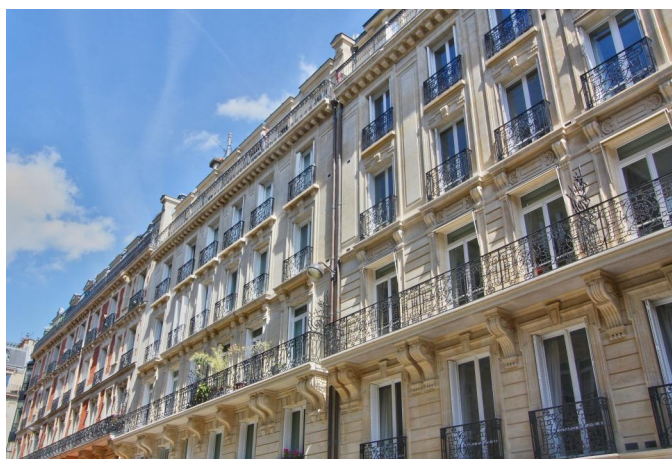


Immobilier de luxe: la France dans le top 3 des pays les plus prisés



En dépit de l'incertitude fiscale entourant l'ISF, la France fait son grand retour dans le top 3 des pays les plus attractifs aux yeux des futurs acheteurs, selon une étude de Lux-Résidence.com. Sans surprise, Paris reste l'une de leurs destinations préférées.

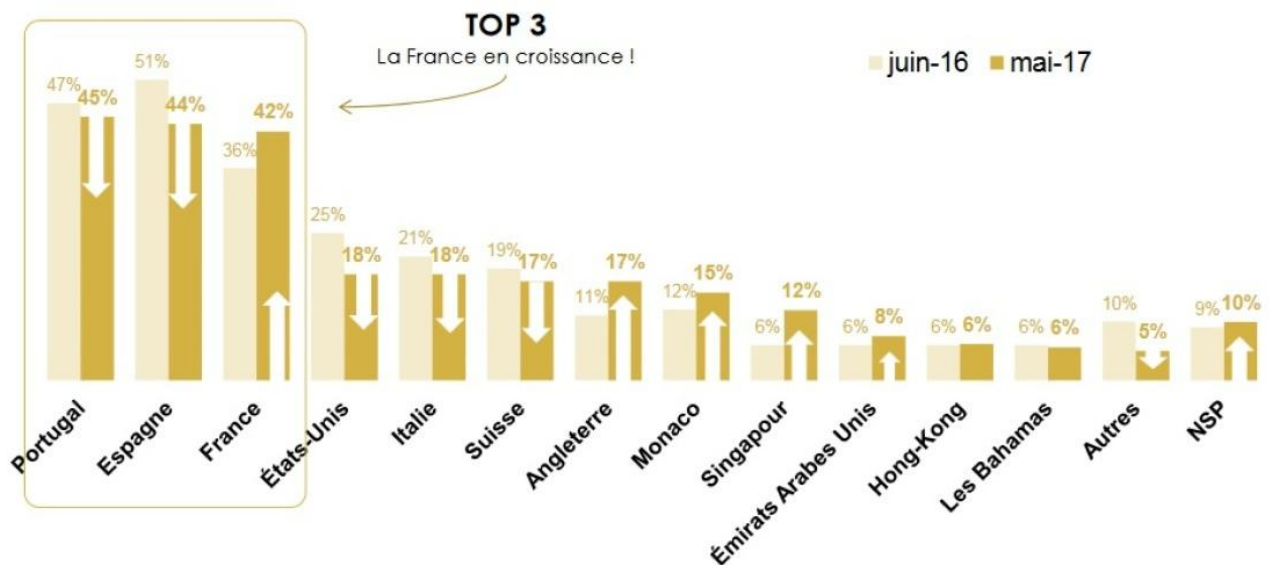
À l'occasion d'une table ronde qui s'est tenue ce vendredi matin à Paris, certains des principaux acteurs du haut de gamme en France et à l'international -parmi lesquels Coldwell Banker, Barnes ou Daniel Féau- ont commenté la dernière étude du site spécialisé Lux-Résidence.com. Selon cette enquête, la France fait son grand retour dans le top 3 des pays les plus attractifs aux yeux des futurs acheteurs de belles demeures, juste derrière l'Espagne et le Portugal.

Et ce malgré l'incertitude entourant l'ISF, que le président Emmanuel Macron veut transformer en Impôt sur la fortune Immobilière (voir encadré). Suivent les États-Unis, l'Italie, la Suisse, l'Angleterre et Monaco, devenue la destination la plus chère du monde avec un prix moyen au mètre carré **dépassant les 41.000 euros**.

Sans surprise, c'est notamment dans la région parisienne, une des destinations les plus prisées de l'Hexagone après la Provence et la Côte d'Azur, que les ménages fortunés orientent leurs recherches. "La victoire d'un président pro-business et pro-européen a permis à Paris de prendre définitivement le leadership dans le cadre du Brexit pour accueillir les entreprises du monde de la finance, ce qui entraîne déjà un important flux d'acquéreurs européens en provenance de Londres", souligne Laurent Demeure, le patron de Coldwell Banker France et Monaco.

