



## SPÉCIAL IMMOBILIER O

### LA BONNE AFFAIRE

# Sur le marché du luxe, les prix se stabilisent à un niveau bas

En trois ans, les prix ont fortement chuté dans l'immobilier de luxe. Paris a mieux résisté, mais, en province, la baisse a pu atteindre 50%. Les prix semblent actuellement stabilisés, mais les acheteurs ont la main et, en négociant bien, ils peuvent réaliser de très belles affaires.

**L**e marché de l'immobilier de luxe a été durement touché par les effets de la crise économique. Depuis les sommets historiques de la fin 2011, les prix des biens d'exception ont fortement dévié, abandonnant souvent plus de 30% à la baisse, quand, dans le même temps, les prix de l'ensemble du marché de l'ancien ne reculaient que de 7% en moyenne dans l'Hexagone et plus précisément de 5% à Paris, de 6% en Île-de-France (hors Paris) et de 8% en province (évolution du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, selon l'indice Notaires-Insee). « Sur le marché de l'immobilier haut de gamme, soit pour des biens d'une valeur supérieure à 1 million d'euros ou évalués à plus de 10 000 euros au m<sup>2</sup>, les prix ont baissé en moyenne de 15% à 25% depuis fin 2011 », constate Richard Tzipine, directeur général de l'agence immobilière de prestige Barnes. Avec, là encore, de très fortes disparités.

### UN MARCHÉ FORTEMENT EN BAISSÉ OU... GELÉ!

« Les régions qui ont le plus souffert sont celles où l'on ne vend que des résidences secondaires, comme le Périgord, la Dordogne, etc. », explique Nathalie Garcin, présidente directrice générale du groupe Emile Garcin. « Depuis 2011, les prix des résidences secondaires ont chuté de 30% à 35% dans les régions rurales et les villes de moins de 20 000 habi-

tants, et de 15% seulement dans les villes de plus de 20 000 habitants. La baisse a été la plus brutale partout où les autochtones et les étrangers n'ont pas pris le relais », résume Fabrice Abraham, directeur général chez Guy Hoquet Immobilier. À l'inverse et sans surprise, les endroits qui ont le mieux résisté sont « ceux où les résidences secondaires se transforment progressivement en résidences principales, comme la Provence ou Biarritz et ceux où le marché est aussi composé pour une large part de résidences principales, comme Paris ou Bordeaux », selon Nathalie Garcin. Quant aux secteurs, comme Saint-Tropez ou Courchevel, où les prix avaient explosé, soutenus par une clientèle très fortunée, notamment russe, la crise économique et la baisse du rouble par rapport à l'euro ont ramené tout le monde à la raison. « Difficile de mesurer la chute des prix, puisqu'à Saint-Tropez par exemple, il ne se vend plus grand-chose au-delà de 4 millions d'euros », constate Richard Tzipine. « Idem à Courchevel 1850, où le marché des grands chalets fonctionne au ralenti, avec très peu de transactions ces deux dernières années », complète Philippe Calmon, directeur général France de l'agence John Taylor.

### UN RENVERSEMENT DE TENDANCE S'AMORCE

Crise économique, fuite des étrangers effrayés par la politique fiscale du gouvernement, départ aussi (souvent pour les mêmes raisons) de Français fortunés... Les

spécialistes de l'immobilier de luxe sont tous d'accord sur les causes de la déprime. Ils commencent cependant à voir le bout du tunnel. Les prix ont commencé à se stabiliser à leurs niveaux bas, ce qui, mécaniquement, réveille le marché. Quant aux étrangers, ils semblent retrouver, timidement, le chemin de la France, notamment les Américains et tous ceux qui payent en dollars, en raison de la baisse de l'euro face à la devise américaine. « Depuis début 2015, nous assistons à un renversement de tendance lié à la baisse des prix. Le nombre de visites s'est accéléré et, fin mars, nous enregistrons 50% d'offres d'achat supplémentaires par rapport à la même période il y a un an », fait valoir Philippe Calmon.

Il faut encore distinguer Paris et la province, selon Richard Tzipine. « À Paris, la baisse des prix acceptée progressivement par les vendeurs s'est traduite par une relance de la dynamique de marché, en particulier sur le segment des biens de 1 à 2 millions d'euros. En province, la résidence secondaire reste le boulet de l'immobilier : au-delà de 1,5 million d'euros, plus beaucoup de salut! », constate-t-il. Qu'on se le dise! Car, avec la baisse des prix conjuguée à celle des taux des crédits immobiliers, il y a désormais de belles affaires à faire... ■

M. W.



Les biens sans  
défaut, avec  
de belles  
prestations  
et une bonne  
adresse n'ont  
cédé que 5 %  
sur trois ans.  
© DK