



L'île de la Cité,
au cœur
de la capitale.
« Paris attire
les étrangers
depuis le
XIX^e siècle,
rappelle
l'historien
Patrice
de Moncan.
La ville
les a éblouis
des 1867,
au moment de
l'Exposition
universelle. »

JEAN-CHRISTOPHE
MARVARA/
LE FIGARO



La ruée des étrangers sur les beaux quartiers de Paris

En trente ans, le fleuriste de la rue Saint-Louis-en-l'Île a vu son village disparaître. Dans ces rues historiques du IV^e arrondissement, au cœur de Paris, galeries d'art et boutiques pour touristes ont peu à peu remplacé les petits commerces. La population a changé. « Dans les années 1980, les classes populaires côtoyaient encore des gens aisés, mais elles ont été chassées par la flambée de l'immobilier », se souvient Patrick Allain. De nombreux appartements ont alors été rachetés par des investisseurs ou de riches étrangers à la recherche d'un pied-à-terre dans ce cadre splendide. Au grand regret du fleuriste, ces logements sont désormais inoccupés la plupart du temps. Et sa vitrine emplies de roses rouges est devenue un décor pour photos souvenirs.

Posé entre deux rives, le quartier de l'île Saint-Louis illustre un phénomène ancré dans les beaux quartiers de la capitale. Dans le Marais, le Quartier latin, aux alentours de la tour Eiffel, de l'avenue Montaigne ou des Champs-Élysées, les appartements se vendent à prix d'or, avant d'être transformés en pied-à-terre, inhabités les trois quarts du temps. « Pour les biens dits "exceptionnels", les plus spacieux et les mieux placés, donc les plus chers au m², notre clientèle est principalement étrangère », remarque Thibault de Saint-Vincent, président du groupe immobilier **Barnes**. Selon la chambre des notaires de Paris, les étrangers ont constitué 7,7 % des acheteurs dans la capitale en 2009. Ce taux monte à 26 % sur les Champs-Élysées, à 27 % dans le quartier de la rue Vivienne et à 32 % autour de Notre-Dame. « Paris fait partie des villes internationales attractives, au même titre que New York, Londres ou Genève, ajoute M^e François Carré, notaire dans le VII^e. Après une pause en 2009, le phénomène a repris avec vigueur cette année. » Avec la crise, la pierre a renoué avec sa réputation de « valeur refuge ». Pour les étrangers, Paris reste une ville abordable mais aussi un placement sûr car, contrairement à Londres ou à New York, les prix s'y sont plutôt maintenus.

En nombre, les Italiens sont aujourd'hui les pre-

Ils sont prêts à débours
des millions pour s'offrir
le charme du Marais,
de Saint-Germain
ou des Champs-Élysées.
Mais ces pied-à-terre
de luxe ne sont souvent
habités que quelques
semaines par an. Au grand
dam des riverains.

PAR DELPHINE CHAYET



Paris n'est pas Venise, et nous devons veiller à ce qu'elle reste une ville d'activité où vivent les gens »

JEAN-YVES MANO,
ADJOINT PS
AU MAIRE DE PARIS

miers acquéreurs étrangers d'appartements parisiens, devant les Américains et les Britanniques. Ils achètent dans toute la capitale, mais ont une préférence pour le charme des quartiers historiques, notamment le VI^e arrondissement et le Marais. « Pour un Italien, posséder son pied-à-terre au cœur du quartier des galeries d'art et des antiquaires est un signe de réussite sociale, souligne un Français installé à Rome. Acheter en France est aussi avantageux sur le plan fiscal car les résidences secondaires sont fortement taxées en Italie. » La clientèle des pays du Golfe et des Russes est, elle, traditionnellement tournée vers la rive droite et le très haut de gamme – quel que soit le prix. Ces acheteurs, réputés apprécier les boutiques de luxe et autres grands restaurants, cherchent à se loger dans le VIII^e, au cœur du « triangle d'or », ou dans les hôtels particuliers du XVI^e arrondissement. « Le marché s'est récemment ouvert à un grand nombre d'autres nationalités, ajoute Éric Vincent, directeur de l'agence Rive Gauche (groupe Émile Garcin), spécialisée dans l'immobilier de luxe. On voit aujourd'hui des Marocains, des Indiens, des Pakistanaï, des Australiens, des Chinois, des Brésiliens... »

Jusqu'à 30 000 euros le m²

À l'échelle de la capitale, le phénomène reste très circonscrit. Ces ventes hors norme représentent une part infime du marché de l'immobilier, soit 2 000 transactions annuelles environ. Pourtant, leur poids se fait sentir dans les quartiers concernés. Dans le IV^e, le nombre de résidences secondaires a ainsi été multiplié par deux entre 1999 et 2006 pour atteindre 15 % des logements. Maire (PS) de cet arrondissement, Dominique Bertinotti dit surveiller cette tendance avec vigilance. « La multiplication des pied-à-terre a des répercussions sur le commerce de proximité, sur la vie du quartier et des copropriétés », dit-elle. « Lorsqu'un habitant se retrouve tout seul dans son immeuble, cela pose des problèmes de convivialité et de sécurité », renchérit Jean-Bernard Meneboo, président de l'association de riverains Les Robins du Marais.

