



A Saint-Tropez, le marché immobilier se décoinçonne progressivement

« Après avoir perdu 35 % en six ans, les prix à Saint-Tropez ont rebondi de 15 % depuis janvier », affirme Olivier Muller, représentant du réseau Barnes international dans la ville du Var. Des propos confirmés par ses confrères agents immobiliers. « Ça va mieux, le marché se décoinçonne », assure Philippe Boulet, directeur du bureau Garcin de Saint-Tropez.



Son agence vient de conclure sa plus belle vente depuis deux ans : une propriété moderne de 700 mètres carrés avec vue mer située près du cœur du village, avec 3 000 mètres carrés de terrain et une piscine. Son prix : 14 millions d'euros. « *Ce bien avait été proposé il y a deux ans à 20 millions d'euros, un niveau beaucoup trop élevé*, précise M. Boulet. *Même au plus haut du marché, il ne serait pas parti à plus de 17 ou 18 millions d'euros.* »

Longtemps inflexibles, les vendeurs acceptent désormais de réviser leurs prétentions. Pour 2,35 millions d'euros, l'agence Guy Hoquet locale vient de vendre une maison traditionnelle de plain-pied dans le quartier Tahiti avec 200 mètres carrés de surface habitable et 2 200 mètres carrés de terrain. « *Ce bien avait été mis sur le marché un an plus tôt à 3 millions d'euros* », confie Peggy Blanquart, la représentante du réseau Guy Hoquet.

CHARME BISCORNU



[Visualiser l'article](#)

Dans le « vieux Saint-Tropez », dont le charme biscornu plaît tant aux Italiens, les prix restent élevés : entre 8 000 et 10 000 euros le mètre carré. Dans les ruelles étroites, d'anciennes maisons de pêcheurs ont été divisées en deux ou trois logements d'une trentaine de mètres carrés.

Des habitations rustiques avec sol en tomettes, plus proches de la garçonnière que de l'hôtel particulier. « *Mais si le bien a été correctement restauré et si l'escalier en pierre mène à une terrasse avec vue sur le port, la facture monte vite. On peut atteindre 15 000, voire 20 000 euros le mètre carré* », déclare Mme Blanquart.

Plus haut de gamme, les luxueuses villas, qui parsèment la presqu'île jusqu'à Ramatuelle et Gassin, sont proposées entre 5 et 15 millions d'euros, selon la surface et l'emplacement. Les plus recherchées ? Celles situées à proximité d'un lieu mythique, comme la plage de Pampelonne. Plus chers encore, les biens dits « d'exception », avec piscine design et terrain « les pieds l'eau », souvent dissimulés par la végétation. « *Le record est de 51 millions d'euros pour une villa dans les Parcs achetée il y a trois ans par le patron d'ArcelorMittal* », révèle M. Muller.

Des vendeurs moins gourmands, une baisse de l'euro d'environ 30 % par rapport au dollar depuis un an, des taux d'intérêt au plus bas : ce cocktail suffit à réveiller un marché gelé depuis l'élection de François Hollande.

D'autant qu'un autre coup de pouce est venu de Bruxelles en janvier : la Commission européenne a estimé que les ressortissants étrangers n'avaient plus à payer de prélèvements sociaux (15,5 %) lorsqu'ils réalisent une plus-value immobilière en France.

Or, dans la presqu'île, le rôle des acheteurs étrangers est primordial. « *Ce sont eux qui font les prix, en particulier dans le haut de gamme* », confie William McIntosh, représentant local du réseau Coldwell Banker.



Il n'en a pas toujours été ainsi. A Saint-Tropez, l'immobilier a commencé à prendre de la valeur dans les années 1960, après que Roger Vadim et Brigitte Bardot eurent braqué les regards du monde entier sur ce petit village de pêcheurs. Depuis, les belles demeures tropéziennes ont maintes fois changé de propriétaire.



[Visualiser l'article](#)

L'accélération s'est produite dans les années 1980, quand les stars des affaires et du show-biz se sont amourachées du lieu.

A cette époque, une poignée d'agences indépendantes contrôlaient le marché immobilier : Tardieu, Transacmer, l'Agence des Parcs... Puis se sont installés des réseaux comme John Taylor ou Michaël Zingraf, qui ont davantage ciblé la clientèle internationale.

Quand la machine s'est emballée, les « vrais » Tropéziens étaient partis depuis longtemps. « *Il reste quelques familles, mais la plupart ont vendu pendant les années 1980 et 1990* », raconte Eric Raphaël, qui dirige l'agence Michaël Zingraf. « *Les étrangers étaient présents à Saint-Tropez depuis les années 1980, mais ils ont commencé à acheter massivement à partir de 1995* », dit-il.

Allemands, Italiens, Britanniques, Suisses, Belges, Luxembourgeois, Néerlandais, Américains... Chaque été, le monde entier a pris l'habitude de se retrouver chez Senequier, au Byblos, au Club 55, aux Caves du Roy, au VIP Room.... Et les prix ont poursuivi leur ascension. « *Ils augmentaient de 15 % à 20 % tous les ans* », se souvient Patrick Tardieu. « *Il y avait dix acheteurs pour un bien* », confirme M. Muller.

En 2011, premier coup de semonce. Les Italiens ont disparu. Dans l'Italie post-Berlusconi, le gouvernement a lancé la chasse aux fraudeurs fiscaux, qui doivent dissimuler tout signe extérieur de richesse. L'année suivante, l'élection de François Hollande, ce président qui veut taxer les riches à 75 %, est un autre coup de frein.

En dépit de ces alertes, la bulle immobilière va encore enfler. Car le marché est fortement stimulé depuis 2005 : après Antibes et Saint-Jean-Cap-Ferrat, les Russes ont jeté leur dévolu sur Saint-Tropez. Ils sont peu nombreux, mais ce sont eux qui achètent les biens les plus chers, et tirent le marché vers le haut.

« *Les Russes tapaient fort* », confirme Michaël Zingraf, qui réalisait à cette époque le tiers de son activité avec cette clientèle tonitruante, qui paie cash. « *Cela ne les dérangeait pas de surpayer* », glisse M. Tardieu. Malgré les rumeurs de blanchiment, l'argent russe a été accueilli à bras ouverts à Saint-Tropez. La chute du rouble, en 2014, siffle la fin de la partie. Depuis, les Russes sont aux abonnés absents, et le marché purge ses excès.

RETOUR DES ÉTRANGERS

« *Depuis janvier, la donne a changé car les étrangers reviennent* », se félicite William Truchy, directeur général chargé des régions chez Kaufman & Broad. Les ressortissants d'Europe du Nord sont les plus actifs. « *Scandinaves, Néerlandais, Anglais, Suisses, Belges, Allemands... et on commence même à voir revenir des Américains* », note M. Mc Intosh.

Cette nouvelle clientèle n'a pas le charme des Italiens, ni la folie des Russes. Elle dîne en famille et se couche tôt. Le mythe tropézien en prend un coup. La fameuse gendarmerie du maréchal des logis-chef Cruchot est en travaux. En 2016, elle va devenir un musée. Les architectes n'ont conservé que la façade. Les nouveaux propriétaires de la presqu'île ne s'en préoccupent pas : aucun ne sait qui est Louis de Funès.