



Article écrit le 30 juin 2017. Mis à jour le 17 mai 2023 par :

René MIFSUD
Expert évaluateur immobilier
Résidentiel-Commercial-Foncier-Viager

Administrateur de la Compagnie des Experts CETAN-EUROPE
Titulaire du Certificat UCECAAP
Formation Procédurale à l'Expertise Judiciaire
Formation ICH

M : +33(0)6 08 07 32 80

E-mail : rene.mifsud@gmail.com

Site : www.cabinetmifsud.fr

Installé dans le Golfe de Saint-Tropez depuis 1985
Côte d'azur-Principauté de Monaco

L'immobilier tropézien

Analyse d'un expert immobilier spécialiste du golfe de Saint-Tropez depuis 38 ans.



Saint-Tropez : son petit port coloré, sa lumière magique qui a inspiré tant de peintres, ses artistes, ses écrivains, ses villas de luxe, ses yachts de milliardaires, voilà l'image d'Epinal qui a fait le tour de la planète et qui continue d'attirer des milliers de touristes chaque été.

La naissance d'un mythe :



Le Club 55

Saint-Tropez ce petit village de pêcheurs a gagné ses lettres de noblesse dans les années 55-60, lorsque Roger Vadim tourna le film « **Et dieu créa la femme** » incarné par Brigitte Bardot qui devint le sex-symbol emblème de l'émancipation des femmes.

Ce film culte propulsa la cité tropézienne sur le devant de la scène, et le monde entier découvrit ce village jusque-là inconnu, où Brigitte Bardot et sa famille venait déjà en vacances dans leur maison près de la Place des Lices dans les années 50.

Lorsque que l'équipe du film débarqua à Saint-Tropez, elle choisit le **Club 55** sur la plage de Pampelonne pour déjeuner les jours de tournage. Le **Club 55** fût rapidement l'endroit branché où il fallait être vu. Aujourd'hui encore ce lieu est une légende.

Puis vint la saga des films « **le gendarme de Saint-Tropez** » avec Louis de Funès de 1964 à 1982 qui ne fit qu'amplifier ce mythe.

Les années 80 : la ruée vers l'immobilier



Vue aérienne du village de Saint-Tropez

Un lieu magique, mythique, béni des Dieux qui faisait rêver. Les années 80 ont ainsi vu déferler les stars du show-biz, du monde des affaires, les grands industriels, qui n'avaient d'yeux que pour Saint-Tropez.

C'est pendant ces années que la spéculation immobilière a connu ses heures de gloire. A cette époque, une poignée d'agences contrôlaient ce nouveau marché dont les plus connues étaient l'agence Tardieu, Transacmer, et l'agence des Parcs. Puis sont venus s'installer des réseaux comme John Taylor d'abord, puis plus tard Mickaël Zingraf qui ont ciblé prioritairement la clientèle internationale déjà présente sur Monaco, Saint-Jean-Cap-Ferrat et Cannes.

Pendant ces années euphoriques, les Tropéziens de souche profitant de l'aubaine ont vendu massivement leurs biens aux plus offrants en particulier entre 1985 et 2000.

Cette période a vu le prix de l'immobilier résidentiel et du foncier flamber, surtout dans le secteur des plages (les Canoubiers, la Moutte, les Salins, le Pinet) qui était très recherché des investisseurs marchands de bien et promoteurs.

Cette augmentation vertigineuse des prix donc des loyers, a eu pour conséquence une fuite de la population autochtone de 30% dans la cité du Bailli de Suffren, car se loger devenait impossible pour les locaux actifs.

Les étés de cette longue décennie ont été chauds, très chauds, où faire des affaires rimait avec faire la fête dans les endroits branchés de la ville comme, **le Byblos** et tard dans la nuit dans les célèbres boîtes de nuit comme les **Caves du Roy** ou le **VIP Room**. Tout ce petit monde se retrouvait le matin au petit déjeuner en terrasse chez **Sénéquier** sur le port, au **Gorille** ou au **Café des Arts**,

puis allait déjeuner au **Club 55**. Ces lieux de rencontre devinrent et sont toujours des adresses de légende.

