

# LES NOUVEAUX MAÎTRES DU CIEL

PLUS HAUTES, PLUS FINES ET ENCORE PLUS LUXUEUSES : LES TOURS RÉSIDENTIELLES VERTIGINEUSES SE MULTIPLIENT À MANHATTAN. LE PRIX DES APPARTEMENTS ATTEINT DES SOMMETS, MAIS L'IDENTITÉ DES ACQUÉREURS RESTE UN MYSTÈRE. ENQUÊTE.

PAR MARIE BOURREAU-DE GANTÉS (TEXTE)

D

epuis le Queens et Long Island à l'est, Brooklyn au sud, Harlem au nord ou le New Jersey à l'ouest, on ne voit plus qu'eux et on ne parle que d'eux : deux immeubles, le «One 57» et le «432 Park», si fins et si hauts qu'ils ressemblent à deux longues aiguilles qui transpercent la «skyline» la plus célèbre du monde, hier ébranlée par l'effondrement des tours jumelles du World Trade Center le 11 septembre 2001. Pourtant, leur temps de gloire est compté. One 57 et 432 Park tutoient les nuages avec respectivement 306 mètres et 425,5 mètres sous la toise, mais ils seront vite dépassés par la tour Nordstorm, 451 mètres. La prochaine reine de New York. Au total, six projets aussi vertigineux que chers sortiront de terre à Man-

hattan d'ici à 2018. Quatre d'entre eux sont situés sur la 57<sup>e</sup> Rue, au sud de Central Park. «Ce type de gratte-ciel commence à peine à apparaître, mais ils vont proliférer dans les cinq à dix années à venir», explique Carol Willis, fondatrice et présidente du musée des Gratte-ciel de New York. Surnommée dans les années 1980 «l'allée des maîtresses», car elle abritait les amours interdites des jeunes loups de Wall Street, près des magasins de grand luxe de Midtown, la 57<sup>e</sup> Rue a été rebaptisée Billionaires' Row, «l'allée des milliardaires».

La ville de tous les superlatifs vise plus haut que jamais. La rareté des terrains constructibles et disponibles à Manhattan, l'augmentation des coûts de construction et la révolution technologique qui a amélioré la résistance du béton, ont poussé les promoteurs immobiliers à imaginer des bâtiments entre cinquante et quatre-vingt-dix étages, filiformes, mais avec une vue à couper le souffle sur Central Park. «New York s'ouvre à nouveau à l'architecture, estime Michelle Young, jeune architecte créatrice du site internet Untapped Cities. La ville a retrouvé la folie des hauteurs et c'est une bonne nouvelle pour celle qui a inventé les gratte-ciel.» L'ambition des «starchitectes» et des promoteurs avait été douchée par la crise des subprimes en septembre 2008 et la chute de la banque d'investissement Lehman Brothers. Hong-Kong, Dubaï ou encore Londres avaient hérité des plus prestigieux projets architecturaux. Mais New York a décidé de renouer avec cette promesse vaniteuse : «Le ciel pour seule limite» (voir en-



Dessiné par Robert A. M. Stern, le «520 Park Avenue», dans l'Upper East Side, ne sera inauguré qu'en 2016. Mais ses 31 appartements sur 54 étages sont en vente depuis avril dernier. Parmi eux, un penthouse de 115 millions d'euros.

cadré). A la clé, des prix ahurissants pour ces appartements qualifiés de «trophées des airs».

Casque vissé sur la tête, il faut accepter de s'élever à 120 mètres au-dessus du sol dans l'ascenseur grillagé et branlant utilisé par les 500 ouvriers qui travaillent chaque jour sur le chantier, pour avoir le droit d'accéder à l'appartement témoin du 432 Park – à ce jour l'immeuble résidentiel le plus haut de l'hémisphère nord. Dessiné par l'architecte uruguayen Rafael Viñoly, il sera terminé fin 2015 et les ventes ont déjà commencé. Au 38<sup>e</sup> étage, on fait abstraction du béton nu de l'entrée pour se laisser happer par le confort de ce «three-bedroom» (quatre pièces) de 380 mètres carrés. Prix de ce type de bien, cache millions d'euros. Le luxe se cache dans les moindres détails : le marbre italien des baignoires, la cuisine immense équipée d'une cave à vin climatisée et d'un four à vapeur pour recevoir tout en délicatesse et en diététique. Le salon accueille une table basse recouverte de feuilles d'or.

