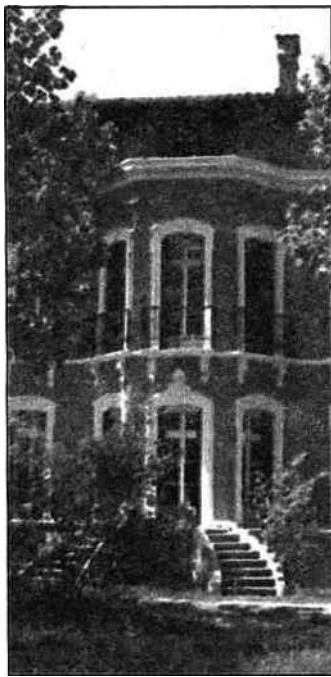


## France : l'immobilier de luxe en plein "boom" malgré la crise

*Insensible à la crise, le secteur de l'immobilier de luxe connaît actuellement un "boom" sans précédent en France, en raison de l'attrait grandissant du pays aux yeux des étrangers riches et d'une réforme de la fiscalité sur les plus-values immobilières.*

"Nous n'avons jamais autant vendu", se félicite Charles-Marie Jottras, président du groupe spécialisé Daniel Féau. "Les acheteurs sont attirés par l'odeur du sang en raison du nombre important de biens mis sur le marché, à cause de l'alourdissement de la fiscalité des plus-values immobilières pour les résidences secondaires à partir de 2012", résume-t-il.

Selon une analyse du cabinet d'études Xerfi, 7000 à 8000 biens immobiliers de prestige, avec un prix de vente supérieur à 1 million d'euros, devraient avoir été vendus en France en 2011 et "la fin de l'année pourrait figurer dans les annales du secteur". Ce marché du luxe ne représente toutefois qu'environ 1 % du total annuel des transactions dans l'immobilier ancien dans l'Hexagone. "Nous avons réalisé une année exceptionnelle, la meilleure, avec 30 % de chiffre d'affaires en plus qu'en 2010", se réjouit Thibault de Saint-Vincent, pré-



sident du groupes Barnes. Principale explication : "la France est le marché immobilier de luxe le plus attractif au monde car ailleurs les milliardaires peuvent tout s'offrir

sauf la culture française. Or, dans le vaste mouvement de mondialisation, le symbole ultime de la réussite est d'avoir un appartement à Paris, une villa sur la Côte d'Azur ou une résidence en Provence", dit Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France. Cette "master-franchise" du plus important réseau américain d'agences immobilières a donc décidé de s'attaquer au lucratif marché français en ouvrant une dizaine d'agences d'ici fin 2012 et une cinquantaine d'ici 2015.

### "Tous les voyants au vert"

"La France est devenue une vaste caisse d'épargne mondiale où les riches des pays émergents placent une partie de leur argent car le système d'acquisition de l'immobilier y est extrêmement sécurisé. De plus avec l'économie mondiale de plus en plus incertaine, l'immobilier est de plus en plus une valeur refuge", analyse M. Demeure. Pour M. Jottras, "tout Russe qui gagne de l'argent a une obsession : faire sortir de

l'argent de son pays car il ne fait pas confiance aux investissements dans son propre pays".

Selon Xerfi, cette chasse aux trésors immobiliers explique pourquoi les Français ne représentent plus que 20 % des acheteurs pour les biens entre 5 et 10 millions d'euros, et sont quasiment absents pour ceux supérieurs à 10 millions d'euros. Ce marché dépend donc largement des clients étrangers et du dynamisme de leurs économies, notamment dans les pays émergents et du Golfe : les faibles perspectives de croissance mondiale en 2012 font peser des incertitudes sur le secteur mais "à moyen terme tous les voyants sont au vert". "A Paris on peut s'attendre à un léger tassement des prix en 2012. Mais il n'y aura pas d'explosion d'une «bulle spéculative» car la demande sera toujours supérieure à l'offre en raison de l'absence de construction de résidences neuves de luxe dans la capitale", prédit M. de Saint-Vincent.

*Christian Charcassey*