



IMMOBILIER

L'immo haut de gamme en tendances

Barnes a fait le point sur l'immobilier haut de gamme en 2014. **Aperçu.**

EN CE DÉBUT D'ANNÉE, l'heure est au bilan de l'année précédente. Un exercice auquel s'est prêté Barnes, lors d'une conférence de presse le 20 janvier, pour l'immobilier haut de gamme à travers le monde, le groupe comptant 41 bureaux dans douze pays. Conclusion : ce marché « se porte très bien », annonce Thibaut de Saint-Vincent, président de Barnes. S'appuyant sur l'étude Wealth-X/UBS-Wealth Report 2014, il a relevé que Paris, qui était à la 9^e place des villes les plus recherchées par les grandes fortunes dans le monde en 2013, n'était plus qu'à la 10^e place en 2014 et il « prévoit que Paris ne soit plus dans le top ten l'année prochaine ».

Pour Barnes, la baisse de l'Euro par rapport au Dollar entraînera peut-être un « recentrage de l'investissement vers l'Europe, les prix de l'immobilier devenant plus attractifs pour les non Européens ». Le groupe constate par ailleurs que « la crise en Russie a stoppé "net" les investissements de la clientèle russe en Europe depuis la fin 2014 ».

Vue par pays

En Suisse, « la remise en cause du forfait fiscal fait que les Français commencent à se poser des questions » et « certains clients envisagent d'aller à Bruxelles », indique Thibaut de Saint-Vincent. Il le dit clairement : « la Suisse est beaucoup moins attractive » qu'avant. En outre, « la parité Euro - Franc Suisse risque de changer un peu la donne pour les clients ».

Londres quant à elle « reste un marché très attractif », note le président de Barnes, car sa « force » est de compter des ressortissants de diverses nationalités et qu'il y a « zéro risque pour le paiement du loyer ».

Outre-Atlantique et à New York en particulier, « les stocks ont fondu » et « le marché locatif est très dynamique », constate Thibaut de Saint-Vincent. Plus au sud, à



Miami, « les prix ont doublé depuis 2011 mais restent raisonnables » avec une moyenne des prix en 2014 à Miami Beach, de 5 807 euros par m² et à Miami, de 3 466 euros le m². À l'ouest, à Los Angeles, il est encore possible de trouver « des biens de qualité à partir de 500 000 - 600 000 euros », précise Thibaut de Saint-Vincent.

Autre destination, autre tendance : Saint-Barth. Là-bas comme « à Monaco », « 80 % des transactions se font sans financement », annonce le président de Barnes. Les prix au m² allant de 1 000 à 1 400 euros le m² pour un « terrain constructible vue mer », ou jusqu'à 7 000 euros pour un « terrain constructible exceptionnel » et de « 20 000 euros à no limit » pour une villa.

Destinations tendances

Barnes a par ailleurs dressé la liste des destinations « tendances » plébiscitées par les Français qui choisissent de s'expatrier en raison d'un « manque de flexibilité du marché du travail et du coût des salaires », du « poids fiscal », de « l'instabilité des lois juridiques et fiscales », de « l'insécurité » et du « manque de visibilité sur l'avenir », liste le groupe. Ainsi, les destinations choisies sont Israël, les États-Unis, Londres, le Portugal, le Maroc, Bruxelles et la Suisse. À titre d'exemple, Thibaut de Saint-Vincent relève que « le revenu locatif à Bruxelles est exonéré d'impôt », ce qui encouragerait de nombreux clients à vendre leur bien locatif à Paris pour investir dans la capitale belge.

Clémentine Delzanno