



Immobilier de prestige : pour investir ou simplement pour rêver

Londres au prix du mètre carré parisien et des villas pied dans l'eau bradées à Miami... Avec la crise, les biens d'exception se négocient à des tarifs très avantageux. A condition d'avoir encore quelques moyens pour se les offrir !

DOSSIER BRUNO MAZURIER

A QUELQUES jours de la tenue d'un salon qui lui est spécialement consacré*, l'immobilier de prestige semble mieux résister à la crise financière et économique que le marché standard. Sur Paris, où la baisse des prix a été moins forte, les acheteurs sont revenus, après un hiver complètement atone... « Même si les délais entre la mise en vente et la signature se sont allongés, les prix sont plutôt stables. Leur baisse s'est enrayée depuis plus de quatre mois », affirme Thibault Saint-Vincent, président de Barnes, réseau immobilier spécialisé dans le haut de gamme.

« Les acheteurs sont revenus »

« Ce que l'on trouvait à 1,2 million d'euros en 2008 et qui était tombé à 800 000 euros en début d'année était remonté à 1,1 million d'euros cet été », précise pour sa part Alexander Kraft, président de Sotheby's Realty-France.

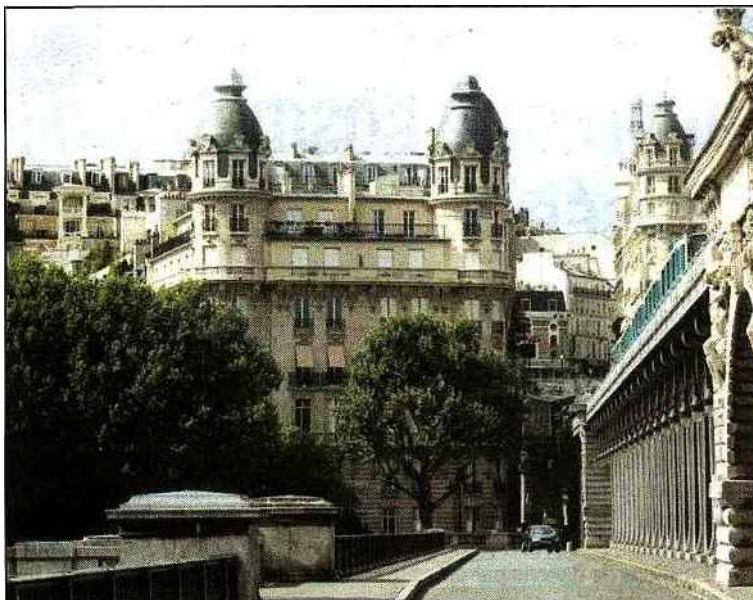
En revanche, Londres, qui était « encore inabordable pour les Français il y a peu de temps, est aujourd'hui redevenue très attractive, baisse des prix et chute de la livre sterling oblige. D'une manière générale, un investisseur peut trouver un deux-pièces pour 500 000 livres (près de 559 000 euros) », estime Richard

Tzipine directeur général de Barnes. Certes, il convient de relativiser cette plus grande accessibilité. La capitale anglaise reste à de bons niveaux de prix, supérieurs à ceux de Paris dans certains quartiers. Mais l'écart entre les deux villes s'est rétréci. « En été 2007, tout partait à n'importe quel prix. Depuis, et jusqu'à cette automne, la baisse se situe entre 25 % et 35 %. Ce qui se vendait jusqu'à 1,7 million de livres (1,9 million d'euros) en août 2007 se négociait 1 million (1,10 million) en décembre 2008 », rappelle Thibault Saint-Vincent.

Les prix dans certains quartiers chics de Londres correspondent maintenant à ceux d'un deux-pièces dans le XVII^e arrondissement parisien. Si un appartement de qualité se négocie entre 10 000 et 15 000 euros le m² dans Knightsbridge, Chelsea et South Kensington – trois quartiers chics – les prix pratiqués à Fulham, quartier en vogue et très apprécié des jeunes acheteurs, s'échelonnent de 6 000 à 7 500 le m², soit moins cher qu'à Paris.

Même phénomène aux Etats-Unis et spécialement à Miami où une très forte baisse des prix (lire ci-contre) a attiré les Européens... ■

(*) Salon de l'immobilier d'exception, carrousel du Louvre à Paris, les 27, 28 et 29 novembre, de 10 à 19 heures, métro Palais Royal.



Même si en France les prix de l'immobilier de prestige restent stables, il y a de bonnes affaires à faire à l'étranger. LP/Carol AMAR

L'AVIS DE...