L'immobilier était en folie, les transactions se traitaient tard dans la nuit ou à la plage autour d'un magnum de champagne en toute discrétion à l'abri des regards, plutôt que dans les bureaux des agences immobilières désertées. Une ambiance festive propice à tous les excès.

Un marché déboussolé :



Le port de Saint-Tropez

Durant cette période faste les prix ont grimpé de plus de 200%, du jamais vu. Tout le monde faisait de l'immobilier, promoteurs, marchands de bien, intermédiaires improvisés (gardiens d'immeubles, jardiniers, indicateurs de tout poil, etc.) chacun voulait sa part du gâteau au grand dam des vrais professionnels dont je faisais partie, qui voyaient leur marché attaqué de toute part.

Saint-Tropez était devenu « la marque de luxe », où il fallait avoir une adresse sur sa carte de visite peu importe le prix.

«A titre anecdotique, je me souviens de cet acheteur parisien qui me chargea de lui trouver un bien sur Saint-Tropez, fiche cadastrale à l'appui ! Car il venait d'annuler l'achat d'une propriété située sur la Commune de Gassin à quelques dizaines de mètres près de la Commune de Saint-Tropez, détail que le vendeur lui avait caché ! » .

Cet acquéreur reflétait à lui seul la mode de l'époque, où il fallait avoir « une adresse à Saint-Tropez » pour épater les amis.

Mais l'arrivée de la monnaie unique européenne en 2000 a refroidi le marché et entraîna une baisse significative des prix de l'ordre de 30% environ durant les 3-4 années qui ont suivi. Fini la frénésie des années folles.

Conséquence, la clientèle italienne habituée à dépenser du cash sans compter et à faire la fête, a fui la presque île lorsque le gouvernement Berlusconi a fait la chasse aux fraudeurs fiscaux. Puis au cours des années 2004 à 2008, les Russes en particulier, sont arrivés nombreux et ont commencé à tirer les prix vers le haut en n'hésitant pas à faire de la surenchère parfois même sans visiter le bien qu'ils achetaient !

Mais l'année 2009 a vu l'éclatement de cette bulle, qui a sifflé la fin de la partie avec la chute du rouble et le contrôle des flux financiers entre l'Europe et la Russie. Résultat, la clientèle russe quitta la presque île et les prix dans le haut de gamme ont chuté de plus de 35% jusqu'en 2015.

Depuis cette date, la baisse de l'euro de 30% par rapport au dollar, la baisse des taux d'intérêts, la suppression des prélèvements sociaux (15,5%) sur les plus-values réalisées par les ressortissants étrangers contribue à débloquer un marché atone. De quoi redonner des couleurs au marché et un peu le sourire aux professionnels.

Le secteur de l'immobilier résidentiel repart doucement comme j'ai pu le constater, sur des prix plus mesurés avec l'arrivée notable d'une clientèle d'Europe du Nord plus posée (Scandinaves, Hollandais, Allemands, Britanniques) et de Suisses. Une clientèle moins festive qui dîne tôt, se couche tôt et qui sait compter !!

Sur le plan national

2018-2019¹ a vu une augmentation modérée des prix au M2 d'environ 4% pour les appartements et de 2,5% environ pour les maisons.

2020² a été une année de grande incertitude en raison du contexte sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19, avec un blocage d'activités qui a duré trois mois (de mars 2020 à mai 2020). Mais les prix n'ont pas été réellement impactés, avec +4% pour les maisons et +8% pour les appartements.

2021³ avec la levée partielle des mesures sanitaires l'activité immobilière poursuit sa reprise avec une hausse moyenne des prix au M2 de 8,8% environ.

2022⁴ avec la levée totale des mesures sanitaires l'activité immobilière a continué sa progression de + 8,6% environ. Toutefois on assiste à une lente décrue des volumes disponibles selon le porte-parole du bureau du conseil supérieur du notariat⁵.

L'activité soutenue s'explique notamment par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau des taux d'intérêt très favorable.

Sur Saint-Tropez

Au cours de la période 2018 à 2022, les prix au M2 ont augmenté de 50%⁶ en moyenne, nettement plus que la moyenne nationale (+26,6%).

