

GUIDES | immobilier

GUIDES



© PIERRE & VACANCES - E. BERGOEND

© WWW.ARCHITECTURECOLLECTION.FR



10 000 EUROS LE MÈTRE CARRÉ LE LUXE NE CONNAÎT

Quand on ne compte pas, on se loge bien. Place des Vosges, en face de la tour Eiffel ou à deux pas des Champs-Élysées. Pour s'offrir le luxe immobilier à prix d'ami, il vaut mieux passer le périph' et même franchir les océans. Les Seychelles et Maurice, c'est plus loin que la Côte d'Azur, mais c'est aussi moins cher et les prestations y sont incomparables.

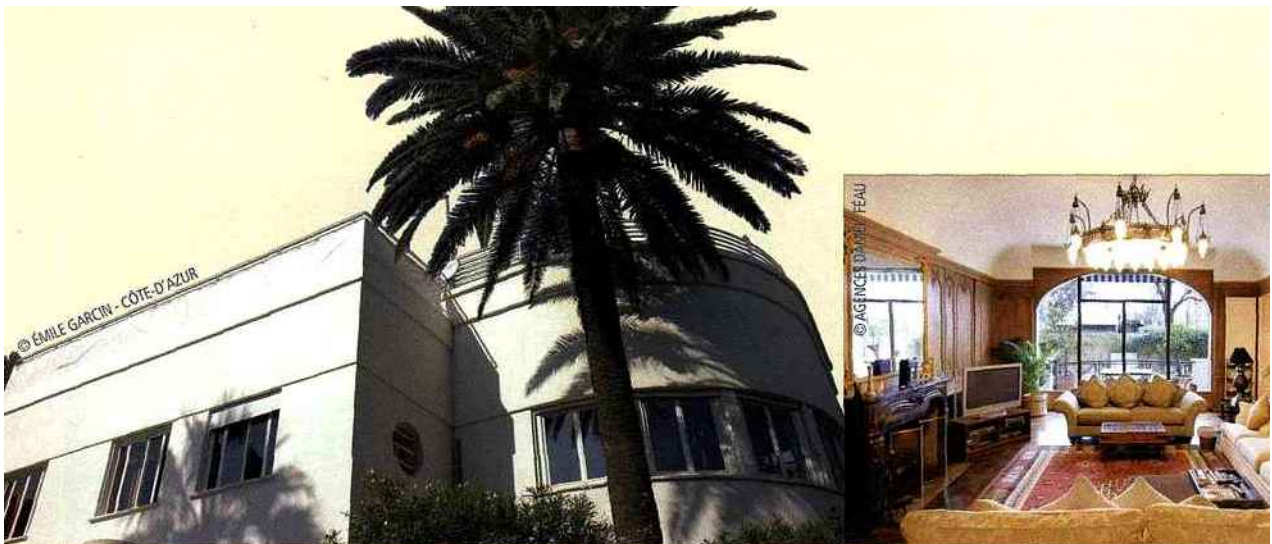
a Alors que le marché de l'immobilier classique, composé des appartements classiques, émet de sérieux signes de ralentissement, voire de baisse, les biens de prestige, eux, affichent toujours une forme insolente. Partout dans le monde, l'intérêt des particuliers pour les produits de standing – résidences secondaires, maisons de vacances ou investissement – se confirme. Les critères de sélection ? Outre la qualité de l'emplacement, gage d'une acquisition réussie, le respect de l'environnement, l'architecture ou l'originalité du design. Et alors que l'accroisse-

ment de la richesse globale permet à des acquéreurs toujours plus nombreux de disposer d'une résidence qui sort du lot, le désir de singularité se renforce. « Les éléments distinctifs qu'offrent les propriétés constituent désormais un atout. Et il en va de même pour les prestations de services », notent les spécialistes de Knight Frank.

