très sûre et intéressante. On voit aujourd'hui, notamment avec l'élection de Donald Trump, que l'Angleterre ne sera pas forcément aussi isolée qu'on a bien voulu nous le dire. Il peut donc y avoir une sortie relativement soft. Les Anglais ont toujours su s'adapter, du fait de leur insularité, ils s'adapteront à la situation et je suis convaincu qu'ils sauront en tirer un bon profit. J'y vais pratiquement toutes les semaines et j'observe qu'il y a toujours le même dynamisme. Il y a beaucoup de projets et je n'ai pas du tout le sentiment d'une ville où il n'y aurait plus aucune activité ou un semblant de panique. ■