

## Visite

IDÉE WEEK-END

# Valses alternatives à Vienne

**E**n queue-de-pie et robe du soir bien sûr, mais aussi en cuir, jeans et baskets, la « fureur de danser » viennoise s'exprime au cours d'une centaine de bals pendant la saison du carnaval.

« Alles Walzer » : « En avant pour la valse ». Dès que le maître de cérémonie a prononcé ces mots magiques, les jeunes filles couronnées de fleurs et les jeunes gens en queue-de-pie glissent comme des cygnes sur le parquet verni du Staatsoper. Le bal de l'Opéra, auquel assistent 4.500 participants — robe longue pour les dames, frac obligatoire pour les messieurs — ayant payé jusqu'à 16.000 euros leur loge, n'a pas changé depuis l'époque de François-Joseph. Et, dès ses débuts, il a été attaqué par des mouvements sociaux ou politiques le jugeant trop élitiste et conservateur. Des émeutes voulurent l'interdire. Aujourd'hui, la réponse est différente.

### Bals sans fracs et sans fric

Ce 19 février, alors que les télévisions retransmettent l'entrée en piste des débutantes de l'année et de leurs cavaliers dans une salle de bal couverte de milliers de fleurs, d'autres Viennois plus simplement vêtus, baskets et doudounes, se rendront à « l'Opferball ». Patronné par « Augustin », le magazine des SDF, l'Opferball (bal des Victimes) est une réponse de la contre-culture aux fastes de l'Opernball (bal de l'Opéra). S'il a tout de même lieu à l'Académie des beaux-arts, ici pas de fracs et guère de fric, on vient là pour rencontrer les vrais habitants de Vienne la rouge. Ce même soir du 19 février, le palais Auersberg accueille le « Rosenball » alternatif et gay. Pas de smokings, mais la mode décalée des habitants des bords du Danube, des créateurs du Spittelberg, des galeristes de l'Eschenbachgasse. Seul



Du plus classique au plus excentrique, quelque 500 bals seront donnés de février à mai à Vienne.

point commun entre le bal des Roses et celui de l'Opéra ? La polonaise de l'ouverture.

### Vienne sage et folle

De décembre à mai, pendant le carnaval, une centaine de grands bals accueillent chacun de 800 à 5.000 personnes. À côté des fêtes classiques, un tourbillon d'événements décalés bat sur un rythme à trois temps différent. Ainsi ce 31 janvier, le vingt-et-unième bal Arc-en-Ciel rassemble gays, lesbiennes et transsexuels sous les ors historiques du Parkhotel Schönbrunn, en face des grilles du château. Ouverte à tous, la fête maintient le rite de l'entrée solennelle du comité des dames et des messieurs

et, à minuit, celui du quadrille du public. Et prouve que le Beau Danube bleu vire parfois rouge, ou rose très sexy.

Autre bal alternatif : celui des Réfugiés, le 20 février. Loin des ors du palais impérial (où auront lieu les 21, 26, 29, 31 janvier et 13 février les bals des Juristes, Ingénieurs, Médecins, Cafetiers, Chasseurs et le 23 celui de la Rudolfiner Redoute) le « Wiener Flüchtlingsball » a lieu dans l'hôtel de ville. Plus que Johann Strauss, on y entendra des groupes venus du Zimbabwe, d'Ouganda ou d'Europe de l'Est, comme Kal, Vusa Mkhaya, ou Tshila. Le Life-Ball du 16 mai peut-il être considéré comme un bal alternatif ? Sans doute. Au bénéfice des victimes du Sida, cette manifestation caritative, la plus importante d'Europe, accueille 45.000 visiteurs. On y danse, on y applaudit des défilés de mode et des spectacles plutôt coquins jusqu'au matin. Les danseurs ayant repris leurs forces avec une solide soupe de goulasch après minuit, beaucoup de bals ne se terminent pas avant 5 heures du matin. Les cafés étant encore fermés, c'est la bonne heure pour aller déguster un hot-dog. Après une bonne « Marche de Radetzky », Vienne la sage et Vienne la folle se réconcilient devant un Würstelstand.

