

IMMOBILIER APRES DES ANNEES D'EUPHORIE

Le luxe marque le pas

Après une période d'euphorie, les résidences de prestige se vendent moins bien et moins cher en France, particulièrement sur la Côte d'Azur, même si le secteur est davantage épargné par la crise qui frappe de plein fouet le reste de l'immobilier.

Symbole des années fastes, la villa Léopolda, superbe bâtisse des hauteurs de Nice que le milliardaire moscovite Mikhaïl Prokhorov s'était engagé à acquérir pour 500 millions d'euros ne trouve plus preneur. L'oligarque souhaiterait annuler la vente et récupérer les 39 millions d'arrhes qu'il a versées.

« Nous avons constaté un coup d'arrêt brutal des transactions entre septembre et novembre. Depuis, le marché de l'immobilier de luxe, c'est-à-dire les biens de plus de 1 million, est reparti, mais les transactions ne se font plus au même prix », constate Thibault de Saint Vincent, président de l'agence spécialisée **Barnes**.

D'après les experts, ces trois derniers mois, les prix ont perdu 10 à 15 % dans le très haut de gamme. La baisse a même été de 30 % sur des produits de grand standing qui comportent certains défauts (appartement mal exposé, situé en rez-de-chaussée...).

« Pas de grande braderie »

« C'est une crise bénéfique, le marché était illusoire car les biens étaient parfois beaucoup trop surévalués par les vendeurs », commente Emile Garcin, président de l'agence éponyme. Il table sur un recul des ventes de son cabinet de « 10 % en 2009 ».

« On peut s'attendre à une nouvelle baisse des prix de 5 à 10 % sur Paris et de 30 % sur la Côte d'Azur pour que le marché soit véritablement assaini », estime l'agence Barnes, qui ajoute toutefois qu'il n'y a pas de grande braderie en perspec-



La villa Léopolda, superbe bâtisse des hauteurs de Nice, ne trouve plus preneur.

tive ». Le ralentissement du marché n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire.

Si la rive gauche parisienne se maintient car « les biens sont rares et les acheteurs étrangers nombreux, la rive droite souffre davantage », explique M. Garcin.

Sur la Côte d'Azur, le marché s'est vraiment retourné. « Les transactions ont reculé de 50 % en 2008, ce repli va s'accroître en 2009 ; il y a encore trop d'excès », explique de Saint Vincent.

Il cite ainsi l'exemple d'une villa, achetée 10 millions de francs il y a dix ans, qui ne trouve pas preneur car le vendeur souhaite 10 millions d'euros alors que son cabinet l'évalue à 6 millions maximum.

Depuis la crise, le profil des acquéreurs a changé.

Certaines grandes fortunes russes ont beaucoup perdu en Bourse. « Ils ne sont plus acheteurs et cèdent leurs biens à des prix inférieurs à leur prix d'achat », explique-t-on à l'agence Barnes.

« Il y a aussi moins d'acquéreurs anglais vu l'effondrement de la livre par rapport à l'euro », ajoute Siegfried Boulard-Gervaise qui a créé un portail internet spécialisé chateauxchateaux.com.

En revanche, les pays émergents comme la Chine ainsi que les monarchies du Golfe sont de plus en plus présents.

Quant aux Français, ils préféreraient acheter à l'étranger, « aux Etats-Unis où le prix au mètre

carré est trois fois moins cher à Miami par exemple », selon l'agence Barnes.

Malgré ce net repli, ce secteur reste très préservé par rapport à la crise que connaît l'immobilier dans son ensemble.

« Vu le contexte financier, les grandes fortunes ont moins confiance dans leurs banques et l'immobilier reste une vraie valeur refuge », souligne Marie-Hélène Lundgreen de Belles demeures de France (groupe Féau).

Preuve que de belles transactions sont encore à l'ordre du jour, le cabinet Garcin vient de conclure la cession d'un loft de 2 000 mètres carrés, à la Bastille à Paris, mis en vente par le couturier Kenzo au prix de 12 millions.