

L'immobilier de prestige affecté à son tour par la crise

LE MONDE | 29.11.08 | 13h39 • Mis à jour le 29.11.08 | 13h39

Les grandes fortunes du monde commencent-elles à ressentir le souffle de la tempête financière ? Elles paraissaient bien à l'abri jusqu'à l'été dernier, tant le marché de l'immobilier haut de gamme, celui des biens de plus de 1 million d'euros, affichait une santé insolente, avec ses hausses de prix à deux chiffres.

Londres a été la première à accuser un fléchissement, les pics de prix des appartements les plus luxueux des quartiers centraux ayant été atteints en mars 2008, avant de perdre 13 %, à fin octobre, selon l'indice de Knight Frank.

Paris a suivi. *"Les mois de septembre et octobre ont été creux, marqués par une baisse brutale du volume des transactions. L'atterrissage en douceur prévu par les experts n'a pas eu lieu"*, raconte Pascale Constans, directrice, à Paris, de Sotheby's International Realty. C'est le segment des biens compris entre 1 et 3 millions d'euros qui accuse le plus le coup, avec 24 % de transactions en moins sur les neuf premiers mois de 2008, par rapport à la même période de 2007.

"Dans ce secteur, on trouve l'appartement bourgeois ou grand bourgeois, cosu, dans un bel immeuble haussmannien, d'une surface de 140 à 300 mètres carrés, sur une avenue chic des 16^e, 17^e ou 7^e arrondissements", explique Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau, réseau d'agences spécialisées.

"Ils intéressent à 80 % une clientèle nationale et se vendaient 8 500 euros le mètre carré jusqu'au début 2007, puis 10 000 euros au printemps dernier, et retombent aujourd'hui à leur prix de 2007", précise-t-il.

LES ACQUÉREURS S'INQUIÈTENT

"Nous avons conclu vingt ventes en septembre 2007, mais à peine huit un an plus tard, la moitié de nos acquéreurs s'étant désistés quelques heures avant de signer la promesse de vente", raconte Thibault de Saint-Vincent, directeur de Barnes International, autre agence spécialisée. *"Les acquéreurs s'inquiètent pour leur propre avenir ou attendent une franche baisse des prix pour réaliser une affaire"*, constate-t-il. Résultat, les biens en portefeuilles s'accumulent : Féau, principal acteur du marché parisien, a 1 000 biens en mandat, contre 500 il y a un an, à la même date.

Quelques vendeurs pressés, par exemple après des déconvenues en Bourse, ont cédé à des offres très inférieures à leurs attentes. C'est le cas d'une maison de 160 mètres carrés, rue de la Faisanderie, dans le 16^e arrondissement, mise en vente 1,7 million d'euros, soit 11 000 euros le mètre carré, qui n'a reçu aucune visite en six mois et n'est partie qu'à 1,3 million d'euros, soit 8 200 euros par mètre carré, le vendeur ayant cédé devant l'échéance d'un crédit relais.

Un hôtel particulier de Neuilly-sur-Seine, de 300 mètres carrés, avec jardin, mis à prix 3,8 millions d'euros, avait trouvé preneur à 3,2 millions d'euros. *"Le couple d'acheteurs, tous deux travaillant dans une banque d'affaires, a renoncé la veille de la promesse de vente avant de faire une ultime offre à 2,6 millions d'euros, qui a été acceptée"*, raconte M. de Saint-Vincent.

Au-delà de 3 millions d'euros, les acheteurs sont à 80 % étrangers et à la recherche d'un pied-à-terre avec une belle adresse, de la hauteur sous plafond, une terrasse et une vue. Féau a vendu à une fortune du Golfe un appartement d'un bel immeuble du XVII^e siècle, sur les quais, plus de 51 000 euros le mètre carré.

Les Russes ou ressortissants des ex-Républiques soviétiques sont moins présents, laissant revenir les Américains sur un marché que les Anglais, les Belges, les Suisses ou les Italiens n'ont jamais délaissé. Le spécialiste de la vente à la découpe, Ad Valorem, compte bien sur cette clientèle pour acheter quatre immeubles bourgeois dont elle va vendre les appartements par lot, après une importante rénovation. *"Nous commercialisons les 106 appartements d'un très bel immeuble haussmannien, au coin de l'avenue Foch et du boulevard Flandrin, à des prix oscillant entre 7 000 et 10 500 euros le mètre carré. Nous y offrirons des services, conciergerie, voiturier, introuvables dans la capitale mais que réclame notre clientèle internationale"*, indique Jacques Kozyk, son directeur associé.

Les biens de plus 5 millions d'euros constituent un marché microscopique qui ne connaît pas la crise. Féau a vendu l'hôtel Bourbon Condé, dans le 7^e arrondissement, à une fortune de Bahrein, pour 66 millions d'euros ! *" Nous n'avons qu'un seul client, un Russe, qui s'est désisté d'une promesse de vente, pour un appartement de 10 millions d'euros, faute de crédit"*, raconte M^{me} Constans.

Les propriétés de la Côte d'Azur, entre Saint-Tropez et Monaco, valant de 5 à 15 millions d'euros, semblent épargnées par la baisse. *"Quelques marchands de biens anglo-saxons, notamment irlandais, qui avaient acheté ces villas à crédit vont sans doute, pressés par leurs banquiers, les revendre"*, prévoit Jean-François Favelier, de Sotheby's Côte d'Azur.

Isabelle Rey-Lefebvre

CHIFFRES

Le marché parisien de prestige. Selon le cabinet de conseil Ad Valorem, 1 025 appartements se sont vendus plus de 1 million d'euros entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre, contre 1 289 au cours de la même période de 2007.

Biens entre 1 et 6 millions d'euros. Huit cent quarante-six appartements ont été cédés à un prix compris entre 1 million et 2 millions d'euros, soit une baisse de 24 % par rapport à 2007 ; 153 ont été conclus entre 2 et 4 millions d'euros, contre 164 en 2007 (- 6,7 %) ; 20 entre 4 et 6 millions d'euros, comme en 2007.

Biens de plus de 6 millions d'euros. Il y a eu six transactions en 2008, contre cinq en 2007, dont un appartement vendu 13 millions d'euros et l'hôtel particulier Bourbon-Condé, cédé 66 millions.

