

# LA MONDIALISATION DE L'IMMOBILIER DE LUXE

Par Nicolas Tarnaud, FRICS, Docteur en économie, Titulaire de la chaire immobilier & société, Neoma Business School.



## 4.1 / LA MONDIALISATION

**D**urant les Trente Glorieuses, l'intervention des États dans la vie économique était très forte. Les banques jouaient un rôle beaucoup plus important dans le financement de l'économie que les marchés financiers. Les années 1980 seront marquées par l'essor des marchés financiers et leur dérégulation: «*Les marchés financiers connaissent non seulement une impressionnante expansion, mais aussi une internationalisation marquée. Le premier choc pétrolier de 1974 en constitue un des facteurs. Les excédents en dollars des pays de l'OPEP, les «pétrodollars», sont alors placés dans les banques des pays industrialisés. Le mouvement amplifié par la déréglementation, notamment par le démantèlement progressif des contrôles de change a permis aux capitaux étrangers d'acheter des devises étrangères*»<sup>(1)</sup>. Les années 80 accentueront ce phénomène. Avec la libéralisation du contrôle des changes, les investisseurs internationaux placeront leurs liquidités dans les actions cotées, dans l'immobilier commercial ou

l'immobilier de luxe. Grâce à l'essor de la gestion financière, les investisseurs arbitreront et augmenteront leur patrimoine financier. Une partie de ce dernier ira s'allouer dans l'immobilier. Ce n'est pas un hasard si Olivier Lacoste rappelle la croissance exponentielle des fonds de pension qui jouent un rôle majeur dans nos économies modernes. «*Les actifs gérés par les fonds de pension étaient de l'ordre de 860 milliards de dollars au début des années 80; ils atteignaient presque 22 000 milliards de dollars en 2006... Ils exercent une pression constante sur les firmes dont ils sont les actionnaires*»<sup>(1)</sup>. Selon le cabinet de conseil Towers Watson, les fonds de pension dans le monde géraient 36 119 milliards de dollars fin 2014. Les fonds de pension américains représentaient 22 117 milliards de dollars. La mondialisation du 21<sup>e</sup> siècle est avant tout une globalisation financière regroupant les acteurs économiques tels que les fonds d'investissement et les institutions bancaires. Le débat actuel sur la mondialisation économique et financière ne fait que commencer, dans un contexte où l'immobilier de prestige est actuellement dynamique dans les grandes métropoles mondiales.

(1) Olivier Lacoste. *Les crises financières*. Éditions Eyrolles. 2<sup>e</sup> édition 2015.

## 4.2 / L'IMMOBILIER DE LUXE

Nous avons une appréciation singulière du luxe. « *Un objet de luxe (...) est un objet ordinaire pour des gens extraordinaires, mais également un objet extraordinaire pour des gens ordinaires* » (Bernard Dubois, professeur de marketing à HEC). Aucune définition officielle du « luxe » n'existe, et chacun peut se l'approprier. Certains admettent qu'il existe une distinction entre le luxe et le haut de gamme. Selon *l'Encyclopédie du marketing*, il s'agit d'un « bien dont le prix est élevé et les quantités disponibles généralement peu importantes. On lui reconnaît aussi, le plus souvent, une qualité artistique. Il ne doit pas être confondu avec le produit haut de gamme. Les deux qualificatifs peuvent être complémentaires mais ne sont pas synonymes ». Selon le philosophe Gilles Lipovetsky, « *Consommer du luxe, c'est consommer à la fois un produit, une légende/un mythe, une tradition, des savoir-faire et un rite d'usage* ». Autrement dit, acheter un bien de luxe, par exemple place Vendôme, revient à « s'identifier » à un passé, à une histoire, à une localisation mondialement connue et recherchée. Habiter un bien unique à une adresse exceptionnelle symbolise le pouvoir et la réussite. Plusieurs paramètres peuvent s'inviter dans ces définitions. Dans chacune d'elles, nous retrouvons au moins le prix et la rareté. Une maison ou un appartement peuvent se trouver dans un environnement exceptionnel sans pour autant que le bien le soit. À l'inverse, une somptueuse maison peut se situer dans un environnement quelconque ou peu convoité. En fonction de la qualité du

**CONSOMMER DU LUXE,  
C'EST CONSOMMER  
À LA FOIS UN PRODUIT,  
UNE LÉGENDE/UN MYTHE, UNE  
TRADITION, DES SAVOIR-FAIRE  
ET UN RITE D'USAGE.**

Tableau 1. Caractéristiques d'un logement de luxe

(Source : Nicolas Tarnaud.)