Notre dossier vous présente les meilleures opportunités haut de gamme du moment. Nous avons sélectionné 10 pistes d'investissement en France et à l'étranger (où vous profiterez du faible

niveau du dollar par rapport à l'euro) à explorer de près selon votre budget et votre goût du voyage. Fan de la Côte d'Azur, vous pouvez bien entendu tenter votre chance à Saint-Tropez ou à Cannes. Mais si vous aimez sortir des sentiers battus et êtes prêt à faire quelques heures d'avion pour vous retrouver dans un environnement paradisiaque, osez les Seychelles, à partir de 3000 euros le mètre carré. « C'est facilement trois à quatre fois moins cher que dans le sud de la France. Et en plus le standing n'a radicalement rien à voir. Ici, on a un sens exquis du service », explique Jean-Philippe Aubert, directeur de Ter Cognita. En la matière les Mauritiens n'ont rien à apprendre non plus. Et ceux qui investissent au pays de Paul et Virginie bénéficient outre des prix sages, autour de 3400 euros le mètre carré, de l'absence de décalage horaire. Les grandes chaleurs ne vous font pas peur, et vous tenez à côtoyer la jet-set ? Cap sur les îles artificielles de Dubaï, le nouveau paradis de l'immobilier bling-bling. Tant que la mer ne les a pas recouvertes pour cause de réchauffement climatique... ■

Camille Pujols



PAS LA CRISE

APPARTEMENT MUSÉE À PARIS

À partir de 11 000 euros le mètre carré
Contrairement au marché des appartements standard sans cachet particulier, celui des beaux produits au cœur de la capitale (11 000 euros le mètre carré au minimum) ne s'est jamais si bien porté. Les emplacements de prédilection ? Les arrondissements du cen-

tre de la capitale (du 1^{er} au 8^e) et de l'ouest parisien (16^e, 17^e, Neuilly, Boulogne, Saint-Cloud). Les produits les plus recherchés offrent un environnement résidentiel et central, des immeubles bourgeois de bonne facture, de prestigieux espaces verts à proximité (parc Monceau, jardin du Luxembourg, des Tuileries, du Ranelagh, Bois de Boulogne) et des vues emblématiques

Une vue sur la tour Eiffel demeure un atout-maître pour un appartement à Paris.

sur des monuments historiques (Champs-de-Mars, Invalides, Tour Eiffel, Luxembourg, Quais de Seine...). Et s'ils sont situés dans des immeubles réunissant tous les appareils du luxe (vastes pièces de réception, moulures, boiserie, climatisation...), les clients sont prêts à déboursier de petites fortunes. Surtout si l'appartement possède une terrasse. Leur profil ? « *Essentiellement des étrangers, de plus en plus jeunes, et pour qui s'offrir un pied-à-terre dans la plus belle ville du monde n'a pas de prix* », précise Charles-Marie Jottras, président de Féau. Comme ce trentenaire qui n'a pas hésité à payer 16 200 euros le mètre carré pour un 182 mètres carrés à rénover place des Vosges. Ou cette Japonaise de 27 ans, qui a craqué en moins d'une semaine pour un 220 mètres carrés place des Victoires à 4,2 millions d'euros. Quai Anatole-France, à deux pas du musée d'Orsay, un 400 mètres carrés cherche preneur à 26 millions...

www.feau-immobilier.fr

www.terrasses-en-vue.com

www.emilegarcin.fr

www.coldwellbanker.fr

UNE RÉSIDENCE À L'AMÉRICAINNE À DEUX PAS DE L'ÉTOILE

À partir de 12 000 euros le mètre carré
Ça y est. Depuis six mois, Paris dispose d'un immeuble de grand luxe offrant à ses résidents des services comparables à ceux que l'on trouve dans les autres grandes capita- →



les du monde, et notamment à New York. Le « 81, Victor-Hugo » est situé en plein 16^e arrondissement, à deux pas de l'Arc de Triomphe et de la place du Trocadéro.

