

Achetée 8,5 millions de dollars par Britney Spears, cette villa aurait coûté 20 à 30 millions à Cologny.



## Villas de stars trois fois moins chères

**PAR SABRINE GILLIERON** A Los Angeles, de superbes demeures avec salle de sport, cinéma privé et vue imprenable coûtent moins de 10 millions de dollars. Pourquoi une telle différence de prix avec le bord du Léman?

**B**RITNEY SPEARS s'est offert une nouvelle maison de 800 m<sup>2</sup> à Thousand Oaks, enclave très appréciée des célébrités près de Los Angeles. La villa possède 5 chambres, 7 salles de bains, piscine, salle de projections, cave à vin, le tout pour 8,5 millions de dollars. Le chanteur Justin Bieber s'est acheté, pour sa part, une villa de rêve de plus de 830 m<sup>2</sup> à Calabasas, une autre banlieue chic de Los Angeles, pour 6 millions de dollars. L'excentrique chanteuse Lady Gaga a quant à elle déboursé la modique somme de 5 millions de dollars pour une maison de 6 chambres avec piscine suspendue sur les hauteurs de Hollywood. Et de son côté, Priscilla Presley a mis en vente son ranch de

736 m<sup>2</sup> dans un espace de 12 000 m<sup>2</sup> situé dans la Vallée pour 7 millions de dollars.

Des prix relativement bas pour des demeures aussi luxueuses et extravagantes. Ces dernières ne sont évidemment pas accessibles à toutes les bourses, mais ces montants restent dérisoires en comparaison avec le même type d'objets mis en vente sur les rives suisses du lac Léman. Par exemple, si la maison de 800 m<sup>2</sup> de Britney Spears avait été construite sur la très chère et très prisée commune genevoise de Cologny, où le prix du mètre carré du terrain peut varier entre 3000 et 5000 francs, elle aurait coûté, selon les experts, entre 20 et 30 millions de dollars. On est

loin de ce que la jeune chanteuse a payé. Pour des résidences de luxe autour de l'arc lémanique, comme celles de l'Hôtel du Parc au Mont-Pèlerin, les prix au mètre carré peuvent monter jusqu'à 35 000 francs, et dans les stations comme Verbier, Crans-Montana ou Gstaad ils peuvent même dépasser 40 000 francs.

### L'offre et la demande

Un tel écart s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord le prix du terrain. Dans cet exemple, le prix du mètre carré habitable est de 10 000 dollars contre 25 000 chez nous. «La rareté de l'objet et la notion d'espace sont aussi des éléments essentiels», souligne Fabrice Strobino, expert, analyste et développeur immobilier. En effet, dans ce secteur, les biens prennent l'ascenseur lorsqu'ils se situent dans une région qui est très prisée. Ce phénomène s'accroît si la région est dense en construction et exigüe en place. Tel n'est pas le cas des quartiers chics de LA, qui sont nombreux et s'étendent sur des milliers d'hectares. Des demeures de

l'ampleur de celles des stars d'Hollywood sont plutôt rares chez nous, faute d'espace. «Si tous les acheteurs se concentrent sur un seul objet, il est évident que le prix de ce dernier prendra son envol, alors que s'ils ont plusieurs choix similaires, les prix seront

**LE PRIX DU MÈTRE CARRÉ HABITABLE EST DE 10 000 DOLLARS À LOS ANGELES CONTRE 25 000 DANS LA RÉGION LÉMANIQUE**



Lady Gaga a déboursé 5 millions de dollars pour cette maison de 6 chambres sur les hauteurs de Hollywood.

moindres, explique Fabrice Strobino. C'est le principe de l'offre et de la demande.»

Autres aspects importants de cette différence de prix: le coût et la qualité de la construction. «Aux Etats-Unis, les maisons sont en bois et posées sur le sol, alors qu'en Suisse elles sont en brique et excavées, précise l'analyste immobilier Gary Bennaim. Sans parler de la main-d'œuvre, des assurances, des charges sociales, qui ont un coût important.» La qualité de construction étant inférieure, ces demeures made in USA se déte-

riorent plus rapidement. «Après dix-quinze ans, l'objet se déprécie. Il faut le refaire à neuf, ajoute encore Fabrice Strobino. C'est pourquoi les Américains sont plus mobiles et déménagent plus fréquemment, préférant racheter du neuf plutôt que d'investir en travaux de reconstruction.» Et Philippe Paley, promoteur de l'agence immobilière Gérard Paley, de compléter: «A Los Angeles, il fait 25 degrés toute l'année. En Suisse, les différences de température nous obligent à respecter un grand nombre de règles,

telles que les normes thermiques ou l'adaptation des vitrages, pour ne citer que quelques exemples.» Enfin, le promoteur insiste sur le fait qu'en réalité il serait impossible de construire la même villa que celle de Britney Spears. «Elle ne serait tout simplement pas conforme aux normes suisses.»

Une dernière question à se poser: le marché immobilier dans notre région n'est-il pas surévalué? «Tout le monde a entendu parler d'une villa à Anières qui s'est vendue 74 millions de francs. C'est un cas exceptionnel, s'exclame Thierry Barbier-Mueller, de la Société Privée de Gérance. C'est d'ailleurs pour cela qu'on en parle. Nos transactions dans le luxe se situent habituellement entre 8 et 25 millions de francs.» ■

Tribune de Genève

Partenaire média



**BRÉSIL - ITALIE**

Pour la première fois en Suisse



Réservez vos packages VIP en loges et dîner des Champions!

Information: vip@geneve-sport.com



**STADE DE GENÈVE**  
Jeudi 21 mars 2013 | 20h30