

**Richard Tzipine** est Directeur Général du groupe Barnes.

## "L'immobilier haut de gamme est plus que jamais une valeur refuge"

### LE FIGARO : Pouvez-vous nous présenter le groupe Barnes ?

**Richard Tzipine.** En quelques chiffres, le groupe Barnes compte aujourd'hui une centaine de personnes, un peu plus de 1 000 biens dont le prix est supérieur à un million d'euros en vente, 8 500 acquéreurs et un chiffre d'affaires qui connaît une progression de 35% par an depuis maintenant quatre ans.

Spécialisés sur le créneau de la transaction des biens de qualité et d'exception au-dessus de 800 000 euros, nous nous adressons à une clientèle internationale et disposons à ce jour de six bureaux en France - à Paris (Rive Droite et Rive Gauche), dans les Yvelines, à Aix-en-Provence, à Cannes et dans le golf de Saint-Tropez - et de trois bureaux à l'étranger - à Londres, Miami et New-York.

### Comment se porte le marché des biens haut de gamme sur Paris ?

Après la crise financière de septembre, nous avons observé un arrêt brutal des transactions en octobre et novembre derniers et nous avons constaté un mouvement de panique chez les acquéreurs. Mais contre toute attente, dès le mois de décembre, de nombreux acquéreurs sont revenus sur le marché et au mois de janvier nous avons totalisé un nombre de transactions équivalent à celui que nous connaissions avant crise.

Nous constatons que l'immobilier haut de gamme reste plus que jamais une valeur refuge. Seule différence notable alors : les prix. Si ces derniers n'ont connu aucune baisse pour les biens exceptionnels et uniques, les biens de qualité en étage élevé ou avec terrasse ont pour leur part enregistré une baisse de prix de l'ordre de 5 à 10%. Quant aux biens comportant certains défauts et situés dans les étages inférieurs, leur prix ont chuté d'environ 20%.

### Comment se compose votre clientèle d'acquéreurs ?

Nous nous adressons à une clientèle aussi bien française qu'étrangère dont la répartition varie en fonction des quartiers. Sur la Rive Gauche, les étrangers représentent 60% de nos clients tandis que sur la Rive Droite nous comptons environ 20% d'étrangers parmi nos clients. Dans ce secteur, les étrangers se concentrent en général sur le VIII<sup>ème</sup> arrondissement et le XVI<sup>ème</sup> nord et continuent d'être séduits par des biens à proximité de grands axes prestigieux.

### Comment expliquez-vous l'attrait des étrangers pour une ville comme Paris ?

Il existe deux types de grandes villes internationales : les villes telles que

Miami, Saint-Tropez ou bien encore Cannes, où l'on aime à se rendre lorsque tout va bien, et les villes plus rassurantes, telles que Paris, Londres ou New York, qui allient charme, identité, culture et dynamisme. En règle générale, dans les périodes de crise, les secondes résistent mieux. C'est pourquoi, malgré la morosité ambiante du contexte international actuel, Paris continue de tirer son épingle du jeu.

### Quels sont les prix pratiqués en fonction des différents quartiers ?

Sur la Rive Gauche, les prix sont très variables. Situés entre 7 000 et 10 000 euros du m<sup>2</sup>, ils peuvent parfois atteindre 15 000 à 20 000 euros le m<sup>2</sup> dans des secteurs très convoités tels que la Place des Vosges, l'Île Saint-Louis, les quais de Seine ou le Champs de Mars. Sur la Rive Droite les écarts sont moins importants. Ainsi, si les prix se situent entre 8 000 et 12 000 euros le m<sup>2</sup> dans le VIII<sup>ème</sup>, ils s'échelonnent entre 7 000 et 10 000 euros dans le XVII<sup>ème</sup> ou à Neuilly. L'exceptionnel n'ayant pas de prix, on peut également trouver des biens se négociant aux alentours de 18 000 euros le m<sup>2</sup> avenue Montaigne ou sur le Parc Monceau par exemple.

### Qu'en est-il des alentours de Paris ?

Les villes à proximité de Paris séduisent de plus en plus une clientèle familiale de Français ou d'expatriés. Ces derniers s'orientent en général vers les Hauts-de-Seine où l'on peut trouver, au nord dans des villes comme Puteaux, Colombes ou Asnières, et au sud dans des villes comme Saint-Cloud, Garches ou Boulogne, des maisons avec jardin à des prix situés entre 1 et 1,6 million d'euros. Nombreuses sont également les familles qui se tournent vers les villes très résidentielles des Yvelines telles que Versailles, Saint-Germain-en-Laye ou Maisons-Laffitte où l'on peut trouver de magnifiques villas à des prix situés entre 2 et 2,5 millions d'euros. Nous proposons enfin à la vente de très belles propriétés dont les prix peuvent atteindre 4 millions d'euros à proximité du bois de Vincennes.

### Dans le contexte de crise actuel, pensez-vous que votre profession soit appelée à évoluer ?

Les véritables professionnels en mesure de fournir une qualité de service et un niveau de conseil à la hauteur des attentes de leurs clients seront les seuls à s'en sortir en période de crise. En France, il est important que nous prenions exemple sur nos confrères étrangers en travaillant à une plus grande circulation de l'information entre professionnels français et étrangers et à une meilleure mutualisation de nos forces.



"Nous nous adressons à une clientèle aussi bien française qu'étrangère..."