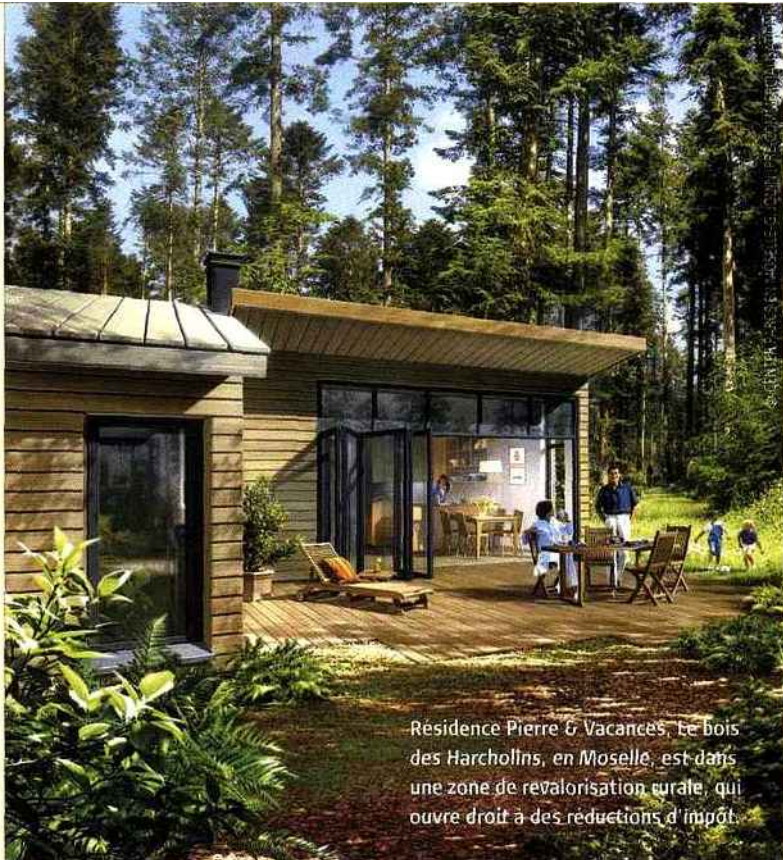
Ses appartements haussmanniens traditionnels ont été retravaillés en logement ultra-contemporain par le groupe britannique City Lofts, son partenaire en France Regenium Capital et le bureau de design Conran & Partners. Au total, vingt grands appartements familiaux de 190 m² à 220 m², et treize plus petites surfaces (de 21 m² à 67 m²) sont en cours de commercialisation entre 12 000 et 15 000 euros le mètre carré. Ils bénéficieront des prestations des hôtels de luxe : ménage, pressing, voiturier, gardiennage 24 heures sur 24, salle de sport, concierge en mesure de réserver des billets de spectacle... « Nous visons une clientèle française et étrangère. Beaucoup de Français habitant en province ou à l'étranger recherchent des pied-à-terre à Paris avec un très bon niveau de service. Il leur suffira de passer un coup de fil pour demander au concierge de faire remplir le frigo », précise Neal Giesecke, le directeur de Regenium Capital. Ce luxe se répercute sur le montant des charges qui devraient tourner autour de 70 euros par mètre carré et par an, soit 1 200 euros par mois pour un appartement de 210 m².

www.81avenuevictorhugo.com

UNE MAISON D'ARCHITECTE

À partir de 500 000 euros

Plutôt que dans une meulière ou une villa en lotissement, c'est dans une maison d'architecte estampillée Le Corbusier, Mallet-Stevens, Christian de Portzamparc que vous vous installeriez volontiers ? L'agence Architecture de collection se charge de faciliter votre rêve en se lançant dans le marché de l'immobilier artistique. « Nous croyons que l'architecture remarquable des 20^e et 21^e siècles mérite le statut d'œuvre d'art », notent ses fondateurs, Delphine Aboulker et Nicolas Libert. L'acquisition d'une maison moderne ou contemporaine est un investissement symboliquement comparable à une œuvre d'art. À l'instar d'une maison de



Résidence Pierre & Vacances, Le bois des Harchollins, en Moselle, est dans une zone de revalorisation curale, qui ouvre droit à des réductions d'impôt.

vente proposant au marché une toile de maître, nous proposons des œuvres modernes et contemporaines différentes des biens immobiliers qui constituent l'essentiel du marché. » À Issy-les-Moulineaux (92), une maison griffée Philippe Starck (350 mètres carrés et 175 mètres carrés de jardin) cherche actuellement preneur à 3 730 000 euros.

