

L'immobilier de luxe : levée de voile sur des biens de rêve

Autor(en): **Oberg, Eric**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **87 (2007)**

Heft [3]

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-886233>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'Immobilier de luxe

Levée de voile sur des biens de rêve

Reportage
Eric Oberg
immoberg@free.fr
Tél : 06 63 46 00 52

Le luxe ! Le luxe ! Tout le monde veut sa part de rêve. Il y a le luxe accessible des plus ou moins grands restaurants, de la mode plus ou moins griffée ou de la plus ou moins haute joaillerie au (vrai) luxe des « happy few » : yachts à un million d'euros le mètre linéaire ou avions privés. Et il y a l'immobilier qui, avec sa flambée des prix, est en train de passer du statut de plus grand dénominateur commun (tout le monde doit se loger !) à un statut de valeur inaccessible pour la plupart d'entre nous.

Spécialisé dans le conseil immobilier aux acquéreurs étrangers dans la Ville Lumière, je sais qu'il ne vous a pas échappé que ce qui est rare est cher, et même de plus en plus cher...

Mais avant d'aborder la catégorie des biens d'exception à Paris chère à M6, voyageons rapidement aux quatre coins de la planète et, sans faire un « questions – réponses », posons-nous la question des villes les plus chères au monde.

La première, c'est facile, c'est Londres. Mais ensuite ? Hong Kong, New York, Tokyo, Singapour, Dubai ? Et bien non, c'est Monaco où il faut compter jusqu'à 35 000 € du mètre carré pour une résidence de luxe. En fait, les villes de Londres, Monaco, New York et Tokyo se tiennent dans un mouchoir de poche et revendiquent toutes le titre de ville la plus chère du monde. Mais ce classement est très éphémère car la croissance des prix de certaines villes (Moscou, Saint Pétersbourg, New Delhi ou Le Cap) dépasse les 20% par an, soutenue par l'éclosion de nouvelles fortunes et l'absence de stock ou de production suffisante. Le conseil immobilier Knight Frank prédit que Moscou rivalisera avec Londres et que Hong Kong pourrait ravir sa troisième place à New York d'ici à 2017. Pour l'instant, Londres garde la première place avec les quartiers de Belgravia, Chelsea ou Kensington.

des challengers qui pourraient bien prendre la tête

Outre les golden boys de la City qui ont participé à cette frénésie sur les prix à coups de bonus annuels, Londres attire le monde des nouvelles fortunes de l'industrie, de la finance, des médias ou du show business. L'explication de la langue n'est pas tout : L'attrait de Londres est d'offrir des immeubles haut de gamme avec des prestations dignes de palaces hôteliers. La pérennité, la sécurité et la fiscalité sont des arguments supplémentaires en faveur de l'investissement immobilier britannique. La clientèle de ces investissements haut de gamme est russe, moyen-orientale, chinoise ou indienne. En 2002, cinquante sept



actifs de prestige avaient été acquis par des Russes. L'an passé, il y en a eu trois cents.

Les multimillionnaires sont séduits par les résidences de grand standing proposant des services de voiturier ou de conciergerie chargés de les libérer des servitudes du quotidien : garer sa voiture au parking, porter les paquets, réserver une table au restaurant ou des places de théâtre, aller chercher son linge chez le teinturier... Ces immeubles luxueux abritent également des centres d'esthétique, des salles de fitness, voire des piscines.

Atterrissons à Paris maintenant : vous pensez sans doute que la capitale est la ville la plus chère de France et vous vous trompez car avec une moyenne de 6 000 € du mètre carré, Paris est battu par Saint-Jean-Cap-Ferrat ou Courchevel. À Courchevel 1850 par exemple, impossible de trouver un appartement en dessous de 10 000 € le mètre carré, sans parler des chalets où la remise des clés se fera contre un chèque correspondant à un prix au mètre carré variant de 25 000 € à 35 000 €. Il faut bien sûr relativiser ces statistiques car Courchevel ou Saint-Jean-Cap-Ferrat sont des micromarchés comparativement à Paris. Courchevel enregistre environ cent cinquante ventes par an dans l'immobilier résidentiel.

