



La ville en parle

■ RÉGION DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

IMMOBILIER. Quels sont ces bijoux hors catégorie qui sont à vendre ?

On les appelle les biens d'exception. Ils sont peu nombreux; leur prix dépasse les 2 millions d'euros. Quels sont ces villas, ces hôtels particuliers, ces maisons du XVII^e au XIX^e qui sont en vente et souvent proposés dans la plus grande discrétion?



A gauche, une propriété de 500 m² avec un terrain de 11 000 m² ! 4,6 millions d'euros (Barnes).

A droite, un hôtel particulier à Saint-Germain-en-Laye. 450m² de surface habitable. 3,25 millions d'euros. (Montoro)

• **Agence Montoro à Saint-Germain en Laye.** Plusieurs biens d'exception figurent dans le portefeuille de Michel Montoro. Les biens à plus de 3 millions d'euros restent exceptionnels. «**Nous avons, par exemple, une maison à 3,25 millions d'euros à Saint-Germain. A l'Étang-la-Ville, une propriété à 2,29 millions avec un terrain à 7 000m².**» Sept biens à plus de 2 millions figurent sur sa "short list". A Saint-Germain-en-Laye, une villa est à 2,25 millions. Surface 450m². «**L'intérieur est idyllique avec un ensemble domotique d'une grande modernité. On est tout près des lycées et des écoles,** explique ce spécialiste du haut de gamme. A Saint-Germain-en-Laye, les offres sont peu nombreuses. Les terrains ne sont pas aussi grands qu'au Vésinet. Peu d'hôtels particuliers, qui ont été "découpés" à la vente ne sont plus sur le marché à St-Germain. Reste la présence d'expatriés qui disposent de budgets importants. «**Ils soutiennent les**

affaires», ajoute Michel Montoro. Un appartement féérique près du parc a été vendu à une famille d'expats. Son prix 1,68 million. C'est dire.

• **Barnes.** Bénédicte Petitcol, directrice adjointe connaît parfaitement le marché des Yvelines. Elle y habite. «**Le cadre de vie fait venir ici des acheteurs qui souhaitent du calme et de la verdure,** explique-t-elle. Parmi ses biens d'exception, une villa de 360m² avec un terrain de 2 600m²: 2,38 millions d'euros. «**Les quelques biens sur le marché ne font pas toujours l'objet de publicité pour ne pas les galvauder. On ne peut pas faire traîner de tels produits de mois en mois.**» La discrétion est de rigueur. Reste à fixer un prix au plus juste. Un 300m² dans le quartier Château, c'est plus de 3 millions. A ce prix, le quartier Pereire plus excentré, propose un bien de 600m². Bénédicte a encore un bien au Pecq (quartier historique) à

4,6 millions. Avec un parc de 11 000m²! Un couple d'Allemands est dessus. Mais les étrangers se font plus rares. Qui achète alors? Les cadres, chefs d'entreprise. 50 ans en moyenne.

• **Hélix Immobilier à Saint-Germain-en-Laye.** Matthieu Helix, s'occupe de Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet, Le Pecq, et Fourqueux. Le directeur de l'agence, explique: «**Nous avons surtout des villas hors centre-ville ou alors de belles propriétés bourgeoises. Des maisons, jusqu'à 400m², avec 4 à 6 belles chambres, une belle réception, et des jardins et terrasses allant jusqu'à 1 800m².** Certaines ont même des maisons de gardiens ou des maisons d'amis.» Les acheteurs? «**Beaucoup de cadres. Les chefs d'entreprise achètent moins dans la région, ils partent à l'étranger, à cause de la fiscalité française. Leurs revenus : de 100 000 à 150 000 euros par an.**»

• **Jean-Luc Mora, agent commercial Capi France.** L'agence possède à la vente l'ancienne maison de Pierre et Hélène Lazareff, tandem incontournable de la presse. Les fondateurs de Elle et de France-Soir ont vécu dans cette demeure de 870m² sur trois étages. Son prix : 3,25 millions d'euros. «**Un bien chargé d'histoire, car les seuls présidents qui ne s'y sont pas rendus sont Nicolas Sarkozy et François Hollande,** explique Jean-Luc Mora. 6 000m² de terrain, à côté du centre historique du village. «**Parfois les gens se perdent pendant les visites, c'est dire!**» Les acheteurs? Les chefs d'entreprise de la Défense, qui veulent être proches de l'auto-route, construire une piscine, des terrains de tennis, un parking. Des investisseurs, qui veulent la rénover, faire un hôtel de luxe... Et la mairie qui chasse les terrains pour y construire logements sociaux.