ALLETTE DE CROZET



Découvrir Rungis à 4 heures du matin vous semble impossible ? Le département 93 propose pourtant des visites de nombreux lieux habituellement dédiés aux professionnels.

## L'ESPRIT D'ENTREPRISE SELON SEINE-SAINT-DENIS

**ARTISTE. VOUS RÊVEZ** d'écouter une répétition de l'Orchestre national de jazz ou d'observer les préparations du prochain concert de Johnny Hallyday au Stade de France ? Chef d'entreprise dans l'âme, vous voulez pénétrer dans l'usine de PSA Peugeot-Citroën ou découvrir les coulisses de Rosny 2 ? Journaliste en herbe — et âgé de plus de 16 ans, la seule contrainte — vous rêvez d'assister au bouclage du « Parisien » ? Fin cuisinier, vous aimeriez découvrir Rungis à 4 heures du matin ? Citoyen de votre département, enfin, voir changer sous vos yeux les 9.000 m<sup>2</sup> de pelouse du Stade de France, découvrir les dessous de l'hippodrome Paris-Vincennes ou pénétrer le chantier en pleine ébullition des Grands Moulins de Pantin vous passionnerait. Pas de problème. Toutes ces visites sont proposées, à des dates précises, dans la brochure du 93 « Et voilà le travail » (sur demande au 01.49.15.98.98 ou sur [www.tourisme93.com](http://www.tourisme93.com)). Le département de Seine-Saint-Denis est le seul en France à proposer un programme annuel de visites d'entreprises comprenant une ou deux suggestions par jour. Le terme « entreprises » est entendu au sens large. On peut ainsi assister à la congélation des spermatozoïdes dans l'azote liquide à l'hôpital Jean-Verdier à Bondy, un des trois centres du Cecos (conservation d'œufs et de sperme humain d'Ile-de-France). Ou encore pénétrer un après-midi dans les coulisses du Lido, et voir se préparer danseuses et techniciens de la régie technique à la grande salle. On ne paye que les frais de dossier, soit 5 euros pour s'inscrire et participer à la visite... sans le spectacle, bien entendu. **A. DE C.**

## PRATIQUE

### Y ALLER

Vienne est reliée à Paris par Niki Air-Air Berlin (Flyniki.com et 08.26.96.73.78), Sky Europe (au départ de Nice aussi, attention, les vols de Paris atterrissent à 22h 30, tél. : 08.92.23.62.50 et [Skyeurope.com](http://Skyeurope.com)) et bien sûr Austrian Airlines (tél. : 08.20.81.68.16 et [www.austrian.fr](http://www.austrian.fr)) Compter entre 150 et 300 euros l'AR.

### DORMIR

Steigenberger Hotel Herrenhof. À deux pas du palais

impérial de la Hofburg se trouve le café littéraire Herrenhof où Musil venait en habitué. Deux cents chambres très confortables ont été aménagées derrière la façade néoclassique du bâtiment. Prix d'ouverture : 365 euros les deux nuits avec petit déjeuner et carte Wien Museum, tél. : 00.800.784.68.357 et [www.steigenberger.com](http://www.steigenberger.com) The rooms B & B. Un bed and breakfast au bord du Danube, pour découvrir la vraie Vienne industrielle. 80 euros la chambre. Schlenkerstrasse 17, tél. : + 43.664.431.6830 et [Therooms.at](http://Therooms.at) Maison de l'Autriche : 08.11.60.10.60 et [www.austria.infos/fr](http://www.austria.infos/fr)

## IMMOBILIER

# Devenir propriétaire à Miami ou New York

**F**aiblesse du dollar et crise de l'immobilier conjuguées, il est désormais possible d'investir dans un appartement outre-atlantique.