Retour à Paris

Paris a beau être distancée par Londres, sa réputation de « belle endormie » est en train de changer. Paris semble avoir fait son retour dans le cœur des millionnaires étrangers qui représentent 70% des ventes supérieures à quatre millions d'euros. La palme 2006 revient à une maison du XVI^{ème} arrondissement vendue à 27 000 € du mètre carré à un étranger. Cette année, le record sera amplement battu par la vente d'un hôtel particulier de l'île Saint Louis de mille mètres carrés et cinq cents mètres carrés de

jardin pour la somme de soixante millions d'euros.

Si aux biens exceptionnels correspondent des prix exceptionnels, il n'en demeure pas moins que, contrairement aux pronostics, les ventes de biens supérieurs à un million d'euros ont progressé de 40% l'an passé par rapport à 2005. La clientèle étrangère se diversifie et aux Italiens, Britanniques et Américains, viennent maintenant s'ajouter les Russes et les grandes fortunes du Golfe en quête d'investissements de prestige dans les beaux quartiers. Avoir un appartement à Paris est aussi une question de standing. La rareté de l'offre et surtout le manque d'immeubles résidentiels aux standards internationaux ont limité jusqu'à présent la présence des étrangers à Paris. En 2006, la part des non-résidents dans les achats immobiliers à Paris était de 8,2% et le groupe Laforêt Immobilier estime que ce chiffre devrait doubler d'ici cinq ans.

Si le Président de Féau, Charles-Marie Jottras, regrettait qu'on n'ait « pas construit d'immeubles de luxe à Paris depuis quatre-vingts ans » à l'inverse de New York ou Londres, les Britanniques ont exporté leur concept d'« appartements services ».

Le promoteur City Lofts a acheté un bel immeuble haussmannien de six étages de 7 900 mètres carrés avenue Victor Hugo pour le transformer en résidence de grand standing. Outre les prestations hôtel cinq étoiles, le promoteur prend en charge l'aménagement intérieur. Il a confié au groupe de Terence Conran la décoration des vingt-quatre appartements commercialisés qui vont du studio à l'hôtel particulier en triplex avec verrière et jardin privatif. L'acheteur a un choix parmi les finitions proposées et les modèles de carrelage, de couleur et de plan de travail. Les cuisines et les salles de bains seront équipées d'appareils électroménagers et de baignoires à hydrojet dernier cri. Un détail vu le

Des chiffres qui vous étonnent ?

Si vous vouliez acheter ce rez-de-jardin de 400 m² avec son jardin de 1000 m² situé idéalement dans le VII^{ème} arrondissement de Paris, sachez qu'il est trop tard. Il vous aurait coûté la bagatelle de 15 millions d'euros.

Si j'étais hors budget et si vous préférez la vue sur Seine et quelques 50 m² de terrasses, alors je peux vous proposer un appartement de 260 m² pour un budget de 7.35 millions d'euros.

Vous n'aimez que le parquet de Versailles et les grandes hauteurs sous plafond ? Alors ce splendide appartement de 205 m², dans un immeuble du 18^{ème} siècle, est fait pour vous à 2.9 millions d'euros.

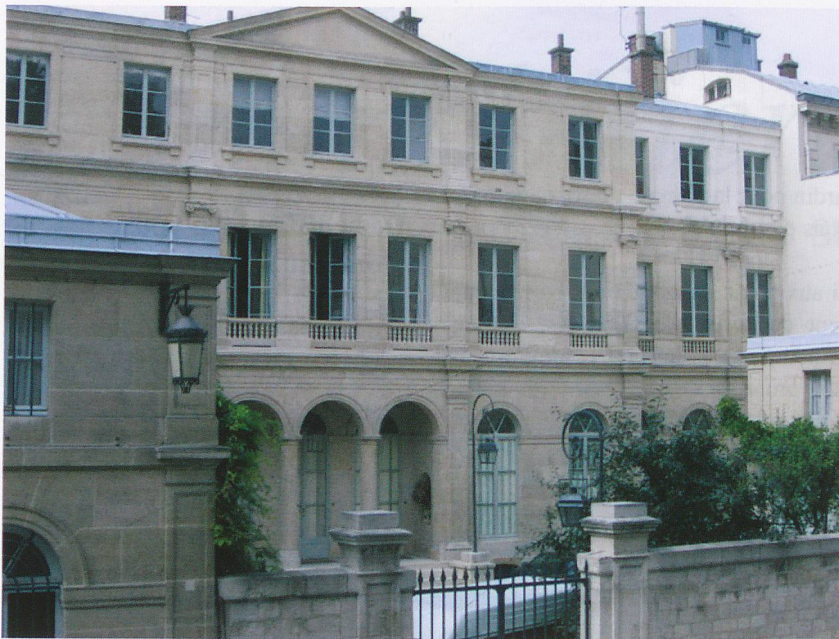
Vous préférez le genre mews anglaise ? Alors ce ravissant 155 m² avec ses boiseries et cheminées peut vous être proposé à 2 millions d'euros.

