

éditorial

UN DÉGEL EN PLEIN ÉTÉ INDIEN

Quasi paralysé jusqu'à l'été, le marché de l'immobilier haut de gamme semble, depuis quelques semaines, retrouver un peu de sa vigueur. Et si l'heure est, dans le bâtiment ou plus largement dans la construction de logements, au "frémissement" ou au "léger rebond", les professionnels de l'immobilier de standing ont choisi d'adopter, eux, la formulation plus singulière et climatique, de "dégel". Selon Barnes, société immobilière spécialisée dans le segment des biens de prestige, les prix auraient ainsi "fondu" dans les grandes capitales européennes. A Londres, où la chute de Lehman Brothers aura créé une violente onde de choc, la baisse des prix, sur ce segment de marché, - par rapport à la fin 2007 - se situerait ainsi entre 25 et 35 % : "la rentabilité des investissements immobiliers s'est améliorée à Londres : on peut aujourd'hui acquérir un bien de qualité dans le centre de Londres 30 % moins cher qu'il y a deux ans et le loyer 20 % en dessous des prix pratiqués il y a deux ans, soit une rentabilité nette de 5 à 6 % de la valeur nette du bien". Knight Frank, dans ses derniers chiffres en témoigne : le volume des transactions serait ici en hausse de près de 90 %... À New York, plus précisément sur l'Île de Manhattan, le changement de climat serait aussi sensible, avec une baisse estimée des prix de l'ordre de 15 à 20 % entre juin 2008 et avril 2009, survenue conjointement à une baisse significative de cours du dollar (moins de 1,45 euro) et à des offres plus que commerciales des promoteurs en quête de liquidités. À Paris enfin, point d'alerte météo, mais des prix qui n'auraient guère baissé (-10 % à -15 %) et des investisseurs qui voient dans les biens de prestige la "valeur refuge" tant recherchée. Ce sentiment mondial qui devrait sans doute durer et croître : "la baisse progressive des prix des actifs immobiliers", souligne Barnes, "est le salut que tous les professionnels attendaient car les prix avaient atteint des sommets non justifiés par la réalité économique". Et d'ajouter que "la consolidation des marchés... qui va sans doute être confortée par l'évolution positive des bourses européennes en forte croissance depuis trois mois maintenant, laisse présager un redémarrage de l'activité". Dégel, fonte ou éclaircie... place désormais aux climatologues de l'immobilier !

C.B.