



CL ©

Le luxe connaît aussi la crise !

L'immobilier haut de gamme n'échappe pas à la crise. Si les prix baissent à Paris, les belles demeures londoniennes ou new-yorkaises se vendent également à prix dégriffés. C'est le moment de faire jouer les avantages comparatifs de chaque ville, estime l'agence **Barnes** spécialisée dans l'immobilier de luxe et qui vient de réaliser une étude sur ce sujet. A condition, bien sûr, d'en avoir les moyens.

L'immobilier haut de gamme international servirait-il de valeur refuge aux grandes fortunes ? C'est tout du moins la thèse de l'agence immobilière Barnes, spécialisée dans l'immobilier haut de gamme, qui vient de réaliser une étude sur ce thème. "Les investisseurs qui cherchent une alternative au marché des actions, largement secoué ces derniers mois, ont aujourd'hui la possibilité de pouvoir comparer l'attrait de l'achat dans une grande ville qu'elle soit aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne ou en Europe continentale. En effet, le taux de change est largement favorable aux Européens et les prix baissent partout", estime Thibaut de Saint-Vincent, l'un des fondateurs de cette agence. A Paris, les prix ont baissé ces derniers mois, même si ce marché semble s'animer à nouveau depuis janvier. Dans le segment du haut de gamme, les biens immobiliers d'une valeur inférieure à 2 millions d'euros ont vu leur cote chuter de 10 à 20 % sur six mois, selon cette agence. "Ce sont les appartements avec défauts qui souffrent le plus. Des biens en rez-de-chaussée se vendaient dans les beaux quartiers près de 8.000 euros le m². Ils se négocient aujourd'hui davantage autour de 6 000 euros", explique Thibaut de Saint-Vincent. Les biens résidentiels dit "de bonne qualité", comme les grands appartements au dernier étage sur une avenue de renom subissent également cette pression puisque leur valeur a régressé de 5 à 10%. Les biens d'exception, comme les hôtels particuliers ou des appartements très haut de gamme avec une vue dégagée sur un grand monument parisien résistent mieux à la tendance baissière. Leur dépréciation varie entre 0 et 5%. Plus on monte en gamme, plus les prix résistent. "Les investisseurs étrangers qui en ont les moyens l'ont bien compris puisque, aujourd'hui, 60 % des acquisitions sur la Rive Gauche sont réalisées par des étrangers. Ce ratio était inversé il y a encore un an", poursuit Thibaut de Saint-Vincent. Pour lui, cet intérêt pour la pierre parisienne est à interpréter comme étant lié à la nécessité de quelques grosses fortunes de trouver une valeur refuge à leurs liquidités.

Taux de change favorable...



Sur le segment du très haut de gamme, mieux vaut-il investir à Paris ou dans une autre grande ville ? Probablement hors de France, même si Paris conserve un certain attrait. L'on peut en juger par les baisses de prix observées partout ailleurs. Ainsi, les prix de l'immobilier à Londres sont revenus au même niveau que ceux de Paris, du fait de la décreue des prix outre-Manche et d'un taux de change plus qu'attractif (1 euro = 0,87 Livre Sterling au 09/02/09). Dans la capitale britannique, les valeurs des biens immobiliers ont régressé de 25 % en 2008 tandis que les transactions ont fondu de 52 %. "Pourtant, à moyen et long terme, Londres redeviendra un aimant à investisseurs immobiliers et particulièrement dans le secteur du luxe. D'où l'intérêt d'y investir aujourd'hui", estime Thibaut de Saint-Vincent. Le phénomène est identique aux Etats-Unis : "A Miami, les prix ont chuté en moyenne de 10 à 30 % pour les maisons et de 20 à 50 % pour les appartements", indique-t-il. Le marché du haut de gamme est moins touché avec une baisse des prix estimé à 20 %, selon Barnes. A New-York, les baisses ont été de près de 10 % en 2008, contre de 25 à 40 % dans d'autres grandes villes américaines. Là aussi, l'effet de change serait largement favorable aux acheteurs payant en euros (1 euro = 1,30 dollar au 09/02/09). Avec ces baisses de prix, l'on peut donc se mettre à rêver d'un achat au bout du monde à prix bradé, même si, au final, cet attrait potentiel ne bénéficiera probablement qu'à quelques happy few.

Jorge Carasso (10/02/2009)