Régisseur	Air conditionné	Grande hauteur sous plafond (supérieure à 3 mètres)
Sécurité optimale 24/24	Parking sécurisé	Pièces généreuses (supérieures à 30 m <sup>2</sup> )
Conciergerie 24/24	Localisation : prime location	Cuisine semi ou professionnelle
Fitness haut de gamme	Balcon-terrasse	Chambre ensuite
Spa dans l'immeuble	Hall prestigieux	Étage noble

bien et de son environnement, que l'on soit dans un habitat horizontal ou vertical, ancien ou moderne, un bien sera plus ou moins rare, comme son prix plus ou moins élevé.

La notion de rareté vient naturellement à l'esprit lorsque l'on définit le luxe. En étant rare, l'immobilier de luxe se hisse au niveau d'une « œuvre d'art ». La rareté suscite le désir et l'envie d'appropriation. La possession renforce la distinction sociale. La réussite matérielle est donc naturellement associée au luxe. L'immobilier et le luxe sont les grands bénéficiaires de la mondialisation.

## 4.3 / UNE ÉCONOMIE MONDIALISÉE

Conséquence de la dérégulation américaine et anglaise, l'économie française s'est financiarisée à partir du milieu des années 80. Comme d'autres pays, elle s'est inscrite dans une trajectoire libérale plutôt que keynésienne visant à augmenter l'autonomie et la flexibilité des acteurs économiques. Le patrimoine se valorisera davantage que les revenus des salariés. En effet, l'indexation des salaires sur les prix sera supprimée dès 1982. À revenu égal, la fiscalité des revenus du capital sera beaucoup moins élevée que les revenus du travail, ce qui vaudra aux investisseurs de se constituer rapidement un patrimoine financier ou immobilier. L'État privilégiera l'actionnariat individuel. On recen-



sera 6,2 millions d'actionnaires fin 1987, soit quatre fois plus qu'en 1980. De nombreuses entreprises seront privatisées en France comme la BNP, l'UAP et la Société Générale. Les fusions et acquisitions connaîtront une forte croissance sous l'égide des banques d'affaires. L'effet de levier du crédit augmentera les activités de rachat et de fusion. Les fonds d'investissement se développeront à cette occasion. Comme le rappelle Guillaume Sarlat<sup>(2)</sup>, «*La France a également mis en place, à partir des années 80, un des régimes juridiques et fiscaux les plus favorables en Europe aux montages LBO (Leveraged buy-out)*». Jusqu'aux années 80, l'immobilier

était un actif dormant ; il n'était jamais arbitré. Il deviendra rapidement un actif à part entière, pour les investisseurs institutionnels et privés. La valeur de cet actif sera appréhendée comme la somme des cash-flows futurs. En effet, la financiarisation de l'immobilier (tertiaire et résidentiel) apparaîtra en France dans les années 90 avec l'application des techniques financières. Les investisseurs immobiliers intégreront rapidement le concept des cash-flows pour obtenir des taux de rendement interne. Ce dernier deviendra le benchmark international pour connaître le rendement final d'un investissement dans l'immobilier (commercial ou résidentiel). L'investisseur privilégiera soit un rendement en capital, soit un rendement locatif, ou un mélange des deux. La mondialisation de nos économies débouchera sur une financiarisation de ces dernières. Les théories économiques laisseront la place aux théories financières. Le court terme deviendra le référentiel de tout investissement spéculatif par rapport au temps. Avec la financiarisation de l'économie, l'actif immobilier se valorisera beaucoup plus rapidement qu'auparavant.