À Miami, la crise immobilière bat son plein. L'euphorie des années 2000-2005 est révolue. Mais les effets de la flambee de constructions qui l'a accompagnée persistent : l'offre est toujours supérieure à la demande. Du coup, les maisons ont baissé de 10 % à 20 %.

Et les appartements, qui ont perdu 30 % à 60 % de leur valeur, se négocient entre 1.500 et 5.000 € le mètre carré. Une aubaine pour les Européens, à l'heure où 1 € vaut environ 1,30 \$. Ainsi à Midtown, quartier en pleine ascension, prisé des primo-accédants, on peut trouver un trois pièces de 90 m<sup>2</sup>, à 175.000 \$ (environ 135.000 €). Reste à connaître les astuces pour faire de bonnes affaires. « D'abord, mieux vaut avoir les fonds disponibles ou un accord de crédit, précise Thibault de Saint Vincent, président de Bar-

nes, société spécialisée dans l'immobilier international de prestige. Car les meilleures offres se font sur les biens menacés ou ceux déjà saisis par les banques, peu enclines à prendre le risque d'un refus de prêt de dernière minute. »

### Reprise en 2011

Ensuite, le temps s'avère être un fidèle allié, la reprise étant attendue en 2011 et, avec elle, la montée du dollar qui devrait accroître d'autant les plus-values. Dans ce contexte, la mythique ville de New York paraît, elle aussi, abordable.

D'après les spécialistes, elle a été la dernière à être impactée par la crise avec une baisse relative (-7 % à -8 % en 2008, contre -30 % à -40 % à Los Angeles ou Las Vegas) et sera la première à en sortir (le sud de Manhattan montre déjà des signes dans ce sens et affiche +1,8 % pour le quatrième trimestre 2008). Parce qu'elle attire des investisseurs du monde entier, elle reste une valeur sûre, d'autant plus attrayante que le dollar est bas. Et que des rabais inimaginables hier sont aujourd'hui acceptés.

MAYA LEBAS

## DES RENDEMENTS ATTRACTIFS

À Miami, un appartement de 90 m<sup>2</sup> moyenne gamme dans un immeuble neuf d'un quartier en pleine ascension acheté 135.000 euros se loue environ 1.100 euros par mois. Il rapporte donc 13.200 euros annuels, auxquels il faut déduire les charges de 1,5 % (environ 2.025 €) et la taxe foncière de 1,8 % (environ 2.430 €), soit 8.745 € nets par an. Ce qui représente un taux de rendement de 6,5 % par an. Les biens plus haut de gamme ont une rentabilité inférieure (environ 3,5 %-4 % par an) mais peuvent laisser espérer une meilleure plus-value.

Autre exemple à New York. Dans un immeuble neuf de 46 étages, au cœur de Midtown, à Manhattan (en-dessous de Central Park), avec terrain de basket sur le toit, piscine intérieure, salle de fitness, terrasse panoramique... Un deux pièces de 65 m<sup>2</sup> proposé à 600.000 € (négociables) se loue environ 2.500 € par mois. En comptant les 400 € de charges par mois, l'abattement fiscal sur la taxe foncière (1,8 %) accordé aux nouvelles constructions de Manhattan (on ne paye rien les deux premières années, 20 % entre deux et quatre ans, 40 % au bout de quatre ans, 60 % après six ans...), le taux de rendement peut aller jusqu'à 6 %.

**Pour en savoir plus** : la société Barnes ([www.barnes-international.com](http://www.barnes-international.com)) organise des réunions d'information les 5, 6, 7 et 9 février à Neuilly (92). Inscription auprès de Christophe Bourreau, [cbourreau@barnes-paris.fr](mailto:cbourreau@barnes-paris.fr)



Des appartements de standing avec vue imprenable sur Manhattan sont disponibles à des prix attractifs.