Sonia Donadey
et Michel Seimando



Coldwell Banker, de Monaco à St-Germain

Ils sont arrivés le 26 janvier dernier. Beata et Olivier Crehange sont les responsables de la nouvelle agence Coldwell Banker située rue Saint-Louis à Saint-Germain-en-Laye.

«C'est la 19^e agence en France de notre réseau mondial spécialiste de l'immobilier de prestige», explique le président du CEO de Coldwell Banker France et Monaco, Laurent Demeure. Notre arrivée à Saint-Germain-en-Laye démontre l'engouement croissant d'une clientèle française et étrangère haut de gamme pour cette région. La présence du lycée international crée un fort potentiel de clients étrangers. Il y a aussi de nombreux cadres, des

Anglo-saxons qui travaillent à La Défense.» La présence de la British School of Paris à Croissy y est aussi pour beaucoup.

Beata est polyglotte — français, anglais, allemand, néerlandais, russe, polonais — et Olivier Crehange, qui a grandi au Vésinet, représentent cette qualité de service qui fait de l'agence Coldwell Banker, «la numéro un de l'immobilier prestige et premium», selon Laurent Demeure. «Le service au client est capital», explique le couple. Nous sommes disponibles tous les jours, même les dimanches. Nous avons le savoir-faire et nous nous servons de nos bureaux à l'international pour créer un réseau de savoir-faire. Le conseil est



A Croissy. Ce bien exceptionnel. Surface environ 700m². 2 000m² de terrain. Prix : 5,2 millions d'euros. (Coldwell Banker).

dans l'ADN de l'agence, c'est notre valeur ajoutée.» Beata et Olivier connaissent le patrimoine his-

torique de la région : Louveciennes, Le Vésinet, Croissy en plus de Saint-Germain-en-Laye. M. S.



Le Vésinet : l'ancien et le moderne réunis



Au Vésinet, cette belle demeure avec une jolie surface habitable 235m². Son prix : 2,3 millions d'euros (Helix). Le terrain est grand 1 490 m². Un jardin d'hiver de 23 m².

Une maison d'architecte, six chambres



Cette maison d'architecte de 330 m² (Saint-Germain-en-Laye, quartier lycées) possède six chambres. 2,85 millions d'euros. Surface du terrain : 700 m² (Barnes).

M^e Domingos, notaire : «Peu de transactions»

Thierry Domingos est notaire salarié au sein de l'office notarial Finkelstein-Leroux-Betaille, rue de la Salle à Saint-Germain-en-Laye. Selon ce spécialiste en droit patrimonial de la famille, en droit immobilier et en droit de l'urbanisme, peu de transactions concernent ces biens d'exception, la faute à la crise qui touche le secteur. **«Les acquéreurs ne sont plus prêts à faire n'importe quoi et s'interrogent sur l'opportunité d'acheter un bien à un tel prix à seulement dix kilomètres de Paris.»**

Selon le notaire, les acquéreurs ne sont pas si nombreux que cela à pouvoir acquérir des biens d'exception. **«Nous avons néanmoins à Saint-Germain-en-Laye la présence d'expats avec le lycée international. Ils viennent ici avec leur famille et recherchent des biens assez grands. Mais encore une fois, quand les prix sont très élevés, la proximité avec Paris devient un frein à la transaction.»** Et de poursuivre : **«Si je fais la comparaison avec Fourqueux (commune limitrophe avec Saint-Germain-en-Laye, N.D.L.R.) les acquéreurs qui ont les moyens recherchent une maison d'un montant qui avoisine le million d'euros. Je vois qu'à partir d'1,2 million d'euros, l'acquéreur se tourne immédiatement vers Saint-Germain-en-Laye. C'est significatif. Ce basculement, on le retrouve aussi entre St-Germain et Paris.»** Certaines transactions échappent aussi aux notaires locaux et passent par des notaires parisiens ou étrangers qui suivent les acheteurs pas toujours originaires des Yvelines.

M.S.

Agence Montoro (Tél. 01 30 87 57 57), Hélix Immobilier (Tél. 01 39 73 73 10), Barnes (01 55 61 92 88), Capi France (Tél. 06 84 57 72 26), Coldwell Banker (Tél. 01 84 86 08 20)