¹ *Source notaires de France*

² *Source notaires de France*

³ *Source notaires de France*

⁴ *Source notaires de France*

⁵ *Maître Edouard Grimond, porte-parole du bureau du CSN*

⁶ *Figaro magazine immobilier*

Mais l'offre dans l'ensemble est limitée sur Saint-Tropez et les acheteurs en particulier les acheteurs nordiques sont beaucoup plus difficiles. C'est une clientèle qui prend son temps, qui n'hésite pas à négocier ferme, 10%, 15%, 20%, voire plus en dessous du prix affiché !! Un changement radical de mentalité qui donne du fil à retordre aux agences peu habituées.

Seuls les biens d'exception sont peu négociables. Principalement ceux situés dans le quartier de la Ponche, le centre historique, et à un degré moindre dans les Parcs de Saint-Tropez.

Pour celui qui cherche du logement plus classique, la pression diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre pour rejoindre la périphérie urbaine côté entrée de Saint-Tropez, où l'on peut trouver du prix au m² compris entre 7000 et 8000 euros.



Le clocher-le village

Une adresse mais plus à tout prix :

Saint-Tropez reste Saint-Tropez avec un marché très sectorisé très spécifique où le jeu de l'offre et la demande est la règle. Difficile de fixer un prix, on se situe plutôt sur un « prix proposé » où la négociation est de mise, pas facile pour celui qui ne connaît pas les habitudes locales de s'y retrouver. Les panneaux d'affichage « à vendre » sont invisibles !

Mais en dépit de la crise qui a sévi et qui reste encore palpable, le marché haut de gamme reste actif mais sur des prix plus réalistes !

Les secteurs les plus recherchés restent toujours:

Le vieux village : dans ses ruelles étroites, les vieilles maisons de pêcheurs affichent des prix qui oscillent entre 12.000 et 15.000 euro/m². Avec une terrasse en toiture typiquement tropézienne et vue sur le port, les prix peuvent atteindre facilement 20.000 euro/m² avec le confort moderne. Problème, la circulation qui génère du bruit 24h/24. Trouver un parking est indispensable mais relève du miracle !

Le Port : avec une vue imprenable sur le golfe, les prix peuvent atteindre facilement 20.000 euro/m². Qui ne connaît pas le Port de Saint-Tropez avec ses yachts, ses boutiques de luxe et ses restaurants ! Toujours fascinant !

La Place des Lices : c'est le carré d'or du cœur de Saint-Tropez, un micro- marché très convoité où Eddy Barclay, Johnny Hallyday, Carlos et sa bande de copains se livraient à des parties de pétanque mémorables devant des badauds émerveillés de voir autant de stars. La notoriété de la Place des Lices et de la Place de la Garonne qui la prolonge avec ses boutiques de luxes et ses célèbres restaurants a fait grimper les prix des villas aux alentours qui se négocient aujourd'hui entre 21.000 euros et 25.000 euros/m² prix du foncier inclus en fonction de la vue et de la surface de la parcelle.

Le quartier de la Ponche : c'est l'ancien port des pêcheurs très prisé, les prix sont élevés de l'ordre en moyenne de 24.000 euros à 28.000 euros/m² avec un accès direct à la plage si vous avez de la chance, c'est le must du must.

Les Parcs de Saint-Tropez : les prix des propriétés affichés se situent entre 6M et 22M d'euros pour les propriétés de 250m² à 400m² voir plus pour des biens d'exception en fonction surtout de la notoriété du voisin ! C'est le coin des milliardaires difficile à approcher et qu'il ne faut pas déranger inutilement ! Curieux s'abstenir !



Les plages de Saint-Tropez

Le secteur des plages : C'est un tout autre marché, avec ses 12 km de littoral qui s'étend de la Bouillabaisse à l'entrée de Saint-Tropez, en passant par les plages de la Ponche, les Graniers, les Canoubiers, la Moutte, les Salins, puis jusqu'au Pinet et au Capon .

La crise des années 2000 passée par là a laissé des traces, avec un marché redevenu un peu plus raisonnable bien que les prix restent toujours élevés.

Les prix malgré tout disparates ne sont pas toujours cohérents et se situent aujourd'hui dans une fourchette large comprise entre 15.000 euros et 27.000 euros/m² voir plus, avec une vue mer et un style contemporain de belle facture signé d'un architecte renommé. Même dans ce secteur ultra résidentiel, les prix ont grimpé de 50% en moyenne au cours des 5 dernières années. Idem du côté des plages de Pampelonne (Commune de Ramatuelle) juste à côté.

