



MILES HYMAN

SUR LA PLANÈTE DES ULTRARICHES 4 | 5 Le marché de l'immobilier réservé aux milliardaires défie les lois de l'économie. Châteaux en Touraine, 500 mètres carrés à Londres, New York ou Paris, les grandes fortunes recherchent l'exceptionnel et l'original quel qu'en soit le prix

Un penthouse sinon rien

SORIGNY (INDRE-ET-LOIRE) ET LONDRES -
envoyée spéciale

Elizabeth I^{re} aimait passer l'hiver à Richmond Palace, la demeure royale construite en 1497 par son grand-père Henri VII, à 20 kilomètres de Londres, sur la Tamise. Ses demoiselles d'honneur utilisaient l'une des dépendances du palais pour y ranger les 2000 robes d'apparat de la souveraine, que l'on disait très coquette. Depuis le mois de février, ce glorieux dressing de trois pièces, ultime vestige de la résidence des Tudors, est à saisir pour 4 millions de livres (4,5 millions d'euros) sur le site Zoopla. « *Le vestiaire d'Elizabeth I^{re} ! Voilà une offre susceptible d'intéresser un milliardaire fasciné par les lieux de prestige qui impressionnent dans les cocktails* », estime Patrice Besse, propriétaire de l'agence immobilière parisienne qui porte son nom et spécialisée dans la vente, en France, d'« *édifices de caractère* ». Les bureaux du marchand de biens sont installés dans une rue discrète à deux pas de Saint-Germain-des-Près, quartier fétiche des acheteurs américains et chinois à la recherche soit d'un penthouse au Trocadéro soit d'un moulin en Auvergne, juste pour l'oxotisme.

Sur le marché de l'immobilier réservé aux ultrariches cohabitent les placements sérieux dont les enfants hériteront un jour et les folies passagères à quelques millions d'euros. Patrice Besse appelle ces coups de cœur les « *châteaux plaisir* » où les acquéreurs n'habitent pas mais où ils accueillent famille et amis, selon leur bon vouloir. Récemment, l'expert a vendu le château des Boulayes, achevé en 1785 et classé monument historique, 5,9 millions d'euros à un Saoudien. L'architecture du domaine, à grand Trianon de Versailles. Les douves sont toujours en eau, et dans les jardins à la française on s'attendrait à voir paraître Louis XVI et Marie-Antoinette. L'entretien de la propriété revient à 300 000 euros par an.

Les étrangers à la recherche du grand frisson historique convoitent volontiers la Touraine, où les rois de France chassaient et visitaient leurs maîtresses. Le

château de Longue-Plaine y est à vendre pour 5,7 millions d'euros. Sa valeur tient beaucoup aux 450 hectares de forêts et de prairies qui abritent chevreuils, sangliers, lièvres et bécasses. Un équipage de chasse à course arbore d'ailleurs les couleurs du fief, situé près de Sorigny, en Indre-et-Loire. En ce jeudi de juillet étouffant, la meute confinée dans le chenil a soif. On l'entend aboyer au loin. Mais à l'ombre des allées cavalières, une douce quiétude enveloppe l'atmosphère. Ronsard, qui rimait à haute voix dans le jardin de son prieuré Saint-Cosme, tout proche, qualifiait la région tourangelle de « *paradis sur terre* ». On veut bien le croire.

« L'ARROGANCE DE LA RICHESSE »

Deux tours, dernières griffes d'un château fort bâti en 1450, encadrent la cour d'honneur de la bâtisse qui fut manoir à la Renaissance, relais de chasse au XVIII^e siècle, puis refuge, de 1815 jusqu'à sa mort en 1843, du comte de La Besnardière, l'un des secrétaires de Talleyrand. La couleur beige pâle du tuffeau, pierre crayeuse spécifique à la vallée de la Loire, confère une rare élégance à la façade. « *Nous avons fait revivre une merveille qui était en train de mourir* », raconte sincèrement ému le propriétaire, un gestionnaire de fortune à la retraite.

Ce Parisien et sa femme ne comptent plus les week-ends et l'argent consacrés à la rénovation de Longue-Plaine depuis qu'ils en sont tombés amoureux en 1989. Les 1000 m² habitables allient avec réussite fresques anciennes et mobilier moderne. Mais aujourd'hui, et le secret de cette décision lui appartient, le couple doit renoncer à son joyau chéri. Les acheteurs venus spécialement de Suisse sont en retard, très en retard. On les attendait pour 14h30, ils n'arriveront qu'à 18 heures – « *l'arrogance de la richesse* », chuchote l'un des intermédiaires présents. Longue-Plaine n'était peut-être plus le caprice du moment, qui sait ? Pour ces engouements éphémères, le choix ne manque pas, en effet. Sur Internet, il suffit d'écrire « *châteaux à vendre* » et surgit une myriade de propositions qui font voyager d'Espagne en Italie, à tous les prix.

Il n'est plus question d'offres en ligne

dès que les milliardaires recherchent un pied-à-terre dans une grande capitale étrangère. « *Jamais vous ne verrez un panneau "à vendre" sur les murs d'un bien immobilier de ce type* », sourit James Forbes, directeur général adjoint des ventes résidentielles chez Strutt & Parker, représentant exclusif de Christie's International Real Estate au Royaume-Uni et filiale de BNP Paribas. « *Les acheteurs exigent la confidentialité de la transaction. Nous tenons à leur disposition une banque de données protégée par un mot de passe et qui rassemble les informations sur l'offre visée.* »

Bienvenue à Londres, l'une des villes les plus chères du monde. En janvier, le riche américain Ken Griffin, à la tête du hedge fund Citadel, y a acquis un somptueux manoir de style géorgien, sis 3 Carlton Gardens, pour 100 millions de livres (111 millions d'euros). Les fenêtres donnent sur Buckingham Palace. L'envie « *vue sur mer* » paraît, d'un seul coup, bien pâlichonne.

