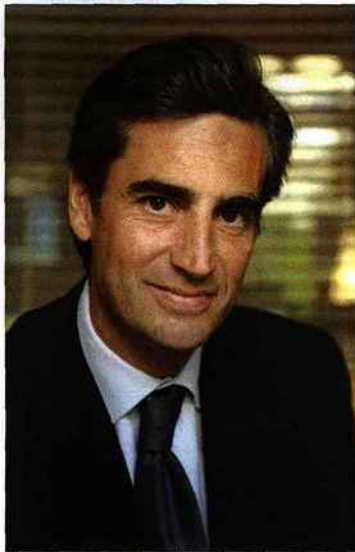


IMMOBILIER**Barnes****Paris : un marché immobilier en « surchauffe »**

Richard TZIPINE Directeur général du Groupe BARNES

NJI : Avec la crise, l'immobilier dans la capitale, notamment pour les biens de qualité, n'a pas réellement subi de baisse marquante. Aujourd'hui, il semble s'être stabilisé, voire reprendre une hausse régulière. Joue-t-il un rôle de baromètre à l'échelle nationale ?

Richard Tzipine : Il est vrai que l'immobilier parisien, et en particulier les biens de qualité, voit ses prix repartir à la hausse. La forte demande enrichie par les clients étrangers est confrontée à une offre faible. Le vendeur préfère trouver un bien malgré la faiblesse de l'offre avant de vendre. Nous ne pouvons pas comparer le marché parisien, voire celui des villes de renommée internationale (Deauville, Cannes, Biarritz, St Rémy de Provence, St Tropez...), avec le reste de la France où la demande reste plus faible.

NJI : Quels sont les quartiers qui sont aujourd'hui les plus recherchés ?

Richard Tzipine : Les quartiers parisiens les plus recherchés et en partie par la clientèle étrangère sont sur la Rive Gauche, Saint Germain des Prés (6^{ème}), Saint Thomas d'Acquin (7^{ème}), au cœur de Paris les Iles de la Cité et Saint Louis, typiques du rêve parisien et sur la Rive Droite, le Triangle d'or (Champs Ely-

sées/Georges V/Albert 1^{er}), dans le 17^{ème}, le Parc Monceau, dans le 16^{ème}, la Muette, l'avenue Victor Hugo et l'avenue Foch et enfin la banlieue très chic de Neuilly sur Seine. La forte demande fait de ces quartiers, les plus chers de Paris.

NJI : Sur le plan de l'investissement locatif, quels conseils pourriez-vous donner ? Faut-il acheter des petites ou des grandes surfaces ? En un mot quelle est la surface idéale pour un bon placement ?

Richard Tzipine : Qu'appelle-t-on un bon placement ? Est-ce un placement meilleur qu'en Bourse, auquel cas le placement immobilier est un bon placement. Il faut considérer différents critères pour juger de la qualité d'un placement immobilier : le rendement immédiat et la valorisation du bien. Par conséquent, vous pouvez choisir d'investir dans un quartier peu cher et dont les prix ont une chance d'augmenter fortement dans les années à venir même si le rendement à court terme est moyen. Un bon placement démarre autour d'une rentabilité à 5%. Il est plus intéressant d'investir dans l'acquisition de plusieurs biens de petites surfaces que dans l'achat d'un bien de grande surface, le risque est mieux réparti et la rentabilité plus forte. Tant à PARIS, qu'à LONDRES ou NEW-YORK, Barnes s'est entouré d'équipes de professionnels dont les com-

pétences et les conseils (fiscales, juridiques, financières) permettent aux clients internationaux d'acquérir des biens immobiliers dans le meilleur de leurs intérêts.

NJI : Les étrangers investissent-ils toujours ?

Richard Tzipine : Plus que jamais. La pierre est à l'heure actuelle la valeur refuge par excellence. La clientèle internationale est très présente sur le marché immobilier de qualité, et en particulier dans des régions rassurantes sur le plan économique. Paris, Londres, New-York...

NJI : Comment envisagez-vous l'année à venir ?

Richard Tzipine : Notre univers, l'immobilier de qualité et de prestige, évolue positivement dans une conjoncture favorable (valeur refuge, conditions d'acquisition, rapport offre/demande, nouvelles clientèles internationales, etc.).

Néanmoins nous devons rester vigilants car un marché en surchauffe peut entraîner un ralentissement rapide lié à des prix trop élevés.

Dans ce contexte, BARNES prend une place de leader international grâce à une approche professionnelle inédite.

Voir Carnet d'adresses page 62.