---

### 4.4 / L'IMMOBILIER ET LA FINANCIARISATION DE L'ÉCONOMIE

---


**L'**immobilier résidentiel et l'immobilier de luxe profitent de la financiarisation de l'économie depuis une trentaine d'années. En effet, depuis le début des années 80, avec le développement d'un système financier globalisé et déréglementé, l'économie mondiale développe une globalisation des cycles immobiliers. Les conséquences des marchés boursiers haussiers, baissiers, les niveaux des taux d'intérêt, l'inflation et la fiscalité ont impacté à la hausse ou à la baisse les marchés immobiliers des pays les plus riches de la planète. Les flux de liquidités se

---

(2) Guillaume Sarlat. *En finir avec le libéralisme à la française*. Éditions Albin Michel, 2015.

sont internationalisés, et les détenteurs de capitaux en ont profité pour les faire circuler dès la moindre opportunité financière ou immobilière. Thomas Piketty affirme : « Une caractéristique de la mondialisation financière actuelle est que chaque pays est en grande partie possédé par les autres pays, ce qui conduit non seulement à obscurcir les perceptions sur la répartition mondiale des fortunes, mais également à la vulnérabilité importante des petits pays, et à une instabilité de la répartition mondiale des positions nettes... On a assisté, depuis les années 70-80 à un puissant mouvement de financiarisation de l'économie et de la structure des patrimoines »<sup>(3)</sup>. Aux États-Unis, par exemple, sous l'administration Reagan, les Caisses d'Épargne « savings and loans », spécialisées dans les prêts au logement, vont se lancer dans des stratégies risquées afin d'améliorer leur rentabilité. 150 milliards de dollars d'argent public seront mobilisés pour sauver le système. La crise financière de 1988 aura des conséquences sur l'immobilier résidentiel et sur l'immobilier de luxe aux États-Unis. La mondialisation des échanges et des flux financiers s'est considérablement développée depuis le début des années 2000 avec l'arrivée des nouvelles technologies et d'internet. Durant le début de ces mêmes années, l'immobilier de luxe confirmera une croissance exceptionnelle dans toutes les métropoles mondiales. Le marché de l'immobilier haut de gamme à New-York, Miami ou Los Angeles a souvent été corrélé à la vitalité des marchés actions et obligataires américains. Ainsi, le marché du luxe se ralentira rapidement à New-York, en Floride et en Californie au lendemain de la crise américaine des subprimes de 2008. En effet, plus les marchés financiers se valorisaient et plus l'immobilier de prestige de certaines villes réputées comme Genève, Monaco, Hong Kong s'appréciait également. La financiarisation des économies modernes augmentera la richesse individuelle mondiale et professionnaliser la gestion d'actifs financiers et immobiliers. Nos économies se sont mondialisées, le luxe aussi.

(3) Thomas Piketty. *Le capital au XXI<sup>e</sup> siècle*. Éditions du Seuil, 2013.



LE MARCHÉ DU LUXE SE  
RALENTIRA RAPIDEMENT  
AU LENDEMAIN DE LA  
CRISE AMÉRICAINE DES SUBPRIMES  
DE 2008. NOS ÉCONOMIES SE SONT  
MONDIALISÉES, LE LUXE AUSSI.

#### 4.5 / LES HIGH NET WORTH INDIVIDUALS (HNWI)

**L**es high net worth individuals sont les personnes qui possèdent plus de 1 million de dollars de liquidités en plus de leur résidence principale et sans intégrer les biens de consommation.

Fin 2013, il y avait 12,5 millions de HNWI dans le monde et 46% de plus qu'en 2008, selon le World Wealth Report 2013 de Capgemini et Knight Frank. Le nombre de millionnaires ne cesse d'augmenter en Europe, en Amérique du Nord et en Asie, depuis une quinzaine d'années. Selon Capgemini et la Royal Bank of Canada, les HNWI représentaient 4,69 millions de personnes en Asie Pacifique en 2014, contre 4,68 millions en Amérique du Nord. Le Brésil, par exemple, connaît une augmentation du nombre de millionnaires depuis dizaine d'années. En effet, il y avait 198 500 millionnaires en 2014 et ils sont de plus en plus nombreux à acheter un pied-à-terre luxueux au Portugal ou à Miami. Nous retrouvons un dénominateur commun parmi cette population aisée. Les personnes très aisées n'ont pas toutes des comportements identiques dans l'uti-

lisation d'un bien immobilier. Elles ne constituent pas ipso facto une population homogène, mais ont une approche nuancée de l'immobilier de luxe. Le club des high net worth individuals va continuer d'accueillir de nouveaux membres chaque année dans les nouveaux pays émergents et dans la zone Asie Pacifique.