Le Brexit inquiète mais, pour le moment, il n'affecterait pas ce segment du luxe très haut de gamme. Les fortunes qui souhaitent s'installer outre-Manche craignent plutôt l'inconstance des politiques économiques et la montée du populisme. Leur bête noire, c'est Jeremy Corbyn, le leader de l'opposition travailliste, qui promet, s'il arrive au 10 Downing Street, de renationaliser les chemins de fer et d'instaurer un salaire maximum.

Un autre sujet émeut les conversations des salons cossus : les mesures antiblanchiment adoptées en janvier 2018 au Royaume-Uni et qui autorisent l'examen

minutieux des fonds avec lesquels des actifs sont acquis ou l'ont été. Au moindre doute, la National Crime Agency déclenche une enquête. « *Nous avons déjà refusé des mandats que souhaitaient nous donner des vendeurs dont les sources de richesse n'étaient pas claires*, témoigne James Forbes. Ces procédures peuvent prendre de deux semaines à six mois et ralentissent les transactions, explique le spécialiste. Les limiers des brigades financières doivent souvent remonter la piste de structures écrans immatriculées dans les paradis fiscaux.

Le responsable de Strutt & Parker nous entraîne dans St James's, l'un des quartiers hyperchics de Londres, où le duc de Westminster possède encore moult propriétés. De fins motifs noirs et mordorés ornent la grille d'entrée d'un majestueux immeuble en pierres de taille couleur crème. Un rapide salut aux deux concierges, présents 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, puis James Forbes, sûr de son effet, ouvre la porte de gauche, au rez-de-chaussée. Devant nous, un loft baigné par les rayons du soleil et si haut de plafond que les cavaliers de la Horse Guard d'Elizabeth II pourraient y pénétrer à cheval, sous réserve de débours 32 millions de livres (35,6 millions d'euros) pour les 930 m² proposés.

DES PORTIERS EN QUEUE-DE-PIE

A un tel niveau de prix, le moindre détail compte. Ce mardi 16 juillet, Londres souffre de la canicule, mais les deux portiers qui surveillent l'accès du « *One Ashburton Place* », l'adresse en vogue du très huppé quartier Mayfair, portent néanmoins queue-de-pie et chapeau haut-de-forme. La manière dont le duo de plantons jauge les visiteurs au fur et à mesure de leur progression vers l'entrée de Clarges Mayfair, le nom du complexe immobilier, renvoie aux Beefeaters, gardiens impitoyables de la tour de Londres. Ici comme à St James's, on ne plaisante pas avec la sécurité. D'ailleurs, il est fort probable que les baies vitrées de l'immeuble sont à l'épreuve des balles.

Dans le hall, Lisa Carlman, directrice adjointe de Clarges Mayfair, insiste déjà sur les tapis en soie et laine tissés à la main pendant qu'elle diminue avec une télécommande l'intensité des lustres, un

tantinet éblouissants à son goût, en ce début d'après-midi. Sur les portes des ascenseurs, des bas-reliefs en métal reproduisent le plan du quartier. Quatre logements sur les 34 disponibles sont encore à vendre dont l'un de trois chambres, au sixième étage, un véritable Ritz miniature entièrement climatisé « *pour échapper à la pollution de Londres* », confie notre hôtesse. La moquette aussi moelleuse que le gazon de Hyde Park rebondit à chaque pas. L'appartement s'appelle « *White and White* » (« *blanc et blanc* ») car le décorateur a souhaité jouer sur les nuances de la couleur, indique Lisa. A cet instant précis, le sketch de Coluche sur la lessive qui lave encore plus blanc tourne en tête : « *Blanc, moi je sais ce que c'est comme couleur, c'est blanc. Moins blanc que blanc, c'est gris clair, mais plus blanc que blanc, qu'est-ce que c'est ?* »

Les parties communes affichent le standing habituel (salle de cinéma, spa, sauna, soins de beauté) sauf la piscine longue de 25 mètres, un record à Mayfair. Le prix d'un appartement avec une chambre est de 4,2 millions de livres (4,7 millions d'euros). C'est le seul qui nous sera communiqué.

A Londres, Covent Garden est le quartier où les jeunes et riches décontractés aiment sortir le soir. Ni McDonald ni Starbucks mais Dior et Chanel entourés de théâtres et de restaurants branchés. Capco, une société d'investissement immobilier, développe sur Floral Street des résidences très haut de gamme. Le directeur des ventes, James Lanes, n'est pas peu fier de nous présenter le fleuron du projet, un penthouse de 465 m². L'endroit sublime ne présente aucune fausse note bling-bling. Les couleurs chaudes de la décoration, confiée au studio Ashby, emblème bobo de Notting Hill, donnent à l'ensemble un air de Provence. Et, de la terrasse verdoyante et fleurie dont l'un des jardiniers de l'immeuble prend soin, un panorama exceptionnel sur le cœur historique de la cité. Au premier plan, Nelson triomphe sur la colonne de Trafalgar Square. La proximité de l'amiral est plus cotée que la garde-robe d'Elizabeth I^{re}. L'appartement est à prendre pour 20 millions de livres (22,4 millions d'euros). ■

MARIE-BÉATRICE BAUDET

Prochain article Châteaux d'eau

**LES PARTIES COMMUNES
AFFICHENT LE STANDING
HABITUEL (SALLE DE
CINÉMA, SPA, SAUNA,
SOINS DE BEAUTÉ)
SAUF LA PISCINE LONGUE
DE 25 MÈTRES,
UN RECORD À MAYFAIR**