▷ **Stephan SARAF**, directeur du Salon international de l'immobilier de prestige

« A Paris comme à Londres, le marché se reprend »

La crise financière puis économique a-t-elle touché l'immobilier de prestige à Paris ?

Elle a beaucoup moins impacté les biens de qualité et d'exception que l'immobilier dit standard. Alors que pour ce dernier marché et durant ces neuf premiers mois, les prix ont baissé de 9 % à 12 % environ en région parisienne, ceux des maisons et des appartements de prestige ont relativement bien résisté puisqu'ils n'accusent qu'une baisse de 2,8 % à 4,3 % dans la capitale et sa banlieue. En revanche, au niveau des transactions, l'hiver 2008-2009 fut rude, avec une sévère chute des opérations. Pour la simple raison que les acheteurs potentiels, qui avaient perdu beaucoup d'argent avec la Bourse, étaient moins « liquides » (NDLR : avaient moins d'argent disponible à investir) et que ceux qui auraient pu vendre n'avaient pas vraiment besoin de le faire.

A Londres, la chute fut-elle plus importante ?

La baisse des prix fut effectivement beaucoup plus forte dans la capitale britannique atteignant environ moins 30 %. Il faut dire que la hausse avait

aussi été plus importante les années précédentes. De plus, Londres a subi de manière beaucoup plus aigüe la crise financière. Mais, dans des capitales comme Madrid et Moscou où les prix avaient carrément flambé ces dernières années, la dégringolade a été respectivement de 32 % et 35 %. De même qu'il y a eu une chute de 15 % à 20 % dans Manhattan à New York, voire de 20 % à 40 % à Miami en Floride d'où sont essentiellement partis les subprimes...

Comment se porte le marché aujourd'hui ?

Je ne crois pas du tout à un effondrement des prix. Je pense que nous avons atteint le bas de la courbe au premier semestre. D'ailleurs, le marché se reprend. Depuis septembre, la tendance de fond semble bien meilleure avec des transactions et une légère reprise des prix. Pour 2010, j'estime que leur hausse devrait rester plus contenue que par le



passé. N'oublions pas tout de même qu'ils grimpaient d'environ 15 % par an.

Qui achète ces biens d'exception ?

Les Français sont souvent les premiers acquéreurs pour les biens de moins de 5 millions d'euros : Ils représentent 65 % environ de ces acheteurs. Au-dessus, ce sont essentiellement des clients d'origine étrangère en provenance des Emirats arabes, mais aussi de Chine, de l'Est ou bien encore du Brésil.

Les Américains reviennent un peu, mais ils restent tout de même pénalisés par la faiblesse du dollar. On revoit également quelques Russes en France mais aussi en Sardaigne. Quant aux Anglais, qui sont très désavantagés par la chute de la livre sterling, ils semblent beaucoup moins intéressés par nos belles demeures et nos châteaux que par le passé...

La revanche des Français dans leur capitale

LES FRANÇAIS, selon Sotheby's International Realty – l'agence immobilière de la célèbre maison britannique – restent les principaux acheteurs sur Paris, notamment pour les appartements d'une valeur supérieure à 5 millions d'euros.

Mais les étrangers sont encore très présents. Ils représentent 15 % des acquéreurs sur la rive droite et 25 % sur la rive gauche pour les transactions comprises entre 1 et 5 millions d'euros. Et surtout les Américains, qui restent réactifs malgré la baisse du dollar, ainsi que les riches hommes d'affaires du Moyen-Orient, fidèles aux immeubles bourgeois du VII^e arrondissement.

Ils représentent 40 % des acheteurs

« Le grand changement, c'est le

retour des acheteurs européens, explique Alexander Kraft, président de Sotheby's Realty-France. S'il y a moins de Russes, nous voyons en revanche beaucoup plus de Belges, de Suisses, d'Allemands et même quelques Italiens. »

Les Américains qui « suivent les traces d'Hemingway » aiment bien la rive gauche (le VI^e et le IV^e), tandis que les Européens, plus traditionnels – à l'exception des Italiens qui privilégient le cœur historique de la capitale (I^{er} et IV^e) – en pincent pour les VIII^e et XVI^e. De leur côté, les investisseurs des pays émergents affectionnent les adresses prestigieuses comme le faubourg Saint-Honoré, l'avenue Montaigne ou l'avenue Foch.

Plus généralement, comme le souligne Alexander Kraft, les Français qui « hésitaient beaucoup à rentrer en concurrence avec les étrangers et attendaient depuis cinq à dix ans, mettent aujourd'hui à profit la baisse des prix pour acheter ». Leur proportion, qui était de 20 % pour les acquisitions de propriétés d'exception en France, est actuellement passée à 40 %.