#### Du salon, Manhattan ressemble à un village ratatiné

Mais surtout, il y a cette vue de carte postale sur Central Park mise en valeur par d'immenses fenêtres carrées de trois mètres sur trois. Au 96<sup>e</sup> et dernier étage, le penthouse aurait été acquis quatre-vingt-cinq millions d'euros par un magnat saoudien, mais Macklowe Properties, le développeur, refuse de confirmer l'identité de ses acheteurs. De leur salon, Manhattan ne ressemble plus qu'à un village ratatiné, loin de la verticalité conquérante qui la caractérise d'ordinaire. La perspective est dégagée jusqu'au Connecticut au nord et à ●●●

## QU'IMPORTE SI CES GRATTE-CIEL SONT RÉSERVÉS À DES MILLIARDAIRES. LE MARCHÉ EXISTE...



Piscine, hammam, jardin d'hiver, salle de jeux pour enfants et cave à vin climatisée... Rien n'est trop beau pour attirer les investisseurs vers ces nouvelles «tours d'ivoire», comme ce hall somptueux du 520 Park Avenue, dans le quartier le plus cher de New York, au sud de Central Park.

●●● l'Atlantique au sud. A l'horizon, on devine la courbe terrestre. Restaurant et cinéma privés, piscine de vingt-trois mètres, centre de fitness, sauna et salles de massage, entrée séparée pour le personnel et les livraisons, service de chauffeurs de maître, sol rappelant les motifs du Panthéon à Rome : au 432 Park, tout est fait pour séduire les riches futurs propriétaires et leur offrir le sentiment d'acquiescer un bien unique, même si la plupart d'entre eux ne mettront jamais les pieds dans ces appartements. Car «plus les prix sont élevés, plus les fenêtres restent sombres», remarque Jonathan Miller, président de la société de conseil et d'évaluation immobilière qui porte son nom. L'immeuble One 57, situé à l'angle des 157<sup>e</sup> et 57<sup>e</sup> Rues, dessiné par l'architecte français Christian de Portzamparc et achevé en 2014, reste ainsi largement inoccupé alors que 75 % des lots ont été vendus, si l'on en croit la société Extell en charge de son

développement. Les acheteurs, de riches princes des Emirats du golfe Persique, des oligarques russes ou chinois, des Canadiens, Mexicains ou Américains, qui prennent soin que leur nom n'apparaissent pas, cherchent simplement à placer leur argent et ne se rendront à New York que quelques semaines chaque année tout au plus. «Car l'immobilier à New York est une valeur sûre», explique Jonathan Miller.

### Pour chercher les clients, Lee voyage jusqu'à Pékin ou Delhi

Lee Summers, agent immobilier de prestige chez Sotheby's qui représente régulièrement des familles royales dont elle préfère taire la nationalité, a elle-même réalisé une vente dans le One 57. «Vu le montant des investissements, ces appartements font office de coffres-forts, assure-t-elle. Et peu importe s'ils sont réservés au 1 % des plus riches. Le marché existe!» Pour aller chercher les multimilliardaires, Lee n'hésite

pas à sauter dans un avion. Ces derniers mois, elle est allée en moyenne toutes les six semaines à São Paulo, Delhi, Los Angeles, Hong Kong ou Pékin, des destinations qui tracent la carte de la nouvelle richesse mondiale. D'ailleurs, selon le cabinet Wealth-X, spécialisé dans l'étude des grandes fortunes, jamais la planète n'a compté autant de milliardaires. En 2014, ils étaient 2 325, dont 571 Américains, suivis de près par les Chinois, les Russes, les Mexicains et les Brésiliens. Et New York est la ville qui en accueille le plus (103 identifiés à ce jour). De quoi attiser l'appétit des promoteurs qui se lancent dans des projets pharaoniques très profitables. Ainsi le 432 Park, dont le terrain a été acheté 392 millions d'euros en 2006, devrait-il rapporter 2,6 milliards d'euros au promoteur MacKlowe Properties.

D'ici à 2018, 186 000 mètres carrés supplémentaires de logements de grand luxe seront ainsi disponibles à l'achat sur l'allée des milliardaires. «Les riches clients veulent tous une part du gâteau», insiste Lee Summers. Et de citer un immeuble en cours de construction à un bloc de Columbus Circle, sur 220 Central Park South. Développé par la société Vornado, il est encore loin d'être achevé mais déjà un tiers des 173 appartements ont été vendus sur plan en moins de six semaines pour un total d'un milliard d'euros. Et la rumeur enfle parmi les agents immobiliers : une nouvelle vente record de 225 millions d'euros aurait été réalisée dans ce condominium (l'équivalent américain d'une copropriété). L'acheteur serait un Qataris qui aurait combiné l'achat de plusieurs appartements pour obtenir le penthouse le plus cher de New ●●●

INSERTION DU KLAPPER

●●● York et l'un des plus chers au monde. Vornado n'a pas pu confirmer l'information.

