



## L'immobilier de luxe est reparti, où investir en 2016 ?

Visuel Indisponible

L'année 2015 a signé la reprise du marché immobilier de luxe, selon le réseau d'agences Barnes. Le retour à la réalité des prix a enclenché celui des acheteurs Français comme étrangers, revenus massivement sur ce segment de prestige. A présent que le regain est confirmé, quels sont les endroits sur lesquels miser en 2016 ? Éléments de réponse.

C'est confirmé. Le marché de l'immobilier de luxe est bel et bien reparti sur les chapeaux de roue, selon le réseau d'agences immobilières de luxe Barnes qui dévoilait ses chiffres de l'année 2015 le 21 janvier 2016.

Le volume de transactions réalisées en 2015 est au beau fixe, pour un montant compris entre 730 et 750 milliards d'euros, après deux années maussades en 2013 et 2014. Un constat partagé par l'un des concurrents directs de Barnes dans l'immobilier de prestige Sotheby's, en la personne de son directeur général France – Monaco Alexander Kraft : « *En particulier depuis la rentrée 2015, nous avons pu noter un retour à la normalité sur le marché haut de gamme. Notre volume de vente pour le 4ème trimestre 2015 est de plus de 165 millions d'euros, soit plus de 157% qu'au même trimestre 2014.* »

Tous les professionnels de ce segment ont observé un retour des investisseurs Français expatriés (ou non), des non-résidents ainsi que des étrangers. Les marchés haut de gamme à l'international comme français ont en ont profité. Les étrangers, notamment les anglo-saxons, les fortunes des pays de l'Est, du Moyen-Orient et de la Chine misent à nouveau sur la France. De leur côté, les Français non-résidents ont également tourné leurs investissements vers leur pays d'origine, mais pas seulement. « *Les investisseurs français sont de plus en plus mobiles, nuance le président de Barnes, Thibault de Saint-Vincent. Ils mondialisent leurs implantations et achètent là où se forment des opportunités patrimoniales à fort potentiel de rendement et de plus-value à la revente.* »

Un retour à la réalité sur les prix

Sans surprise, Londres et New-York restent les deux villes les plus privilégiées par les acquéreurs. « *Ce sont des valeurs sûres par excellence à l'international* », rappelle le président de Barnes. Suivent des villes asiatiques (Hong Kong, Singapour et Shanghai) puis Miami et Paris. « *Miami et Paris gagnent des places aux dépens de Genève qui sort du top 10, en raison notamment de la disparition du secret bancaire* », analyse Thibault de Saint-Vincent. La raison de ce regain d'intérêt tient en deux mots : les prix. C'est d'ailleurs le principal moteur du redémarrage de l'activité immobilière de luxe.

« *Les vendeurs ont compris au bout de 7, 8 ans qu'ils exigeaient des prix trop élevés. A Saint Tropez, une villa a récemment été cédée à 3 millions d'euros alors qu'initialement son prix se montait à 20 millions d'euros. Le marché était bloqué* », raconte Richard Tzipine, directeur général de Barnes. « *Les prix se rationalisent*



[Visualiser l'article](#)

*aussi dans le luxe », poursuit le président du réseau. Cet assagissement des prix a ainsi permis de relancer l'activité de prestige. « Les transactions se font uniquement à la condition que les prix restent réalistes avec un grand choix pour les acheteurs et des vendeurs de plus en plus flexibles dans leurs négociations », ajoute de son côté le directeur général de Sotheby's.*

#### Les places de choix en 2016

Ce facteur a particulièrement joué à Paris et dans les pays de l'Europe du Sud (Portugal, Espagne, Italie), marqués par la crise financière, et donc des prix corrigés. *« On observe l'importance de l'arbitrage chez notre clientèle, acheter au bon moment et au bon endroit. Les sens des affaires n'est jamais très loin, l'immobilier est considéré comme un placement. Et je vous le dis, en 2016, il faut acheter à Paris »,* assène Thibault de Saint-Vincent. Le président de Barnes augure de fortes plus-values dans quelques années. En effet, les prix dans la capitale française n'ont évolué que de 1% entre 2012 et 2015, tandis qu'ils ont grimpé de 30% à New-York, de 40% à Miami et de 42% à Londres. Les transactions enregistrées à Paris en 2015 ont cru de 15% (38% sur le seul réseau Barnes) alors que dans le même temps elles ont chuté de 10% à Londres. Par ailleurs, aux yeux des acquéreurs étrangers, la remontée du dollar face à la baisse de l'euro a joué en faveur de Paris. Les agents de Barnes ont ainsi fait face *« à une déferlante ces six derniers mois d'une clientèle de la péninsule arabique et chinoise »,* venue en quête d'un pied à terre dans la ville lumière.

Autre pays sur lequel miser en 2016 : le Portugal et particulièrement sa capitale, Lisbonne. *« Le prix au mètre carré est deux à trois fois moins cher qu'à Londres ou New-York. Des biens avec vue sur mer se vendent de 1.500 à 2.500 euros du m<sup>2</sup>. Une fois rénovés, la plus-value à en tirer est très intéressante, le m<sup>2</sup> atteignant 5.000 à 6.000 euros »,* indique le président de Barnes. Pour les adeptes de la villégiature, Barnes se porte garant également de l'île Maurice, de Saint Barth et de Los Angeles et Miami. Pour ceux qui préfèrent la France et son terroir, Biarritz, Lyon et Megève.

Attention, cela ne signifie pas pourtant que New-York et surtout Londres sont à délaissier en 2016. Elles seront sûrement un tout petit moins convoitées avec leurs prix restés élevés, mais elles demeurent des valeurs sûres. Et occupent donc des places de choix dans les rêves immobiliers des acquéreurs fortunés.