

L'immobilier de luxe plonge aussi

CONJONCTURE

À Paris, les prix dans le haut de gamme ont baissé d'au moins 10 % à 15 %.

UN APPARTEMENT de 400 m² à Saint-Germain-des-Prés a été vendu plus de 50 000 euros le m² en décembre par Belles Demeures de France (groupe Féau). Originaire d'Europe de l'Est, l'acquéreur, qui a été séduit par la vue sur la Seine et la décoration, l'a acheté avec ses meubles afin de s'y installer tout de suite.

À croire que l'immobilier de luxe (c'est-à-dire les biens vendus plus d'un million d'euros) ne connaît pas la crise. La réalité est pourtant plus contrastée. En dehors de quelques biens d'exception, toujours très recherchés par une poignée d'acquéreurs, ce marché n'a pas échappé au ralentissement. « Il y a eu une véritable rupture en septembre », confirme Thibault de Saint-Vincent, président du groupe **Barnes**. Il reconnaît que ses ventes ont été divisées par deux au dernier trimestre 2008 par rapport à la même période l'an passé. Il constate aussi une baisse des prix de 10 %. La chute atteint même 20 % sur la rive droite, prisée par une clientèle française familiale et prudente, selon l'agence Émile Garcin. Elle a moins bien résisté que la rive gauche où la rareté des biens continue de doper les prix sans tarir la demande.

« La baisse des prix a bien eu lieu au second semestre, constate Charles-Marie Jottras, président de Féau. C'est une respiration saine du marché. Mais ce ne sera pas la grande braderie espérée ! Parce qu'il s'agit d'un marché de pénurie, les prix rebondiront tôt ou

tard. » De l'avis général, ce retour au niveau de 2005 vient corriger les excès des dernières années. Il s'avère bien plus brutal que le retournement observé pendant la crise des années 1990. L'ajuste-

De nombreux biens ont été surévalués pendant les années d'euphorie, sous l'effet notamment d'acheteurs étrangers disposant de liquidités importantes. Achetée 6 millions de francs en 1994, une villa de 3 000 m² à Saint-Tropez est en vente depuis six mois chez Barnes à 12 millions d'euros. Selon l'agent, son prix se situe plutôt autour de 6 ou 7 millions... « Jusqu'à fin décembre, on avait du mal à faire entendre raison aux propriétaires », constate Thibault de Saint-Vincent. Un Russe qui avait acheté il y a dix-huit mois un hôtel particulier parisien de 1 300 m² rue de La Faisanderie (XVI^e arrondissement) pour 20 millions d'euros ment des prix a contribué au redémarrage du marché depuis début janvier. L'agence Féau observe ainsi deux fois plus de contacts et de visites qu'au cours de l'automne.

Les Russes vendent

l'a ainsi remis sur le marché à 15 millions.

L'origine des acquéreurs a également changé. À Paris comme à Monaco, « on voit davantage aujourd'hui de Russes vendeurs qu'acheteurs ! », note Thibault de Saint-Vincent. Envolés aussi les Britanniques et les Américains, touchés de plein fouet par la crise. Aux côtés des Italiens qui restent présents, notamment sur la rive gauche, émerge une nouvelle clientèle, celle des entrepreneurs chinois désireux de diversifier leur patrimoine en investissant dans la pierre parisienne.

KEREN LENTSCHNER



Un immeuble dans le quartier Saint-Germain-des-Prés à Paris. Rive gauche, la rareté des biens continue de doper les prix. A. Aubert/Le Figaro.

Des opportunités à Londres et à New York

■ Ce n'est pas encore la ruée vers l'or mais une tendance se dessine : séduits par des marchés immobiliers autrefois hors d'atteinte et aujourd'hui en baisse, des Français commencent à regarder du côté de Londres et de New York. Ils bénéficient d'un taux de change favorable. À Londres, où les prix du haut de gamme ont perdu plus de 30 %, il est possible de s'offrir un 2-pièces dans le très huppé South Kensington pour 9 000 euros du m². Impensable il y a deux ans ! À Manhattan, les opportunités démarrent dès 500 000 euros sur une dizaine de fins de programme avec spa et terrasse panoramique dont Barnes a l'exclusivité. Les investisseurs peuvent compter sur des loyers élevés (plus de 3 500 dollars) et une rentabilité supérieure à 4 %. Mais après une chute de près de 10 % en 2008, les prix pourraient repartir à la hausse.

K. L.