Le quartier Saint-Germain-des-Prés, dans le VI^e arrondissement, est particulièrement convoité. La recherche de pied-à-terre se concentre, ici, sur les quelques rues qui descendent du boulevard Saint-Germain jusqu'à la Seine, entre la rue des Saints-Pères et la rue Danton. Dans ce secteur, deux classes de l'école primaire Saint-Benoît ont fermé ces dernières années faute d'enfants à scolariser, selon le maire (UMP) de l'arrondissement, Jean-Pierre Lecoq. Les alentours du jardin du Luxembourg et de la place Saint-Sulpice sont aussi très appréciés. Mais les appartements à vendre sont aujourd'hui des perles rares et la concurrence y est rude.

« La pression des acheteurs étrangers explique, parmi d'autres facteurs, la hausse très forte des prix au cours des dernières années dans ces quartiers très recherchés », indique Thierry Chomel de Varagnes, directeur de Barnes Rive Gauche. Le prix au m² varie entre 8 500 euros et 12 000 euros, selon la base de données des notaires de Paris, mais il peut atteindre 30 000 euros, voire plus, pour un appartement « avec vue » aux adresses les plus prestigieuses. « À ce prix, ce sont les étrangers qui dictent leur loi », précise Charles-Marie Jotras, président de la société Daniel Féau. Tous les agents immobiliers spécialisés sur ce marché du luxe ont des transactions spectaculaires à citer. Exemples : plus de 7 millions d'euros pour un six-pièces de 270 m² dans le VI^e arrondissement ou 7,5 millions pour un superbe deux-pièces sur les quais de

Seine, datant du XVII^e siècle, récemment vendu à une Américaine fortunée et amoureuse des vieilles pierres.

« Les prix sont devenus irrationnels, juge le maire du IV^e, Dominique Bertinotti. Aujourd'hui, on paye une fortune simplement pour avoir une adresse dans le Marais, même si l'appartement n'est pas à la hauteur. » Dans le II^e arrondissement, qui a suscité un intérêt plus récent des investisseurs, le maire Jacques Boutault (Verts) retrace les effets de dix années de spéculation immobilière : « Les anciens propriétaires vendent pour réaliser une forte plus-value et leurs locataires, qui étaient les habitants traditionnels du II^e, sont obligés de partir. » Inquiet de la hausse des prix et de la multiplication des locations touristiques à la semaine, l'adjoint (PS) au maire de Paris, Jean-Yves Mano, tente de préserver dans les quartiers chics une forme de mixité sociale en créant des logements sociaux. « Paris n'est pas Venise, s'agace-t-il, et nous devons veiller à ce qu'elle reste une ville d'activité où vivent les gens. » Mais cette politique se heurte à la flambée du m², qui freine l'achat de biens immobiliers dans les arrondissements centraux.

« Paris attire les étrangers depuis le XIX^e siècle, rappelle l'historien Patrice de Moncan, auteur de *À qui appartient Paris ?* (Éd. du Mécène). La capitale les a éblouis dès 1867, au moment de l'Exposition universelle. Entièrement refaite par Napoléon III et Haussmann, c'était alors la ville la plus moderne du monde. » Fascinés par Paris, sensibles à son romantisme, les acheteurs étrangers ont aujourd'hui des envies de carte postale. Ils s'arrachent les appartements offrant une vue sur les monuments historiques ou, mieux encore, sur la Seine. Ils viendront y passer quelques jours, plusieurs fois par an. Certains resteront cependant quelques mois, le temps d'apprendre le français et de profiter de la vie parisienne. D'autres louent leur pied-à-terre à la semaine, entre deux escalas parisiennes. Italiens, Emanuela et son époux ont racheté il y a dix ans un studio à deux pas de la place du Châtelet. « Nous y venons dès que possible, témoigne la quinquagénaire. Nous adorons nous promener sur le pont des Arts, nous installer aux terrasses des cafés, aller à la messe à Notre-Dame ou visiter le Musée du Louvre. Nos deux enfants, étudiants à Londres, y séjournent aussi de temps en temps. »

Travaux de rénovation

Le plus souvent, les étrangers achètent sur un coup de cœur. Ainsi, cet industriel américain qui vient de s'offrir, pour plus de 3 millions d'euros, un 150 m² repéré sur Internet. Il n'a pas eu le temps de se déplacer. « Tout est à refaire, mais il a craqué pour la vue sur le Musée du Louvre », raconte son agent immobilier. Le mois dernier, une riche héritière brésilienne a, elle aussi, fait une offre par téléphone pour un appartement à plus de 4 millions d'euros sur une petite place tout proche de Saint-Germain. Selon les professionnels, les biens exceptionnels, à plus de 3 millions d'euros, seront vendus entre 6 mois et un an après leur présentation, alors que les pied-à-terre plus classiques peuvent changer de main en une semaine.

Une fois rentrés dans leurs murs, la plupart de ces propriétaires fortunés mènent d'importants travaux de rénovation, s'exposant au passage à quelques surprises. « Quand on leur explique qu'ils n'auront pas le droit de faire construire une terrasse, qu'on leur décrit le régime français de la copropriété ou les démarches nécessaires pour casser un mur porteur, ils tombent des nues », explique ainsi M^e Jean-Pierre Forestier, avocat. Peu importe. Après tout, les règles d'urbanisme et les tracasseries administratives ne font-elles pas, aussi, partie du charme de Paris ? ■