---

## 4.6 / LES ULTRA HIGH NET WORTH INDIVIDUALS [UHNWI]

---

**S**elon le Crédit Suisse, 128 000 individus font partie du club des ultra high net worth individuals, c'est-à-dire les personnes ayant une fortune nette disponible supérieure à 50 millions de dollars, alors qu'ils n'étaient que 41 000 ultrariches à être dans ce club fermé en 2000. Le développement des marchés financiers et la cotation de nouvelles entreprises durant ces années ont permis à des hommes et des femmes de faire fortune rapidement. La Chine totalise désormais 597 milliardaires en dollars alors qu'ils ne sont que 537 aux États-Unis. Si nous réunissons Hong Kong, Taïwan, et Macao, nous trouvons 715 milliardaires en dollars. La plupart de ces milliardaires possèdent simultanément une maison à Hong Kong et un appartement à New-York pour le symbole et le réseau présent dans la ville de l'Oncle Sam. Les Américains les plus riches possèdent un patrimoine de 2 340 milliards de dollars selon le magazine *Forbes*, en septembre 2015. Plus le patrimoine est élevé et moins le pourcentage investi dans l'immobilier est important. L'allocation principale est répartie entre le patrimoine professionnel et/ou les actifs financiers. L'environnement économique mondial demeure toujours la première préoccupation de cette clientèle très fortunée.

## 4.7 / LE DYNAMISME DU MARCHÉ DU LUXE D'UN PAYS VARIE EN FONCTION DES CRITÈRES SUIVANTS

---

- ▶ La devise.
- ▶ La stabilité politique.
- ▶ La qualité de vie.
- ▶ L'environnement économique.
- ▶ La qualité des services de proximité.
- ▶ La proximité d'aéroports internationaux.
- ▶ La fiscalité.
- ▶ La sécurité.
- ▶ La qualité des écoles, des établissements supérieurs et des universités.
- ▶ L'environnement climatique.
- ▶ Le degré de pollution.

---

## 4.8 / LE PRIX DE L'IMMOBILIER DE LUXE

---

**Q**uelle que soit la localisation géographique de ce type de bien, l'immobilier de luxe constitue toujours un marché à part. Le prix d'un bien de luxe dépend du marché, de l'offre et de la demande à un instant T et de la liquidité de ce marché, ainsi que de ses taux d'intérêt. On n'achète pas un bien dans le luxe pour obtenir une rentabilité locative élevée. Elle sera faible quelle que soit la nature du bien et sa localisation géographique. On investira dans ce type de bien pour se protéger contre l'érosion monétaire ou pour diversifier un patrimoine financier significatif. Cet actif pourra être utilisé comme résidence principale ou secondaire avec des périodes locatives pour diminuer le coût annuel immobilier important. L'objectif de réaliser une plus-value ne sera pas incompatible avec cet actif spécifique.



## 4.9 / LES GRANDES VILLES MONDIALES

L'immobilier de luxe est présent dans toutes les grandes métropoles mondiales. Celles-ci se livrent à une concurrence féroce pour attirer une clientèle fortunée. Le marché immobilier de prestige reste actif dans les capitales mondiales dynamiques économiquement et fiscalement. Voici quelques villes qui ont su se développer pour attirer une clientèle internationale très convoitée.