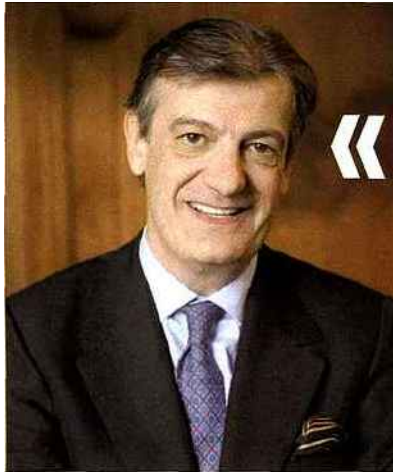
www.architecturedcollection.fr

RÉSIDENTIE DE TOURISME HAUT DE GAMME

À partir de 100 000 euros

Devenir propriétaire à la mer, la campagne ou la montagne pour profiter des plaisirs offerts par une résidence secondaire, tout en louant son bien quand il est inoccupé pour se procurer des revenus (autour de 3 % l'an), c'est possible avec les résidences de tourisme. Ces rési-

dences de standing exploitées par des professionnels et dotées de services hôteliers (service d'accueil, fourniture de linge, ménage, livraison de viennoiseries, piscine, fitness, spas...) permettent en effet d'investir en toute tranquillité. Le principe ? Vous confiez à une société (telle Pierre & Vacances, Maisons de Biarritz, MGM, Lagrange) la gestion du bien pendant au moins neuf ans en échange d'un loyer annuel forfaitaire. Évidemment, vous ne pourrez pas personnaliser votre décoration, mais vous pourrez profiter, le cas échéant, d'avantages fiscaux non négligeables. D'abord, le fisc vous remboursera la TVA déboursée (19,6 %) six à neuf mois après votre achat. Ensuite, vos revenus seront classés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et non plus fonciers. Ce qui permet notamment d'amortir le prix du bien sur les recettes pendant plus de trente ans. Et si vous →→



Trois questions à **Charles-Marie Jottras**,
président de Féau

« La capitale garde tout son attrait. »

transactions entre 1 et 2 millions d'euros, s'effectuent sur la base de 9 980 euros le mètre carré, celles entre 2 et 4 millions autour de 10 650 euros, et les prix passent à 13 650 euros au-dessus de 4 millions.

Paris. Celle-ci est de fait abandonnée par les promoteurs aux particuliers et décorateurs au coup par coup. Et le marché reste marqué par la pénurie.

Quelle est votre analyse du marché du haut de gamme ?

Charles-Marie Jottras : D'abord, il est très localisé. Les beaux quartiers parisiens (1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 16^e et 17^e arrondissements ainsi que Neuilly, Boulogne et Saint-Cloud) concentrent à eux seuls 98,5 % des transactions comprises entre 2 et 4 millions d'euros, et la totalité de celles dont le montant dépasse 4 millions. Ensuite, nous constatons une fermeté des prix, qui restent orientés à la hausse. Les

Comment expliquez-vous la bonne tenue du marché ?

C.-M. J. : Le marché des hôtels particuliers et des appartements de luxe est un marché international sur lequel l'augmentation constante du nombre de milliardaires dans le monde joue un rôle d'accélérateur. Le dynamisme s'explique aussi par une offre de produit en deçà de la demande. La réglementation rend en effet très difficile, voire impossible, la construction à titre professionnel d'appartements de luxe à

Comment se situe Paris par rapport aux autres places étrangères ?