PAYS LES PLUS ATTRACTIFS

Sur le marché international de l'immobilier de prestige, quels sont, selon vous, les trois pays les plus attractifs actuellement?



Base: 161 acquéreurs d'un bien immobilier de prestige d'ici à 2 ans

Paris reprend des couleurs

Le réseau d'agences immobilières de prestige observe aussi un fort retour des acheteurs américains qui n'ont visiblement pas été sensibles au très **maladroit tweet** de Donald Trump début février, dans lequel le président des États-Unis citait son ami "Jim", en expliquant que celui-ci ne retournerait plus à Paris à cause des attentats. "Depuis cette polémique, je n'ai jamais eu autant d'appels de ma filiale US m'informant de la venue d'Américains intéressés pour visiter des biens de prestige dans la capitale", se moque le dirigeant.

Et les intervenants sont unanimes: Paris reprend des couleurs après une période 2012-2015 difficile. Chez Barnes, on constate une hausse des prix de 15 à 20% depuis 2016, avec un nombre de transactions élevé autour des 3 à 5 millions d'euros. "Il y a une forte demande de Français résidant à l'étranger, qui estiment que c'est le moment d'acheter un bien de qualité dans la capitale", ajoute Thibault de Saint-Vincent, président du géant de l'immobilier de luxe.

Le Marais, "futur Saint-Germain-des-Prés"

De son côté, Daniel Féau fait part d'un engouement pour les appartements familiaux de 1 à 2 millions d'euros, qui séduisent principalement des Parisiens aisés à la recherche d'une résidence principale. Mais la pénurie d'offre sur ce segment alimente la hausse des prix. Au global, ils ont augmenté de 10% sur un an. Selon Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du réseau immobilier, il y a une demande soutenue de la part de clients français pour des biens situés dans le Marais, considérant que ce quartier parisien est le "futur Saint-Germain-des-Prés".



[Visualiser l'article](#)

À l'est des Invalides, dans le 7^e arrondissement, le marché du Faubourg Saint-Germain est un des plus "solides" de Paris, précise-t-il. L'offre y est toujours inférieure à la demande qui émane autant d'étrangers que de Français. Selon le spécialiste, les prix peuvent facilement dépasser les 20.000 euros le mètre carré, "surtout si l'on est pas trop éloigné des rares rues commerçantes du quartier". Enfin, "côté ouest des Invalides, la clientèle est plus familiale et française et les surfaces raisonnables (inférieures à 160 m² comportant au minimum 3 chambres) s'arrachent comme des petits pains", conclut Nicolas Pettex-Muffat.

L'IFI dans le collimateur des grands réseaux d'immobilier de prestige

Possible successeur de l'ISF, l'impôt sur la fortune Immobilière (IFI) imaginé par Emmanuel Macron est désormais dans le collimateur des grands réseaux d'immobilier de prestige. Lors d'une réunion organisée ce vendredi matin, les principaux acteurs du secteur ont commenté la dernière étude du site spécialisé Lux-Résidence.com. Il en ressort que plus de 60% des futurs acheteurs, dont une large majorité recherchent un bien compris entre 1 et 2,5 millions d'euros, craignent que l'IFI impacte leur projet.

C'est la seule ombre au tableau pour ces géants du luxe. "De plus en plus de clients s'interrogent, certains hésitent", a confié l'un d'eux, soulignant le flou persistant autour de cet impôt. En fait, **le risque repose principalement sur l'investissement locatif**. Ce marché pourra-t-il y échapper? Des exonérations particulières sont-elles prévues? Autant d'interrogations qui refroidissent les acheteurs.

"Il y a bel et bien un lobbying à faire pour ne pas risquer de gripper le marché", confirme un autre dirigeant, "au moins pour y voir un peu plus clair". D'autant que l'immobilier haut de gamme français n'a jamais été aussi concurrencé au sein même de l'Europe. Le Portugal, l'Espagne et maintenant l'Italie deviennent des destinations de plus en plus prisées par les investisseurs, notamment les Français et les Britanniques (ils seraient respectivement 27% et 18% selon Barnes), "en quête de soleil, de sécurité et d'une fiscalité intéressante accompagnée d'exonération d'impôts".

Paradoxalement, les clients haut de gamme jugent le contexte économique "idéal". La moitié des futurs acquéreurs (47%) sont convaincus que la conjoncture en France va s'améliorer. Et ils sont deux fois plus nombreux à le penser que dans la précédente étude publiée il y a six mois. Par ailleurs, près de la moitié des personnes interrogées estiment que l'élection d'Emmanuel Macron participe à l'attractivité du marché français, excepté donc ce futur impôt que le monde du luxe surveillera de très près.