L'émergence de cette nouvelle classe de supermilliardaires qui osent modifier la skyline de Manhattan pour des appartements qui resteront inoccupés, ne va pas sans friction dans cette ville où le coût de la vie est prohibitif et les inégalités criantes. Des chercheurs de l'université de Toronto ont ainsi calculé en 2012 que les écarts de niveau de vie entre New-Yorkais s'approchaient de ceux observés au Swaziland.

### Ici, on achète comptant. Parfois avec de l'argent sale

Une récente enquête du «New York Times» a démontré que certains propriétaires étrangers, parfois inquiétés par la justice dans leur pays pour des malversations, blanchissaient leur argent en investissant sans risque dans les nouveaux gratte-ciel. A la différence des «co-op» (coopératives immobilières) qui représentent 75 % du parc immobilier new-yorkais et qui exigent des propriétaires la plus grande transparence financière, les condominiums sont peu regardants. «Il suffit de pouvoir payer comptant, assure Joëlle Larroche, agent chez Douglas Elliman. Et plus les appartements sont chers, plus c'est le cas.» Ces duplex, triplex et penthouses sont souvent achetés via des LLC, les sociétés civiles immobilières, derrière lesquelles il est bien difficile de savoir qui se cache.

Mais ce qui choque le plus les New-Yorkais, c'est que ces riches mystérieux acheteurs bénéficient aussi de certains avantages fiscaux. Le principe est simple : la municipalité encourage la construction d'immeubles via un abattement fiscal offert aux acquéreurs. Et en contrepartie, les

promoteurs, qui bénéficient de ce dopage de leur marché, doivent financer des services publics. Ainsi, Bill Ackman, président du fonds d'investissement Pershing, qui s'est offert un penthouse avec jardin d'hiver dans la tour One 57 pour quatre-vingt-un millions d'euros, bénéficie-t-il d'un abattement de 95 % sur sa taxe foncière durant dix ans. Il ne paiera donc que 18 000 euros de charges annuelles au lieu des 205 000 euros dont il devrait normalement s'acquitter. Quant à Extell, l'heureux développeur du One 57 (on estime que les ventes lui ont rapporté 1,7 milliard), il a financé la construction de soixante-six appartements bien plus modestes dans le Bronx, dont les loyers, payés à la municipalité de New York, sont subventionnés. Or la commission financière de la ville a estimé, dans un rapport de juillet 2015, que l'exonération fiscale dont ont bénéficié les acheteurs des appartements du One 57 a coûté cinquante-huit millions d'euros à la municipalité : une somme qui aurait pu financer la construction de 370 logements, soit cinq fois plus que ce que la société Extell a construit...

Le maire de New York, Bill de Blasio, avait annoncé en février 2014 devant la grande corporation des développeurs immobiliers qu'il était «décidé à utiliser la hauteur et la densité de New York à son maximum», pour parvenir à la construction des 200 000 logements sociaux qui manquent encore à la ville. Sa stratégie pour faire face aux inégalités qui se creusent à New York : attirer les riches pour financer les pauvres. Une autre façon de faire fonctionner cette cité aux deux visages. ■

Marie Bourreau-de Gantès

## LES AIDES FISCALES ACCORDÉES AUX ACHETEURS CHOQUENT LES NEW-YORKAIS



L'ombre portée du One 57 (en bas) sur Central Park, ici enneigé, est un coup dur pour les amateurs de bains de soleil.

## VENDRE DE L'AIR N'EST PAS UN DÉLIT

Qui possède une terre la détient du ciel jusqu'aux enfers : c'est cette règle inspirée du droit romain qui rend possible les

constructions vertigineuses en cours à New York. En effet, si l'on n'utilise pas l'espace situé au-dessus de son bien, pourquoi ne pas le vendre aux voisins ? Dans cette ville où le mètre carré vaut de l'or, pour éviter que des immeubles bas, parfois d'un grand intérêt historique, soient rasés, la municipalité a préféré autoriser ces transactions. Une aubaine pour les promoteurs. Une tour new-yorkaise est théoriquement limitée à trente-cinq étages. Mais il suffit de racheter à de petits bâtiments voisins du futur chantier les «droits sur l'air» correspondant à leurs étages fantômes, pour les empiler sur les trente-cinq niveaux autorisés... et édifier une One 57 ou une 520 Park. Dommage collatéral à prévoir à Central Park, autour duquel ces projets se bousculent : la projection d'ombres géantes privant les promeneurs de soleil... pour le bonheur de quelques privilégiés «up in the air».