C.-M. J. : La capitale garde son attrait pour les grandes fortunes ; elle apparaît toujours comme la plus belle ville du monde. Paris reste relativement bon marché par rapport à de nombreuses places étrangères. Même si le marché s'effondre outre-Manche, Londres est encore presque deux fois plus cher que Paris. Et à Moscou, un très bel appartement avec toutes les garanties de sécurité se négocie autour de 60 000 dollars le mètre carré ! ■

Recueilli par C. P.

investissez dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % du prix du bien dans la limite de 50 000 euros pour une personne seule (le double pour un couple).

www.mgm-constructeur.com

www.byfdb.com

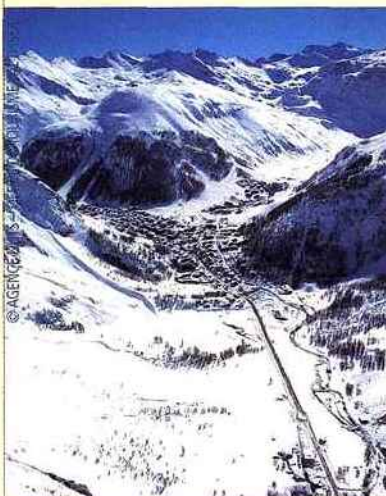
www.pierreetvacances-immobilier.com

www.lagrange-patrimoine.com

VAL-D'ISÈRE

À partir de 8 000 euros le mètre carré

Bonne nouvelle pour les hommes d'affaires ou les industriels-sportifs fortunés appréciant de dévaler les 300 kilomètres de pistes de l'Espace Killy, le stock de biens disponible dans la station huppée de Val d'Isère se reconstitue doucement. Conscients que les prix sont au som-



À Val-d'Isère, le prix dans le neuf culmine à 15 000 euros le mètre carré.

met, nombre d'investisseurs qui ont acquis des résidences ces dernières années en profitent pour céder leur bien et réaliser de substantielles plus-values. D'où une stabilisation des prix des produits standard autour de 8 000 € le mètre carré dans l'ancien. La présence d'une clientèle internationale aisée (29 % des acquéreurs sont britanniques selon les notaires) soutient toutefois les prix dans le haut de gamme. Dans l'ancien, ils peuvent ainsi grimper à 12 000 euros le mètre carré dans les résidences de grand standing (avec piscine, jacuzzi, sauna...) à proximité des pistes. Dans le neuf, ils culminent à 15 000 euros le mètre carré.

www.chalettime.com

www.pierreetvacances-immobilier.com

www.valdisere.com





GUADELOUPE

À partir de 3000 euros le mètre carré

Vous aimez les îles, les plages de sable blanc, les cocotiers mais tenez absolument à rester en France ? C'est le moment de profiter du retour en grâce de la Guadeloupe. Sur les hauteurs de son village de La Caravelle, le Club Med, qui se métamorphose en promoteur immobilier, va construire une vingtaine de villas de deux à quatre chambres. Leurs prix de vente s'échelonnent entre 800 000 et 1,5 million d'euros.

Si vous n'avez pas le budget, intéressez-vous aux résidences à proximité des plages, du côté de Saint-François, autour de 3000 euros le mètre carré. N'oubliez pas que vous pouvez acheter un logement neuf pour l'habiter. Dès lors que vous l'utilisez en résidence principale durant une période de cinq ans au minimum, le fisc vous autorise une réduction de votre impôt sur le revenu de 25 % du prix d'achat (étalée sur 10 ans).

www.clubmed.fr

CÔTE D'AZUR

À partir de 600 000 euros

« Le luxe, c'est avant tout une localisation hors du commun », rappelle Olivier Le Quellec, le patron de Transacmer. Et pour les Français comme pour les étrangers (Anglais, Suisses, Italiens, Belges, Scandinaves, Russes...), la mythique Riviera française demeure une destination de prédilection. « Avec Monaco et Paris, La Côte d'Azur reste l'un des secteurs les plus recherchés. Mais le manque croissant de biens de qualité dans ces régions conduit à faire grimper les prix, qui deviennent parfois dissuasifs », soulignent les spécialistes de Knight Frank France.

À Saint-Tropez, Nice, Cannes, Beaulieu, Cap d'Antibes ou Saint-Jean-Cap-Ferrat, les prix des résidences secondaires sont au zénith. « Avec quatre millions, on commence à trouver des belles affaires à Saint-Tropez, mais pour une vue mer, il faut compter au moins trois millions de plus », indique Olivier Le Quellec.