Une église pour 16 millions d'euros

AVENDRE une maison de 800 mètres carrés environ sur trois niveaux, aménagée dans une vieille église en plein cœur de Londres, dans le quartier huppé de Knightbridge, à deux pas du célèbre grand magasin Harrod's. Cette demeure très atypique comprend – en sous-sol – une piscine avec sauna et hammam, mais aussi cinq chambres, autant de salles de bains, deux immenses salles de réception, une bibliothèque, une terrasse sous véranda et un coin jardin. Appartenant à une personnalité française du monde du spectacle, son prix en pleine propriété (freehold) était de 15 millions de livres sterling en septembre dernier. Soit 16,7 millions d'euros selon les cours actuels. Elle est toujours en vente et plusieurs acheteurs potentiels ont fait des offres, dont on ne connaît pas le montant...



Cette maison de 800 m² a été aménagée dans une vieille église, en plein cœur de Londres. DR



La propriété du chef du gouvernement italien, Silvio Berlusconi, comprend trois villas. ROPI REA/GAVIN

La propriété de Berlusconi vendue 450 millions d'euros

UN LAC et un volcan artificiels, sept piscines, une serre avec orchidées et des milliers de palmiers, cactus, plantes rares, trois villas dont l'une de 2 600 m² comprenant sept chambres et une dizaine de pièces, le tout sur 80 hectares dans la partie la plus luxueuse de la Sardaigne pour... 450 millions d'euros ! Selon le quotidien « Corriere della Sera », le chef du gouvernement italien Silvio Berlusconi vendrait sa propriété Villa Certosa et l'acheteur serait l'émir Mohammed, prince de la couronne et héritier du trône d'Abou Dhabi. Les porte-parole des deux parties (vendeur et acheteur) ont cependant démenti. La propriété, où Berlusconi a déjà accueilli le couple Blair ou Poutine, est aussi celle où le chef de l'exécutif italien s'était fait prendre en photo en galante compagnie...

Cinq exemples de vente

A PARIS

- **Un 57 m²** au rez-de-chaussée d'un immeuble récent avec jardin de 280 m², rue Henri-Barbusse (Ve arrondissement) vendu 840 000 euros, soit 9 000 euros le m² en pondérant le jardin au quart de la valeur.
- **Un 89 m²** au sixième et dernier étage d'un immeuble en pierre de Paris, rue de l'Echelle (1er), vendu 830 000 euros, soit 9 325 euros le m². Appartement à rénover totalement.
- **Un 238 m²** rue du Ranelagh (XVI^e), au cinquième étage avec ascenseur, parking, vue dégagée mais à rénover. Vendu 1,98 million d'euros, soit 7 750 euros le m².

A LONDRES

- **Un trois-pièces de 90 m² à Knightbridge**, mis sur le marché à la fin juin de cette année au prix de 1,2 million de livres sterling (1,34 million d'euros), a été vendu début septembre 930 000 livres, soit 1,05 million d'euros ou bien 11 700 euros le m² au cours de la monnaie anglaise ce mois-ci
- **Un appartement de quatre pièces** de 119 m² à Onslow Square (un quartier prisé de Londres) dans le quartier de South Kensington a été mis en vente en mars dernier à 3 millions de livres (3,4 millions d'euros) Trois mois après, le prix de vente affiché était ramené à 2,850 millions de livres (3,2 millions d'euros) pour être finalement cédé au prix de 2 600 000 livres sterling (2,88 millions d'euros, soit 24 000 euros le m²).

Miami, nouvel eldorado pour Européens

CENT METRES CARRES avec piscine, salle de gymnastique, sauna, conciergerie, vue sur la baie, dans l'un des meilleurs quartiers de Miami pour 300 000 euros ! Non, vous ne rêvez pas. C'est ce que vient de s'offrir un couple de Parisiens ces dernières semaines en Floride. « Les prix de l'immobilier dans l'Etat et à Miami en particulier, ont chuté de 30 à 50 %, fait remarquer Christophe Bourreau, directeur des ventes chez Barnes aux Etats-Unis. Ces trois dernières années, nous avons pris trois coups de marteau : en 2006, on a trop construit, en 2007 il y a eu les subprimes et en 2008 la crise financière avec la faillite de la banque Lehman Brothers »