En revanche, si vous n'arrivez pas à loger votre nombreuse famille, votre billard et la table de ping-pong de vos enfants dans ces surfaces, que choisissez-vous dans les offres ci-dessous ?

Un hôtel particulier de 2600 m² avec son jardin de 600 m² à deux pas de l'Assemblée Nationale pour 50 millions d'euros.

Un hôtel particulier du 17^{ème} siècle avec ses boiseries et son parquet de Versailles d'une surface de 600 m² avec son jardin de 300 m² pour un prix de 20 millions d'euros.

Ces prix vous font grimacer ou vous craignez une réponse négative de votre banquier ? Ne soyez pas désespérés, vous n'êtes pas le seul ! Inutile de courir chez le psychiatre, venez me voir et je vous trouverai quelque chose de moins cher !



prix des appartements mis à la vente : environ 3.3 millions d'euros pour un appartement de quatre chambres, soit le mètre carré autour de 12 000 €. La différence de standing se fera aussi au niveau des charges qui s'élèvent à 70 € le mètre carré par an mais qui incluent voiturier et concierge.

**Appartement
« services compris »**

Maintenant qu'ils ont ouvert la brèche en France, les promoteurs ne comptent pas s'arrêter là. « Nous recherchons d'autres sites dans Paris intra-muros, mais aussi dans de grandes villes de province comme Nice, Toulouse ou Lyon », déclare le représentant de City Lofts.

D'autres professionnels se lancent dans cette niche de l'immobilier de luxe. Le groupe La Réserve a aménagé un immeuble place du Trocadéro de dix appartements, non pas destinés à la vente, mais à la location meublée. Ces appartements avec vue sur la Tour Eiffel mesurent de 150 m² à 300 m² pour des tarifs de l'ordre de 15 000 € la semaine pour un quatre pièces de 190 m². En plus des services de voiturier et de concierge, la formule offre également l'aide d'une gouvernante de jour ou un service traiteur assuré par un chef de renom.

Si ce créneau de l'immobilier de luxe a fait ses preuves dans d'autres capita-

les, Paris en est à ses premiers balbutiements et il y a fort à parier qu'un bel avenir s'ouvre à elle. Il suffit de regarder les classements de Forbes ou de Fortune : il y a de plus en plus de milliardaires représentant chaque année de plus en plus de pays avec une progression fulgurante des Chinois. Peut-être avez-vous vu ce reportage télévision sur ce milliardaire chinois fasciné par la France et qui a fait construire à l'identique l'un des châteaux de la Loire en plein milieu d'une province chinoise! La France attire par sa qualité de vie, son Histoire, ses musées, ses restaurants, ses régions prestigieuses de la Côte d'Azur ou de la Champagne. Les arguments touristiques sont nombreux et comme me disait un homme d'affaires américain : « il faut venir en France. Pour investir : non, pour dépenser : oui ! » C'est toujours un peu triste d'être cantonné à un rôle de parc d'attractions mais cela prouve que si les professionnels de l'immobilier savent s'adapter à cette demande internationale, « le luxe ne connaissant pas la crise », ils participeront à redorer l'image de Paris et aussi à relancer son attractivité économique.