La clientèle venant de Russie ou du Moyen-Orient raffole des vastes propriétés de Cannes,

La Provence et la Côte d'Azur séduisent toujours autant les étrangers.

du Cap d'Antibes et de Saint-Jean-Cap-Ferrat. Et il n'est pas rare de les voir déboursier 8 à 10 millions d'euros pour une villa les pieds dans l'eau. Luberon, ou Alpilles, l'arrière-pays séduit encore une clientèle moins « tape-à-l'œil ».

« Ici, l'authentique est toujours recherché, même si est apparue une demande certaine pour une rénovation contemporaine, plus épurée, plus design », explique Philippe Boulet, chez Émile Garcin Immobilier. Si les premiers prix démarrent à 600 000 euros pour une petite maison de village à restaurer, les bâtisses de caractère peuvent atteindre 2 millions, et les propriétés plus de 5 millions. « Les demandes à 10 millions d'euros sont bien présentes », ajoute Philippe Boulet, chez Émile Garcin Immobilier. Mais en attente de propriétés cohérentes. »

www.emilegarcin.fr

www.knightfrank.fr

www.transacmer.com

Les Villas du Club Med à l'île Maurice n'ont plus rien de commun avec les antiques cahutes des premiers villages.



L'ÎLE MAURICE

À partir de 700 000 euros

Après le textile et la canne à sucre, l'île de Paul et Virginie dispose d'un autre atout avec le tourisme. Et les étrangers peuvent aujourd'hui y devenir propriétaires dans les programmes labellisés IRS (Integrated Resort Scheme) par le gouvernement. Cocktail de résidences, villas, hôtels, golfs, marinas et spas, ces IRS offrent des prestations haut de gamme. « Les premiers prix sont de l'ordre de 700 000 euros », observe Luc Grenier-Godard, chez Baystone Estates Selectinvest. Il faut compter un million pour une villa d'au moins 300 mètres carrés avec piscine. Les amateurs de lagon pourront s'intéresser au projet Anahita, le plus grand de l'île, tandis que les incondionnels du Club Med préféreront les villas attenantes au luxueux village d'Albion. « Nous commercialisons 40 villas avec piscine privée dont les prix varient de 645 000 à 1,8 million d'euros », indique Véronique Bertrand, directrice du développement des villas du Club Med. Vous pourrez même vous y faire servir un dîner par un majordome sous la varangue traditionnelle.

www.anahitamauriti.us.com

www.clubmed.fr

www.selectinvestgroup.fr



© UNIFAT NON CONTRACTUEL

DUBAI**À partir de 450 000 euros**

On le concède, il existe des destinations plus confidentielles que les îles artificielles qui émergent dans le golfe Persique. Mais si vous aimez l'idée de vous baigner dans une eau chaude toute l'année et de faire votre shopping dans des centres commerciaux flambant neuf, n'hésitez pas. Dubaï offre un vaste choix de résidences secondaires forcément contemporaines bénéficiant d'un excellent rapport qualité-prix.

Sur les traces de David Beckham, Brad Pitt ou Angelina Jolie, vous pourrez craquer pour Palm Jumeirah. Sur la première des trois îles artificielles en forme de palmier visible depuis l'espace, plus de 1 000 villas et 2 000 appartements sont disponibles à la vente. Les prix moyens sont de 450 000 euros pour un trois-pièces, et de 570 000 euros pour une villa disposant de trois chambres. Idem dans le complexe extravagant, The World, composé de 300 îles représentant les cinq continents. D'une surface comprise environ entre un et quatre hectares, elles sont séparées les unes des autres de 100 mètres et coûtent entre 4 et 25 millions d'euros. Le monde ne suffit pas ? Visez L'univers. La société Nakheel vient de lancer un projet d'archipel artificiel reproduisant les formes du soleil, de la lune et des planètes du système solaire.

