

# L'immobilier de prestige n'échappe pas à la crise

Les transactions sont moins nombreuses, les prix baissent et la nationalité des acheteurs a changé

**L**a tourmente financière touche les riches et même les très riches et bouleverse, à l'échelle mondiale, des hiérarchies que l'on croyait solidement établies. Dans le tout petit compartiment du marché de l'immobilier de luxe, qui semble sortir d'un sommeil profond de quatre mois, les acheteurs d'aujourd'hui ne sont plus ceux d'hier. Les fortunes anglo-saxonnes et russes ne débarquent plus à Paris, Courchevel ou sur la Côte d'Azur. Elles ont laissé la place aux riches familles françaises, italiennes ou suédoises, bref, de la vieille Europe, qui vont faire les soldes immobiliers à Londres, New York ou Miami.

« *Le prix du mètre carré à Londres, qui, il y a dix-huit mois encore, était le double de celui de Paris, est, maintenant, quasiment aligné* », constate Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France. « *C'est la conséquence de la combinaison de la baisse des prix londoniens, qui ont fléchi de 30 % dans les meilleurs quartiers du centre par rapport à leur pic de mi-2007, et de la dévaluation de la livre sterling vis-à-vis de l'euro, d'environ 30 % également* », précise-t-il. Le marché de l'immobilier de luxe londonien a tout de même perdu 50 % de son activité en un an.

New York redevient aussi abordable pour des Européens capables d'avancer au moins 40 % à 50 % de la valeur du bien. Ici, les prix n'ont baissé que de 10 %, alors qu'ils s'écroulent dans le reste des États-Unis, mais l'agence immobi-

lière Barnes se fait fort d'obtenir des réductions de 5 % à 20 % sur une centaine d'appartements neufs ou en cours de livraison.

Des promoteurs aux abois, en mal de « cash », soldent des queues de programmes de dix ou vingt appartements dans une douzaine d'opérations, dont dix à Manhattan et deux à Jersey City. Ainsi, dans l'immeuble baptisé l'Atelier, de 46 étages et 478 appartements, un studio de 54 mètres carrés est affiché, avant négociation, à 685 000 dollars (532 000 euros). Sur l'autre rive, à Jersey, un 46 mètres carrés est proposé 335 000 dollars.

## « La rive droite souffre »

Avec New York et Londres, Paris fait partie du trio de tête des villes dans lesquelles les milliardaires se doivent, standing oblige, de posséder au moins un pied-à-terre, qui sert aussi de valeur refuge pour capitaux déboussolés. Les Russes et les Anglais, faute d'argent frais, désertent la capitale, au grand bonheur des Français, parfois d'anciens expatriés de la City, qui ont perdu leur job et... reviennent « au pays ».

Signe des temps : c'est une personnalité française du « showbiz » qui vient de devenir propriétaire, par l'intermédiaire de l'agence Emile Garcin, d'un magnifique loft de 2 000 mètres carrés, situé dans le quartier Bastille, mis en vente par le couturier Kenzo au prix pas vraiment dégriffé de



**Le loft de 2000 m<sup>2</sup> du couturier Kenzo, compte une piscine intérieure, deux jardins et trois terrasses. Situé près de la place de la Bastille à Paris, il a été mis en vente 12 millions d'euros. DR**

12 millions d'euros. La rive gauche et les quartiers historiques font encore rêver et les prix y baissent peu, mais « la rive droite souffre », selon les mots de l'agence Emile Garcin. Les appartements de « moyenne gamme » – entre 500 000 et 1 million d'euros –, généralement familiaux, s'y négocient laborieusement et 20 % moins cher qu'en 2008.

Des destinations hier encore à la mode, comme Miami, Marrakech, Dubaï ou le sud de l'Espagne, où l'on a beaucoup construit, voient les prix dégringoler, par exemple de 20 % à 50 % pour les appartements de Miami.

Le marché de la Côte d'Azur est un cas à part. Les prix y ont été artificiellement dilatés avec l'arrivée de fortunes russes prêtes à payer

des sommes extravagantes et le marché est, aujourd'hui, figé, avec des vendeurs irréalistes et des acheteurs à l'affût de la bonne affaire. « A Issambre, près de Saint-Tropez, nous ne parvenons pas à vendre une propriété dont le vendeur espère 12 millions d'euros et qui, à notre avis, en vaut 8 », raconte Thibault de Saint-Vincent, PDG de l'agence Barnes. Seuls les propriétaires

## Le haut de gamme à Paris

### Nombre de transactions

Selon le cabinet de conseil Ad Valorem, 1 134 transactions de plus de 1 million d'euros se sont conclues à Paris, entre janvier et septembre 2008, dont 1 089 pour des appartements et 45 pour des maisons ou hôtels particuliers. Le segment du haut de gamme représente 4,9 % du marché parisien.

### Ventilation par tranche de prix

872 transactions comprises entre 1 et 2 millions d'euros ont été enregistrées entre janvier et septembre 2008, 166 entre 2 et 4 millions, 23 transactions entre 4 à 6 millions d'euros, 8 au-delà de 6 millions.

contraints de vendre se résolvent aux prix du marché.

Quant à la villa Leopolda, à Villefranche-sur-Mer, la plus chère au monde, estimée 300 à 320 millions d'euros (500 millions d'euros avec les œuvres d'art qu'elle contient), sa vente n'est pas encore conclue mais un nouveau compromis, au prix de 200 millions d'euros, a, de source bancaire, été signé entre la propriétaire, M<sup>me</sup> Lily Safra, et l'oligarque russe Mikhail Prokhorov, le roi du nickel. Certains susurrent que son usage pourrait être en réalité destiné à Vladimir Poutine, qui l'a visitée en personne cet été. ■

**Isabelle Rey-Lefebvre**