

## Immobilier haut de gamme : la France ferait-elle moins rêver ?



**immobilier** luxe © DR

Sur le marché résidentiel haut de gamme, la France faisait jusqu'à présent partie des lieux plébiscités par la clientèle fortunée. Une tendance qui semble s'estomper en 2014. Pourquoi ? Les réponses avec l'étude du cabinet **Barnes**, spécialisé dans l'immobilier de prestige.

La France, si appréciée des touristes étrangers, connaît un certain tassement sur le marché résidentiel haut de gamme. A contrario des Etats-Unis ou de certaines capitales telles que **Londres** ou Lisbonne, la clientèle aisée affiche un certain désamour pour la France.

Selon une étude du cabinet **Barnes**, spécialisé dans l'**immobilier** de prestige, elle enregistre une forte baisse des **transactions** et des prix dans les grandes villes de province. A cela s'ajoutent un net recul des achats en **résidences** secondaires et des **investissements locatifs**. Même la Capitale peine à séduire : "En 2014, le marché parisien a connu une stagnation des transactions et une chute des prix de l'ordre de -25% par rapport à décembre 2011 pour les biens au-delà de 200 m<sup>2</sup> et/ou 2 millions d'euros. Les biens inférieurs à 200 m<sup>2</sup>/2M€ connaissent une relative baisse des prix de -5% à - 10% depuis 2 ans. La quasi-totalité des ventes de **Barnes**, en 2014, concernait des résidences principales. Seulement 1,5% était destiné à l'investissement locatif, contre 28% en 2011", note l'enquête. Ce sont la **Rive Gauche** et **Paris** centre qui attirent le plus avec 16% des ventes (supérieures à 1 million d'euros) à une clientèle étrangère. Toutefois, la clientèle européenne a "quasi disparu". De son côté, la Rive Droite représente 8% de ventes à une clientèle étrangère, notamment à celle du Moyen-Orient.

### Gel des transactions à **Saint-Tropez**, **Courchevel**

Concernant la province, trois tendances se détachent. Tout d'abord, sur le marché des **résidences** secondaires, les sites auparavant prisés comme Saint-Tropez, **Courchevel** ne font plus recette avec un quasi gel des **transactions**. En revanche, les lieux de villégiatures franco-français (Biarritz, Deauville, Le Pyla, Megève, Ile de Ré, Corse), connaissent une reprise même si elle reste à des niveaux de prix inférieurs d'environ 40% par rapport à 2007. Enfin, les résidences secondaires situées dans les campagnes isolées ne montrent pas d'évolution.

Malgré ces performances en demi-teinte, **Thibault** de **Saint-Vincent**, Président de **Barnes**, ne cède pas au pessimisme : "Il existe de bonnes raisons d'espérer un retour à une meilleure fortune pour la France. La baisse de l'euro par rapport au dollar pourrait aboutir à un recentrage de l'**investissement** vers l'Europe, les prix de l'**immobilier**

*en France devenant plus attractifs pour les non-Européens. Les clients étrangers seront les acteurs majeurs de la reprise. Dès le retour de la confiance, les Français se positionneront à nouveau".*

### **Lisbonne, une ville prisée**

Plus globalement, la clientèle fortunée s'est tournée vers des lieux de villégiature en Amérique et en Asie. Parmi les critères qui influent sur leur choix, vient en premier la sécurité (63%), devant l'ouverture économique (60%) et la stabilité sociale (51%). Les autres considérations sont la qualité du patrimoine immobilier de prestige (27%), la présence d'autres personnes fortunées (25%), l'excellence du système éducatif (21%)... Résultat : des destinations ont enregistré une forte progression d'acquéreurs internationaux comme Bali, San Francisco, Verbier, Monaco, Aspen, Miami, Gstaad, Venise, les Bahamas et St Barth. Lisbonne fait également une incursion dans les villes appréciées des étrangers. Enfin, certains endroits comme Londres, New York, Miami, Los Angeles et la Suisse ont toujours la cote, et un succès qui ne faiblit pas...