### NEW-YORK

New-York est plus que jamais la première au classement dans le monde de la finance, des médias, de l'art et de la mode. Nous trouvons des écoles maternelles comme le Trinity College, à 40 000 dollars par an avec un encadrement de haut niveau pour apprendre à lire et à écrire. Big Apple est devenue la capitale du monde dans l'immobilier de luxe. Tout milliardaire dans le monde se doit d'avoir un pied-à-terre dans une tour moderne à proximité de Central Park. Les riches New-Yorkais ont une propriété au bord de la mer, dans les Hamptons, dont les plus chères dépassent les 100 millions de dollars. Les tours dédiées aux appartements de luxe sont de plus en plus nombreuses à Manhattan. Plus les biens se situent en étage élevé et plus les prix sont conséquents. Ainsi, un penthouse de 1000 m<sup>2</sup> dans la tour One 57 a trouvé preneur pour 100 millions de dollars. À 10 minutes à pied, il faudra compter ces mêmes montants pour s'offrir un luxueux pied-à-terre de la même superficie dans la nouvelle tour du 432 Park Avenue. Les charges mensuelles par appartement peuvent avoisiner les 50 000 dollars par mois. La taxe foncière annuelle représente en moyenne 1% de la valeur d'achat. Les noms de ces nouveaux immeubles de luxe deviennent de véritables cartes de visite internationales. Une forte connotation ressort de cette association entre l'homme et le nom de l'immeuble. L'acquisition de tels condominiums en étage élevé donne le sentiment à leurs propriétaires de dominer le monde et d'appartenir au club fermé des « successfull people » vivant à New-York. Les luxueux immeubles new-yorkais sont toujours à proximité du monde des affaires et de l'entrepreneuriat. La tech industrie est également aujourd'hui présente. Les plus grandes entreprises du Fortune 500 y ont leur siège social. Il y a toujours eu une concurrence (prix immobilier, environnement économique) et à la fois une relation étroite entre New-York et la Silicon Valley. Ce n'est pas un hasard si la nouvelle « Silicon Island », à New-York (un projet à 2 milliards de dollars), va devenir l'un des plus grands incubateurs de start-up américaines. Cette ville où « tout est possible » pourrait se résumer par la citation de Mark Twain : « *Make your mark in New-York and you are a made man* ».



### LONDRES

Londres est plus que jamais le rendez-vous des grandes fortunes mondiales en Europe. En 2014, Londres a enregistré un nombre record de ventes de biens immobiliers de luxe. Selon Knight Frank, plus de 1683 appartements ou maisons de plus de 5 millions de dollars s'y sont vendus. De nombreux investisseurs continuent de parier sur un marché haussier. Nous sommes actuellement en haut du cycle, même si les prix n'ont baissé que deux ou trois fois en soixante ans. En effet, selon les économistes de la Deutsche Bank, les prix immobiliers à Londres n'ont diminué que trois fois sur les soixante dernières années : au début des années 80, lors de la « récession économique », en 1992 avec la « crise monétaire de la livre sterling » et en 2008 durant « le krach financier ». Ces chiffres témoignent à la fois de la liquidité de ce marché, du niveau des prix atteint et de l'attractivité de la capitale anglaise. Celle-ci n'est pas nouvelle. Elle s'est renforcée ces dernières années par rapport à d'autres villes européennes. En effet, Londres a toujours

 LONDRES N'A RIEN  
À ENVIER À NEW-YORK  
QUANT AU NIVEAU  
DES PRESTATIONS OFFERTES ET  
DES PRIX DES BIENS IMMOBILIERS.

répondu aux attentes de la clientèle fortunée internationale : aéroport international performant, fiscalité attractive pour les non-résidents, sécurité optimale, hôtels particuliers, programmes résidentiels modernes et luxueux, marques internationales, sièges sociaux de grandes entreprises anglaises et étrangères, et enfin, la place financière de la City. C'est également une ville avec des établissements prestigieux comme la London Business School ou la London School of Economics. Les riches étudiants étrangers peuvent ainsi se loger dans des résidences étudiantes prévues à cet effet.

Par exemple, la Fountain House sur Hyde Park cible cette jeune clientèle en lui proposant des appartements luxueusement décorés avec service de ménage quotidien pour des loyers variant entre 9 000 livres et plus de 22 000 livres par mois. Londres n'a rien à envier à New-York quant au niveau des prestations offertes et des prix des biens immobiliers. En effet, dans le fameux immeuble « One Hyde Park », un penthouse de 1 500 m<sup>2</sup> a été vendu à 140 millions de livres. Dans ce type d'immeuble, nous trouvons une sécurité ultrasophistiquée, des appartements domotisés dernière génération, des spas, des conciergeries 24/24, des régisseurs,... La nouvelle résidence « Clarges Mayfair » a décidé de concurrencer « One Hyde Park » en offrant encore plus de services et de confidentialité aux futurs propriétaires.