Les déclinologues qui me lisent, si, si, je sais qu'il y en a, me rétorqueront que mes châteaux sont de sable ou de cartes et qu'ils ne résisteront pas à la tempête venue des Etats-Unis... Comment l'immobilier (de prestige ou pas) pourra-t-il survivre à l'explosion

de la bulle ? Si j'étais prudent, je ne prendrai pas le risque de m'aventurer sur le terrain des prévisions, voire des prédictions incantatoires, qui peuvent être contredites le lendemain.

Prudence n'est pas catastrophisme

Ayant passé de nombreuses années dans la finance, je sais que les arbres ne montent pas jusqu'au ciel et, pour paraphraser Alan Greenspan, je me méfie de « l'exubérance irrationnelle des marchés financiers » ou immobiliers. Toutefois, je ne crois pas à la fin du monde non plus et voudrais vous communiquer rapidement quelques éléments de réflexion.

La crise immobilière américaine est avant tout une crise financière. La spéculation a abouti à la construction de 2 millions de logements vacants aux Etats-Unis, mais les prix sont loin de s'être effondrés. La baisse est de 4.2% seulement entre septembre 2006 et septembre 2007. Ce chiffre cache de grandes disparités entre les villes très spéculatives comme Las Vegas ou Miami et celles où les prix n'ont pas bougé comme New York. Les prix ont monté de 12.5% par an aux Etats-Unis entre 2001 et 2006, ce qui est tout à fait extraordinaire selon une étude portant sur les prix immobiliers depuis 1890. La conclusion de cette étude est qu'une période de hausse brutale a toujours été suivie par une stagnation ou une baisse des prix pendant de nombreuses années. Mais cette étude ne prend pas en considération la démographie (immigration forte) ou la croissance soutenue de l'économie américaine, créatrice de richesses. Ce stock d'invendus ne m'effraye pas outre mesure, l'offre et la demande finiront par s'équilibrer au détriment des prix mais sans effondrement à mon sens.

Mon inquiétude est plus large et concerne le système bancaire améri-

cain et les organismes de crédit hypothécaire : les fameux crédits à risque « subprime » seront-ils la goutte qui fait déborder le vase de l'endettement américain ? Je n'ai bien sûr pas la réponse mais si crise il y a, elle viendra de l'incapacité de l'économie américaine à absorber les pertes des établissements financiers défaillants et d'une crise de confiance dans le dollar provoquant des tensions sur les taux d'intérêts.

Les subprime à la française ? Structurellement peu probables.

Et l'immobilier français dans tout cela ? Les prêts à taux variables sont peu répandus en France où les banques prêtent selon votre capacité de remboursement, et non pas sur la valeur du bien que les banques améri-


caines prennent en hypothèque. La France n'est pas non plus concernée par les stocks d'inventés puisque nous manquons de logements à cause d'un manque de clairvoyance démographique. On pourrait être confiant donc ? Une étude de Morgan Stanley portant sur 13 pays européens s'attache à séparer la hausse de l'immobilier liée aux bons fondements de l'économie de la hausse découlant « d'anticipations irréalistes ». Les cinq pays retenus vulnérables sont la Belgique, la Grande Bretagne, le Danemark, l'Espagne et la Suède. Ceci signifie que, l'économie étant basée sur la confiance, un vent de pessimisme pourrait pousser les prix à la baisse. Malgré notre économie poussive, la France n'est pas épinglée par Morgan Stanley et l'Italie non

plus par exemple. S'il est clair qu'historiquement une progression durable des prix du marché immobilier est l'exception et non pas la règle, les craintes d'un retournement sont injustifiées sauf entrée en récession des Etats-Unis.

Location, location, location

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en France constitue un parachute à une éventuelle baisse des prix et laisse les propriétaires en position de force dans les négociations immobilières. Pour bien acheter, il faut appliquer les trois règles de nos amis britanniques qui n'ont jamais été démenties : « Location, location, location », en anglais dans le texte, of course! ■

Les meilleures technologies...



...à votre service

FAST MOVING TECHNOLOGY

STÄUBLI

Stäubli Faverges SCA
Place Robert Stäubli
FR - 74210 Faverges
Tel. 0033 4 50 85 60 60
Fax 0033 4 50 85 60 70
www.staubli.com