Grâce à la faiblesse du dollar

Aussi, la région est-elle devenue un véritable eldorado pour les Européens. Un engouement favorisé

par un dollar faible par rapport à l'euro « Résultat, vous pouvez vous offrir un bien à un niveau de prix moins élevé qu'à Paris, fait remarquer Christophe Bourreau. Un investissement intéressant puisque vous pouvez l'habiter une petite partie de l'année et la louer sans

aucun problème le reste du temps. Cela couvre largement vos charges. Avec un rendement de 3 à 5 % net par an. Mais les investisseurs ne visent pas cette rentabilité de court terme, précise-t-il, mais plutôt celle qu'ils obtiendront à moyen et long terme et lorsqu'ils revendront »



En Floride, les prix de l'immobilier ont chuté de 30 à 50 %. DR

Comment acheter en Angleterre et aux Etats-Unis

✎ L'acquisition d'une maison ou d'un appartement en Angleterre ou aux Etats-Unis n'obéit pas aux mêmes règles qu'en France

Outre-Manche, la vente passe par un avocat et non par un notaire. Si vous payez comptant, il faut prévoir en frais 1 % environ du montant de l'achat. Et entre 2,5 % et 4,4 % du montant du bien en cas de financement par emprunt.

Particularité britannique en matière de droit immobilier, le sol appartient à la couronne (la reine, le duc de Westminster...). Aussi, quand vous faites l'acquisition d'un appartement, vous n'achetez en général que les

murs et non le terrain sur lequel le bâtiment est construit. En outre, vous n'êtes pas propriétaire pour l'éternité mais seulement pour une certaine durée, en général il s'agit d'un bail de cinquante à quatre-vingts-dix neuf ans, ce qu'on appelle le leasehold. Ce qui est moins fréquent pour les maisons plus souvent vendues en pleine propriété (freehold)

Aux Etats-Unis, sachez que les frais seront bien différents d'un Etat à l'autre. Si vous devenez propriétaire dans du neuf à New York, vous êtes exonéré de taxe foncière les deux premières années. Elle grimpe ensuite de 20 % tous les deux ans de sorte que vous ne la payez entièrement qu'au bout de la onzième année. Toujours dans cette ville, la totalité des coûts liés à l'achat sera de 4 à 5 % dans le cas d'un paiement comptant et de 5 à 7 % si vous avez recours à un crédit.

VOTRE ARGENT

Zoom

8,50 euros par jour

soit 3 061 euros par an, c'est la somme dépensée en moyenne par chaque Français pour se nourrir. Dans le détail, l'alimentation à domicile représente 1 917 euros par an, les boissons non alcoolisées 221 euros, les repas pris hors domicile 759 euros. A noter que l'achat de pain ne représente plus que 287 euros par an soit moins d'un euro par jour !

Consommer

Inflation dont...

+ 0,1 %	- 0,2 %	+ 0,2 %	+ 2,3 %
Octobre 2009 par rapport au mois précédent	Energie	Services	Septembre 2009 par rapport au mois précédent
	+ 0,4 %	- 0,2 %	
	Alimentation	Produits manufacturés	

Consommation des ménages

En septembre, les dépenses de consommation des ménages en produits manufacturés ont progressé de 2,3 % sous l'impulsion, notamment, des achats en biens durables en hausse de 4,8 % (dont + 10,2 % pour les ventes d'automobiles). Les secteurs du textile-cuir et des biens d'équipement du logement sont également en augmentation, respectivement de 2,9 % et 0,2 %.

Pouvoir d'achat

Prix du chariot test du « Parisien » et « Aujourd'hui en France » *

80,12 € (Paris) + 12 %	72,06 € (province) + 2,83 % * relevé du 28 oct.
------------------------	---

Indice des loyers au 3^e trimestre 2009

+ 0,32 % en variation annuelle
117,41

Travailler

Salaires

Minimum horaire brut **8,82 €**

Minimum mensuel brut

35 h **1 337,70 €**

39 h **1 490,58 €**

Chômage

En % de la population active **9,1 %**

2^e trim. 2009

* Sans les Dom-Tom

Nombre de demandeurs d'emploi **2 574 900**

Septembre 2009

Emploi **5 500** détruits dans le secteur privé

3^e trim. 2009

Sources : Insee, Dares

Epargner

CAC 40 **- 2,01 %**

Vend. 13	Lun. 16	Mar. 17	Mer. 18	Jeu. 19	Vend. 20
3 863,16	3 829,06	3 828,16	3 760,22	3 729,36	

Emprunter

Taux moyen pour un emprunt immobilier

sur 7 ans 3,55 %	sur 20 ans 4,00 % Taux fixe
2,90 %	3,35 % Taux variable

Crédits

Taux moyen des crédits à la consommation sur 1 an **3,90 %**