Pour exemple, la propriété pieds dans l'eau avec accès direct à la plage qui se vendait relativement vite avant la crise, reste un produit rare autour de 29.000 euros/m². Mais les amateurs peu nombreux ne sont plus au rendez- vous. Résultat, ce produit reste longtemps sur le marché avant de trouver preneur, mais pas au prix annoncé !

Dans ce secteur des plages, le prix du foncier au m² a augmenté depuis 5 ans .Le terrain à bâtir reste très rare, et se négocie aujourd'hui autour de 1000 euros à 1500 euros/m².

Le secteur des résidences/appartements : est un parc immobilier assez dense plutôt vieillot des années 70-80 proche du centre-ville, où les prix oscillent entre 9000 euros et 12.000 euros/m² avec parking, reste encore attractifs à ce prix-là. On arrive à trouver du produit rénové entre 10.000 euros et 15.000 euro/m² avec vue mer.

Le marché de la propriété ultra luxueuse : C'est un secteur disséminé qui reste très fermé. Mais avec un euro qui retrouve sa parité face au dollar, la clientèle américaine semble moins présente sur le marché du luxe à Saint-Tropez, cette niche reste très spécifique.

Le marché dans le neuf : quoi de neuf ?

Trouver du foncier pour des opérations de promotion relève du parcours du combattant compte tenu des contraintes d'urbanisme, et des règles imposées par les Bâtiments de France très présents sur la commune en raison du nombre important de monuments historiques.

Les acheteurs n'hésitent plus à raser pour reconstruire au goût du jour en oubliant parfois les règles d'urbanisme strictes sur la commune. Fini le style provençal désuet place au style contemporain qui n'a plus rien de tropézien.

Les promoteurs sont en manque d'espaces fonciers .Conséquence, peu de programmes en vue, bien que la demande existe pour de l'habitat urbain et péri-urbain avec parking, pour une clientèle à haut pouvoir d'achat prête à payer le prix, même si les prestations ne suivent pas toujours.

Trois programmes sont actuellement en cours de commercialisation (en 2023):

COFIM réalise proche de la Place des Lices le programme « La demeure d'Oscar » avec 14 appartements de standing. Prix à partir de 17.000€/m².

VEAMA INVEST réalise à 250m de la Place des Lices le programme « la Bastide des Lices » avec 9 appartements haut de gamme. Prix à partir de 21.000 €/m².

OCTAVIA réalise très proche de la Place des Lices le programme « la Bastide Kersell » avec 5 appartements et 2 boutiques. Prix à partir de 22.000€/m²

Mais le point noir pour Saint-Tropez reste son accès routier toujours saturé plus de 6 mois par an. Les communes environnantes avec les pouvoirs publics tentent de résoudre ce problème depuis des années mais sans résultat probant.

C'est toute la région du golfe qui en pâtit et qui pénalise locaux et visiteurs désireux de se rendre à « St-Trop !! »

Malgré le retour timide de la clientèle française, les étrangers demeurent les principaux investisseurs mais négocient beaucoup, car en position de force sur un secteur où l'offre est fournie et la concurrence rude vu le nombre d'agences immobilières et de professionnels de l'immobilier.

En ce qui concerne le marché du luxe très fermé, seuls quelques acheteurs sont capables de mettre le prix, encore faut-il les trouver...parfois très loin !

En conclusion :

Je dirais que le marché immobilier tropézien est globalement ouvert et stabilisé, mais les prix restent élevés dans l'ensemble, pas à la portée de tout le monde.

Difficile donc pour l'acquéreur potentiel de s'y retrouver, car déterminer le juste prix n'est pas simple surtout quand les vendeurs surestiment leurs biens et que les agences ont du mal à maîtriser.

D'autant plus qu'avec la hausse des taux qui s'annonce et le niveau élevé de l'inflation risquent de freiner l'évolution du marché local.

L'avis d'un expert immobilier chevronné connaissant parfaitement le marché tropézien et son fonctionnement se révèle être vivement conseillé... voire indispensable.

NB : les valeurs indiquées dans cet article sont des valeurs moyennes constatées sur le marché immobilier tropézien en 2023.