



## Immobilier de luxe : des baisses de prix de 5% à 20%

[ 06/02/09 - 16H50 ]  3 commentaires

**A Paris, les biens immobiliers haut de gamme enregistrent des baisses de prix de 5% à 20%, selon Barnes. Les appartements parisiens d'une valeur supérieure à 3 millions d'euros se vendent plus difficilement. La "French Riviera", elle, est sinistrée...**

Pour les détenteurs de grandes fortunes, le marché de l'immobilier résidentiel est quasiment mondialisé. Découragés par la débâcle boursière, ces grands voyageurs ont souvent besoin de lieux de vie des deux cotés de l'Atlantique. En particulier à Paris, Londres et New York, voire à Miami en Floride. "La clientèle à très fort pouvoir d'achat qui achète des biens immobiliers à l'international, préfère répartir ses investissements sur des zones rassurantes: en l'occurrence celles où circulent l'euro et le dollar. Dans ces temps troublés, la pierre retrouve ses vertus de valeur-refuge", affirme Richard Tzipine, directeur général de Barnes, agence immobilière internationale de prestige. Actuellement, les appartements d'une valeur comprise entre 1 et 3 millions d'euros constituent le coeur du marché. Les biens plus chers se vendent plus difficilement.

### Baisse de prix : entre 5 et 20%

En termes d'activité dans le haut de gamme parisien, le nombre de transactions a chuté de 40% depuis octobre dernier. Quant à l'évolution des prix, elle varie selon la "qualité" des actifs. Le recul des prix se situe entre 10 et 20% pour des biens classiques de moins de 2 millions d'euros. Sans caractéristiques particulièrement exceptionnelles, ces logements se négocient désormais autour de 7.500 euros/m<sup>2</sup> contre 8.800 euros/m<sup>2</sup>, il y a quelques mois. Quant aux grands appartements aux belles prestations, situés au dernier étage et implantés sur des avenues de renom, ils affichent des baisses de prix comprises entre 5 et 10%. Par conséquent, ils se signent autour de 8.500 euros/m<sup>2</sup> contre 9.300 euros/m<sup>2</sup>. Le repli des valeurs est encore plus faible et ne dépasse pas 5% pour les biens d'exception : hôtels particuliers, appartements avec vue sur les Invalides, sur la Seine, la Tour Eiffel par exemple.

## **Le poids des étrangers**

Du fait de leur pouvoir d'achat, les étrangers sont attirés par les meilleurs quartiers parisiens. Le Marais est très prisé des Italiens, de loin les plus actifs (17% des acheteurs étrangers), devant les Anglais (11%) et les Américains (8,7%). Dans le IV<sup>e</sup> arrondissement, 20% des achats sont conclus par des étrangers, 38% dans le quartier de Notre Dame. A Saint-Germain des Prés ou aux Invalides, 22% des logements sont acquis par des étrangers, 28% aux Champs Elysées, artère très convoitée par les fortunes du Moyen-Orient. Emanant de Barnes, ces chiffres faisant référence aux transactions signées en 2008 se rapprochent de ceux des autres agences immobilières haut de gamme: Féau-Christie's et Sotheby.

Pour les transactions comprises entre 1 et 5 millions d'euros, les étrangers représentent en nombre 10% des acquéreurs sur la rive droite et 25% des acheteurs sur la rive gauche. Si l'on raisonne en valeur, les étrangers représentent quasiment 60% des transactions sur la rive gauche. Pour les transactions au-delà de 5 millions d'euros, les étrangers représentent en nombre 60% des acquéreurs tant sur la rive droite que gauche !

### **Quand le marché londonien redevient abordable**

Acheter Outre-Manche est en train de redevenir à la portée des Français. " *Maintenant le marché londonien se situe presque au même prix que le marché Paris. Et pourtant il y a trois ans, il était trois fois plus cher que Paris. Pour le prix d'une chambre de service le long de la Tamise, on pouvait s'offrir un trois pièces à Paris* ", souligne Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes. Mais, la crise financière et immobilière est passée par là. Résultat: le nombre des transactions dans l'immobilier résidentiel chute de 50%. Et entre juin 2008 et janvier 2009, les prix affichent un recul de 25%. Voire de 35% dans certains quartiers. Résultat : dans le quartier de South Kensington prisé à cause la présence du Lycée français et d'Harrods, des biens résidentiels de qualité peuvent se négocier entre 8.000 et 9.000 euros/m<sup>2</sup>.

## **La " french riviera " sinistrée**

A la différence de Paris où la demande de logements haut de gamme correspond à un vrai besoin lié à un courant d'affaires, les destinations de la French Riviera et notamment St Tropez constituent des lieux de rêve, plus sensibles au retournement de marché. Leur vulnérabilité est d'autant plus grande que nombre de transactions ont été conclues avant la crise, par des Russes qui ont largement surpayé des biens.

D'ailleurs sur la cote d'Azur, la crise a démarré plus tôt qu'à Paris. Les prétentions des vendeurs restent encore très éloignées des prix du marché. Ainsi par exemple des belles propriétés peuvent être proposées à la vente autour de 10 millions d'euros. Et pourtant dans les conditions actuelles du marché, elles ne valent que 3 à 4 millions d'euros. D'une manière générale, le créneau des biens prestigieux d'une valeur proche du seuil des 10 millions d'euros souffre sérieusement. En revanche, lorsque les vendeurs sont obligés de céder leur actif par exemple à la suite d'un divorce, d'une succession, les transactions de l'ordre de 3 millions d'euros arrivent à se conclure.

**Martine Denoue**