www.palmsales.ca

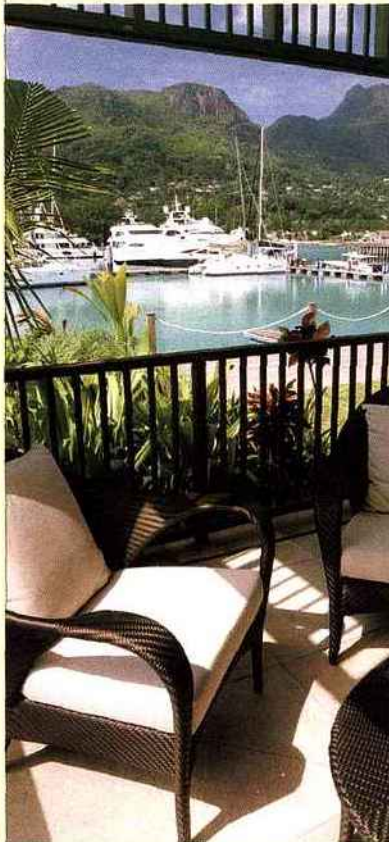
www.theworld.ae

www.nakheel.com

LES SEYCHELLES**À partir de 250 000 euros**

Désormais accessibles aux investisseurs étrangers, les Seychelles n'en finissent pas de jouer la carte du prestige pour attirer une clientèle hype sur l'une des 116 îles aux plages de sable blanc au milieu de l'océan Indien. À un quart d'heure de l'aéroport de Mahé, Eden Island affiche avec fierté sa spécificité. C'est le premier programme dont le gouvernement autorise l'achat par les étrangers d'une résidence en pleine propriété. Et dans ce petit bout de paradis les prix sont très attractifs. « Il faut compter

250 000 euros pour un trois-pièces d'environ 90 mètres carrés dont 22 de véranda, 500 000 euros pour une maison de 170 mètres carrés et moins d'un million pour une villa de 250 à 300 mètres carrés en bordure de plage », précise Jean-Philippe Aubert, directeur de Ter Cognita, société qui commercialise le programme



Le programme Eden Island, une première aux Seychelles.

auprès d'une clientèle de cadres aisés et de dirigeants.

L'argent n'est pas un problème, et vous visez la quintessence du luxe ? Mettez le cap sur « zif-pasyon », l'île de la passion en créole. Cette île déserte en cours d'aménagement va devenir *the place to be* pour les milliardaires en mal de sensations. Un domaine de 38 villas d'exception avec chacune deux piscines, dont une translucide servant de plafond au salon, pro-

posera un cadre de vie luxueux et voluptueux (spa creusé dans la roche, cave d'exception...). Les prix varient de 2,3 à 8 millions d'euros pour des villas de 612 à 1 400 mètres carrés. ■

www.edenisland.fr

www.zifpasyon.fr

➔ Investir grâce au fisc

Plusieurs dispositifs permettent d'acquérir un bien immobilier pour le louer en bénéficiant de réductions d'impôt.

Robien recentré, Borloo populaire

Si vous achetez un bien immobilier pour le louer à des loyers maîtrisés (selon des barèmes déterminés par les pouvoirs publics en fonction de la zone géographique), vous pourrez bénéficier de substantielles réductions d'impôt. Jusqu'à 50 % du montant investi en Robien sur neuf ans, et 65 % en Borloo si vous acceptez de louer à des locataires eux-mêmes soumis à des plafonds de ressources.

Girardin

Vous êtes fortement imposé (40 %) et êtes prêt à investir dans un immeuble neuf situé dans les Dom-Tom, ne négligez pas le dispositif Girardin. Si votre bien est mis en location six mois après la date de déclaration d'achèvement des travaux, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt de 50 % du prix d'achat pendant cinq ans.

Malraux

Les très gros contribuables disposant déjà de revenus fonciers peuvent investir dans une bâtisse historique à rénover, dans le cadre de la loi Malraux. Après travaux (nécessitant l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France), vous pourrez déduire l'intégralité des travaux de rénovation de votre revenu global.