

UN SECTEUR À LA LOUPE

Retour au réel pour les appartements de prestige

« A Paris, dans l'immobilier de prestige, les prix se sont arrêtés de grimper et ils diminuent même dans certains cas. » L'aveu vient de Thibaud de Saint-Vincent, chargé d'affaires à l'agence Barnes International. Voilà un discours que l'on n'avait pas encore entendu ! Or l'agence sait de quoi elle parle. Spécialisée dans l'immobilier de qualité Rive gauche/Rive droite, mais aussi implantée à Cannes, Saint-Tropez, Aix-en-Provence, Marrakech et Miami, elle considère en effet que, désormais, on ne vend plus à n'importe quel prix. Le marché parisien est resté actif jusqu'au début septembre mais la crise financière a créé un coup de trein. « Nous avons toujours beaucoup de visiteurs, se console Thibaud de Saint-Vincent, *cependant nous devons beaucoup plus argumenter pour convaincre des acquéreurs très hésitants alors que, sur certains biens, les vendeurs maintiennent les prix fermement.* ». Pour preuve, avenue Kléber, un bien de



En plein Neuilly, cette propriété construite à la fin du XIX^e siècle est proposée pour 3,9 millions d'euros.

300 m² à rénover et proposé 3,3 millions d'euros il y a six mois n'a toujours pas trouvé preneur. Son prix a été ramené à 3 millions d'euros mais toujours rien, sauf une offre à 2,8 millions d'euros dont le propriétaire ne veut pas entendre parler. « Les transactions sont bloquées parce que les acquéreurs, même lorsqu'ils sont très intéressés, considèrent que le vendeur doit baisser son prix de 5 à 10 % par rapport à six mois en arrière », indique cet agent immobilier. L'acquéreur est prêt à rater l'affaire parce qu'il sait qu'il en trouvera facilement une autre. Pour notre part, nous aurions dû faire une vingtaine de transactions en septembre. Or la moitié ont capoté du fait de la clause suspensive de crédit notam-

ment. » Et les exemples se multiplient. Boulevard d'Inkermann à Neuilly, un 150 m² qui se serait vendu 9.500 euros le m² sans souci il y a six mois a été mis à prix, le propriétaire étant pressé, à 8.700 euros le m². Résultat : 20 visites ont eu lieu les jours suivants. « C'est bien la preuve que sur les biens de qualité, il faut accepter un rabais de 5 à 10 % et de 15 à 20 % sur les biens de moins bonne qualité, poursuit Thibaud de Saint-Vincent, généralement après une hausse de l'ampleur de celle qu'on a connue, ce sont les deux dernières années d'augmentation qui s'annulent mais, en France, on a toujours du retard par rapport à nos voisins européens. »

A Londres, effectivement, les valeurs ont déjà chuté de 15 % et on attend encore une baisse de 15 à

20 %. Le phénomène est encore plus important dans les rues cotées de Bruxelles, trop chères au regard de la qualité des biens, de Miami où les prix sont revenus au niveau de 2003 ou encore de Marrakech où la spéculation a été très importante.

Dans ce contexte, la maison présentée à la vente cette semaine semble appartenir à un autre monde. Elle est proposée pour 3,9 millions d'euros. Il est vrai qu'elle est située en plein cœur de l'île de la Jatte. Sa façade de brique rouge et ses grandes baies vitrées sont orientées plein sud. En outre, la propriété construite à la fin du XIX^e siècle est agrémentée d'un jardin. Le tout en plein Neuilly ! Ceci justifie peut-être cela...

C. S.

Etat des lieux :

Localisation : Neuilly, île de la Jatte
Superficie du terrain : 220 m²
Superficie de la maison : 300 m²
Prix : 3,9 millions d'euros
Contact : agence Barnes International, tél. : 01.55.61.92.94