

Date : 19/01/2015

## Le retrait des acheteurs étrangers pèse sur le marché de l'immobilier de luxe

Par : -

Le Monde.fr



© AFP/FRED DUFOUR Place de la Concorde, à **Paris**.

Dans l'ouest parisien, mais plus encore à **Saint-Tropez** et à **Courchevel**, les **ventes** de biens dits « de prestige » souffrent de la disparition de la clientèle russe, conséquence directe de l'effondrement du rouble.

Les acheteurs russes ont disparu. Depuis la chute du rouble, qui a perdu la moitié de sa valeur en trois mois, les ressortissants de la Fédération de Russie désertent les marchés de l'**immobilier** du luxe en France. « Ils étaient très présents dans le triangle d'or parisien, à **Courchevel**, à Biarritz et sur la Côte d'Azur, en particulier à Saint-Tropez et à Antibes. Sur ces marchés, leur retrait se fait durement sentir », note **Thibaut de Saint Vincent**, président de **Barnes International**.

« En réalité, la clientèle russe se raréfie depuis plusieurs années, relativise Charles-Marie Jottras, président de Féau, leader sur le marché du luxe francilien. Entre 2011 et 2013, leur part dans notre

## Évaluation du site

Le portail MSN propose des articles consacrés à l'actualité nationale et internationale.

**Cible**  
Grand Public

**Dynamisme\*** : 1014

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

clientèle est déjà passée de 17% à 8%. » Les acheteurs du Moyen-Orient se feraient également rares, tout comme les asiatiques (Chine, Hongkong, Taïwanâ€¦).

Quant aux Américains, ils sont aux abonnés absents depuis belle lurette. « L'augmentation de la pression fiscale depuis l'élection de François Hollande a envoyé un signal négatif aux investisseurs étrangers, qui boudent la France », estime Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France, qui compte 15 russophones parmi ses 130 collaborateurs.

### Fluidité retrouvée

Cette tendance pénalise peu, en volume, le principal marché du luxe, celui des biens compris entre 1 et 2 millions d'euros, car les acheteurs y sont majoritairement français. « Pour ce type de biens, le marché retrouve de la fluidité, car les vendeurs ont intégré que les prix ont baissé de l'ordre de 25% à 30% par rapport au pic d'il y a trois ans », ajoute M. de Saint Vincent.

Le constat est confirmé par Emile Garcin, autre intervenant majeur du secteur. « Il y a beaucoup d'offres pour de grands appartements haussmanniens dans les beaux quartiers de Paris et les acheteurs n'hésitent pas à faire des propositions inférieures de 20% au prix demandé, parfois avec succès, confie Françoise Kroops, directrice de l'agence Rive droite. En parfait état, ils peuvent encore se vendre au dessus de 10 000 euros le mètre carré, mais les prix baissent fortement lorsque le logement comporte des défauts, surtout s'il est mal structuré et sans vue. »

En revanche, dans le très haut de gamme, le retrait des **acheteurs étrangers** se fait durement sentir et les baisses de prix peuvent être spectaculaires. « Sur ce segment, les ajustements se font de façon plus brutale que dans l'**immobilier** classique », explique M. Demeure. Un constat qui vaut encore plus pour les « biens d'exception », sur lesquels les acheteurs étrangers font la loi. « Au-delà de 5 millions d'euros, 80% des **acquéreurs** sont étrangers et 10% à 15% de cette clientèle était d'origine russe », précise **Thibaut de Saint Vincent**, président de **Barnes International**.

« Les biens les plus recherchés se vendent entre 10 000 et 15 000 euros le mètre carré, contre une fourchette de 12 000 à 17 000 euros au plus haut », résume Laurent Demeure. Il estime que la correction va se poursuivre. « Une nouvelle baisse de 20% ramènerait le marché sur les niveaux de 2005-2006, ce qui n'aurait rien d'étonnant », souligne-t-il. Selon lui, le marché de l'immobilier de luxe devrait atteindre son point bas à l'été 2015, pour ensuite rebondir.

Un facteur devrait contribuer à soutenir le marché parisien du luxe : l'écart grandissant entre **Paris** et les autres grandes villes « mondiales », comme Londres, New York, Miami ou Dubaï, où les prix de l'immobilier ne cessent de battre des records. « L'écart de prix entre les meilleurs quartiers de Paris et ceux de Londres était de 20% en 2008, aujourd'hui la capitale britannique est 2,7 fois plus chère », remarque M. de Saint Vincent. Une vision partagée par Laurent Demeure : « Paris va redevenir compétitif », annonce-t-il.