## HONG KONG

C'est la ville des tours avec 1 268 gratte-ciel de plus de 100 mètres de hauteur. La ville chinoise est l'agglomération qui comporte le plus d'immeubles de grande taille. Les grandes fortunes chinoises y sont domiciliées, tout comme les sièges sociaux asiatiques et étrangers. Il n'est pas rare de voir un penthouse ou une maison se vendre à près de 200 000 euros du mètre carré. Elle se retrouve toujours sur le podium comme l'une des villes les plus chères du monde. C'est un marché spéculatif avec de véritables volatilités lorsque les marchés financiers se trouvent dans des mouvements baissiers. Malgré des salaires élevés et une fiscalité avantageuse, les Hongkongais ne peuvent plus investir dans la pierre. La croissance vertigineuse des prix de l'immobilier s'explique par la zone limitée du territoire, et l'impossibilité de trouver de nouvelles parcelles constructibles. Tant que Hong Kong restera attractive fiscalement, les prix continueront d'occuper les places du podium mondial.

## GENÈVE

La Suisse n'est pas une destination majeure, mais demeure toujours un lieu de résidence important pour la clientèle internationale toujours intéressée par la discrétion et la confidentialité. La Suisse est le sixième pays mondial au classement du nombre de millionnaires.

Ce pays se situe au deuxième rang des destinations retenues par les millionnaires français derrière le Royaume-Uni, mais juste devant le Luxembourg et la Belgique. Le canton de Vaud et le canton de Genève sont les plus recherchés. Dans le canton de Vaud, on retrouvera de nombreux sportifs français tandis qu'à Cologny, nous rencontrerons davantage de capitaines d'industrie français et étrangers. Dans le canton de Genève, la clientèle internationale est toujours friande de belles propriétés anciennes ou de maisons d'architecte dernière génération avec piscine et spa intérieurs. On apprécie Cologny pour sa proximité avec le centre-ville de Genève autant qu'avec la frontière française. Cette commune est appréciée pour son calme, sa sécurité et son magnifique golf.

**Tableau 2.** Comparaison d'un bien dans trois villes différentes

(Source: Nicolas Tarnaud.)

Localisation	Rue Gynemer, Paris 6 <sup>e</sup> (jardin du Luxembourg)	5 <sup>e</sup> Avenue (Central Park)	Quartier du Casino
Surface appartement	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Immeuble	Hausmannien / ancien	Moderne	Moderne
Charges de copropriété	1 500 € par mois	15 000 € par mois	8 000 € par mois
Taxe foncière	5 000 € par an	1% du prix d'achat par an	10 000 € par an
ISF	Oui	Non	Non
Prix	6 M€	18 M€	20 M€

## MONACO

Le rocher monégasque continue d'alimenter tous les fantasmes depuis des générations. Nous ne sommes pas dans une ville classique, mais dans un roman avec de belles histoires immobilières. Le rocher n'a jamais été abordable. Il l'est encore moins aujourd'hui dans le triangle d'or, proche du Casino, ou dans les rares programmes neufs de prestige. Les prix varient de 30 000 euros le mètre carré à plus de 100 000 euros le mètre carré pour des biens qui répondent



aux attentes de la clientèle étrangère. Le prix moyen d'une vente se situe autour de 4 millions d'euros avec près de 600 transactions annuelles. Les appartements sont très spacieux (un deux pièces correspond généralement à un 100 m<sup>2</sup> sans la loggia) et sont décorés. Les prestations offertes dans l'immeuble (conciergerie, régisseur, spa...) ressemblent à l'univers anglo-saxon.

Avec une superficie de 2 km<sup>2</sup>, le foncier monégasque demeure très rare et cher. Ce n'est pas un hasard si Monaco appartient au club très fermé des villes les plus chères du monde avec Hong Kong. Monaco reste plus que jamais un paradis fiscal pour les Russes, les Anglais, les Suisses et les Italiens.

## SAN FRANCISCO

La région de San Francisco a toujours été le poumon de l'Amérique. Les plus grands chercheurs, jeunes ingénieurs et « prodiges » des nouvelles technologies y viennent du monde entier depuis des décennies pour le plus grand bonheur des grandes entreprises et des entrepreneurs. Aujourd'hui, San Francisco dépasse très largement Los Angeles pour ce qui concerne le prix moyen par transaction. Ainsi, pour 1 million de dollar, vous ne pourrez acquérir qu'un deux ou trois pièces dans la ville du Golden Gate. Pour ce budget, il ne faut pas espérer emménager dans un magnifique immeuble de Pacific Heights. Conséquence de l'euphorie de la tech industrie, la Silicon Valley fabrique de nouveaux millionnaires chaque année. Ces nouveaux riches investissent aussi bien San Francisco que le Sud, à 45 minutes en voiture, à Palo Alto ou Atherton, connues pour leurs luxueuses maisons à plus de 10 millions de dollars.

