

# L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME : « UNE ALTERNATIVE À L'ACHAT D'ŒUVRE D'ART OU D'OR » SELON BARNES

**Acheter un bien d'exception plutôt qu'une toile ou de l'or : c'est le choix que font désormais certains investisseurs étrangers. C'est en tout cas le constat que pose le réseau Barnes International Property Consultant, spécialisé sur le marché du haut de gamme.**

Selon le groupe Barnes, présent sur le marché de l'immobilier de standing, les biens haut de gamme constituent plus que jamais, pour les investisseurs internationaux, une valeur refuge. Russes, Américains, Chinois ou européens sont de retour sur un marché français redevenu pour eux attractif.

« L'immobilier haut de gamme s'apparente au marché de l'art » explique Barnes, avec des acheteurs qui envisagent désormais l'achat d'un bien comme un placement patrimonial. Mais ce marché de l'immobilier de luxe n'est pas homogène, puisqu'il est constitué, explique Barnes, de deux catégories bien différentes de biens et d'acheteurs. On trouve ainsi, d'une part « les biens immobiliers d'exception », des produits uniques et rares recherchés par une clientèle fortunée disposant d'un patrimoine de 25 millions d'euros ou plus. Leurs secteurs privilégiés : quelques minuscules marchés dans les villes particulièrement cotés de l'hexagone (Paris, Deauville, Côte d'Azur, Courchevel...), sur des secteurs où la valeur des biens n'est en aucune façon corrélée aux prix constatés de manière générale dans les villes en question. Le prix moyen enregistré sur ce type de produits est de 20 000 euros/m<sup>2</sup>.

La seconde catégorie de biens est celle des « biens de qualité », qui restent quant à eux « abordables pour bon nombre d'investisseurs internationaux ». Depuis un an, les transactions et les prix au mètre carré pour ce type de produits ont formidablement varié

selon les villes : le marché immobilier se négocie désormais au niveau mondial, il est donc très intéressant pour les particuliers (ou sociétés) de diversifier leurs avoirs immobiliers sur diverses zones géographiques afin d'optimiser l'effet de change, source de valorisation du patrimoine familiale et immobilier.

## PARIS, 10 000 EUROS LE M<sup>2</sup> AU MINIMUM, 50 000 EUROS AU MAXIMUM

Paris est l'une des rares capitales européennes où les prix des biens de qualité ont augmenté de plus de 10 % depuis septembre 2009. Ces biens haut de gamme se négocient autour de 10 000 euros/m<sup>2</sup> dans les beaux quartiers de la rive droite et entre 12 000 et 15 000 euros/m<sup>2</sup> sur la rive gauche. Cette reprise observée en 2009 et 2010, trouve son origine dans l'évolution de l'essence même des biens de qualité parisiens, qui sont devenus des valeurs refuge. Et, sur ce segment de marché, les prix continuent d'augmenter, car la rareté de ce type d'appartement augmente, avec un stock à l'étiage. S'agissant « des biens encore plus exceptionnels, ceux-ci sont situés dans des quartiers comme Saint-Germain-des-Prés et le Jardin du Luxembourg, où ils se négocient entre 20 000 et 30 000 euros/m<sup>2</sup>, avec des records qui avoisinent parfois les 50 000 euros/m<sup>2</sup> en bord de Seine. Si Paris bénéficie d'un attrait particulier

pour les acquéreurs, le secteur du sud de la France séduit lui aussi de plus en plus. En Provence, depuis un an, le dynamisme a repris autour des biens de plus de 1,5 million d'euros, alors que ceux qui dépassent les 2,5 millions d'euros ont du mal à redécoller. La rareté fait que les prix se maintiennent, et la région, notamment celle de Saint Rémy de Provence, attire toujours les investisseurs internationaux qui représentent 50 % des acquéreurs de biens haut de gamme. Sur la Côte d'Azur, le marché repart également, après un quasi gel des transactions au delà de 1 million d'euros en 2009. La côte Basque est, elle aussi, de nouveau active depuis l'été dernier. Les acheteurs sont devenus très sélectifs et seuls les vendeurs, affichant dès le début de la mise en vente un prix réaliste, vendent. La qualité de l'emplacement, et le calme de l'environnement, reste l'un des critères d'achat les plus importants. Enfin, Deauville reste attractif pour l'immobilier secondaire, notamment sur les biens de plus d'un million d'euros. La clientèle (parisienne et étrangère) rend le marché particulièrement actif avec une grande variété de l'offre, tant par son emplacement que par la qualité du bien lui-même. Par ailleurs, Honfleur reste toujours le lieu de prédilection des Anglais, des Belges et des Allemands, à la recherche de maisons ou d'appartements de charme.