De nombreuses stars de l'informatique possèdent des ranchs à Woodside (20 minutes du campus de Stanford), où la moindre maison dépasse les 5 millions de dollars. La taxe foncière annuelle représentant 1% du montant de l'acquisition n'effraie absolument pas les acteurs économiques de la Silicon Valley. La Californie offre une fiscalité douce à

ses habitants. En effet, le taux maximum d'imposition sur les revenus est de 11,3%, et il n'existe pas d'ISF. Les entrepreneurs financent même à crédit leur résidence principale, puisque les intérêts d'emprunt sont intégralement déductibles (sans limitation) de l'impôt sur le revenu.

## CANNES

Cette ville bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle entre Saint-Tropez et Monaco. Son festival est devenu son ambassadeur mondial. De nombreux biens supérieurs à 4 millions d'euros se trouvent sur le marché depuis plusieurs années. Ce sont les acquéreurs qui ont repris la main. On constate que de plus en plus de fonds étrangers achètent des propriétés pour les rénover à grands frais et les vendre à une clientèle internationale. Mais cette dernière est particulièrement volatile. Avec l'appréciation du dollar, on observe le retour d'une clientèle anglo-saxonne, principalement américaine. Les Chinois aussi commencent à s'intéresser aux propriétés cannoises.

Mais certains clients étrangers comme les Russes ont aujourd'hui déserté la place cannoise pour différentes raisons. Selon les agents immobiliers locaux, au-delà de la crise russe, la mauvaise image économique et fiscale de la France n'est pas étrangère à la désertion de la ville par une clientèle étrangère. Celle-ci, qui souhaite malgré tout résider sur la Riviera sans être propriétaire, pourra envisager deux options : louer un bien de prestige lors de son passage ou acquérir un bien sur le rocher monégasque si les conventions fiscales sont compatibles avec son pays d'origine. Les propriétaires doivent accepter de fortes négociations ou proposer leurs biens en location meublée afin de couvrir des coûts annuels (fiscalité locale, ISF, charges, frais d'entretien,...) pouvant représenter jusqu'à 4% de la valeur de la maison. Les étrangers restent particulièrement sensibles aux problèmes de sécurité. Les domaines sécurisés sont souvent un avantage par rapport aux propriétés isolées qui nécessitent un service de gardiennage à l'année.



## PARIS

Les appartements supérieurs à 400 m<sup>2</sup> se sont vendus avec beaucoup de difficultés ces dernières années. Leurs propriétaires français ou étrangers, ont dû revoir leurs prétentions à la baisse ou les proposer sur le marché de la location en attendant des jours meilleurs. De nombreux appartements de luxe se trouvent sur le marché depuis quelques années. En effet, de nombreux propriétaires ont cédé leurs actifs

parisiens pour se recentrer à l'étranger. Ces mises en vente ont gonflé les stocks et cela a impacté les prix de vente. Avec l'appréciation du dollar sur l'euro, on voit revenir entre autres, les Américains, qui souhaitent profiter du niveau de la devise américaine et de l'attractivité des prix par rapport à New-York ou Londres.

Paris redevient attractif au niveau des prix, mais les non-résidents sont assujettis à l'ISF, ce qui peut être un frein pour les biens de plusieurs millions d'euros. La capitale regorge de magnifiques biens haussmanniens, mais ne dispose pas assez d'appartements neufs de prestige et de belles superficies. Il existe une clientèle qui souhaiterait bénéficier des prestations et services sur-mesure dans l'immeuble où elle réside (piscine, spa, concierge, régisseur, parking sécurisé,...).

Figure 1. Évolution du prix d'un appartement place Furstenberg, à Paris 6<sup>e</sup>, de 1998 à 2013

(Source: Nicolas Tarnaud.)

