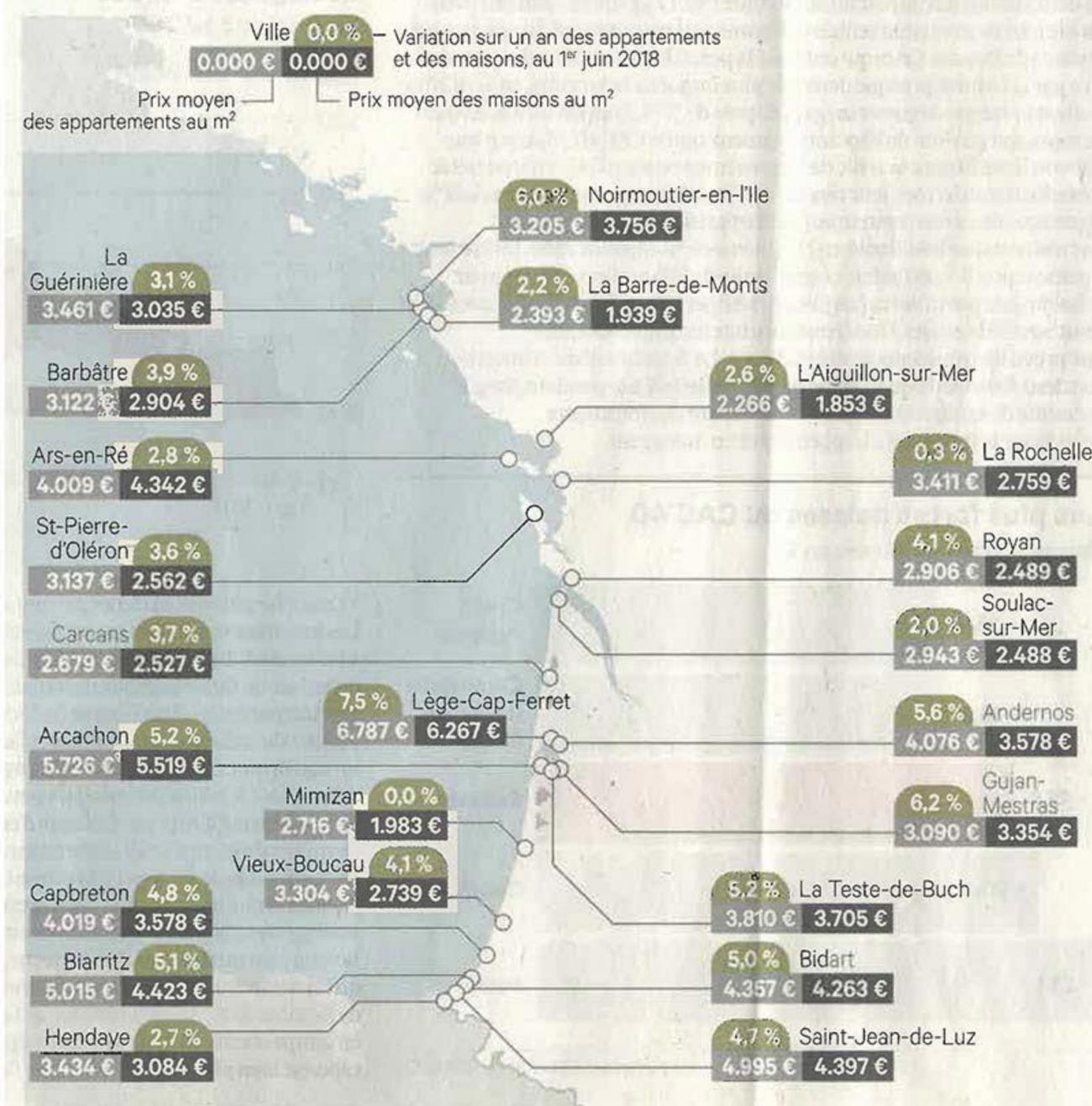


Un vent favorable souffle sur les marchés immobiliers des stations balnéaires de la façade atlantique. Le retour des acheteurs et la raréfaction de l'offre font augmenter les valeurs des biens les mieux placés.

Vents porteurs sur la côte ouest

Forte demande pour la côte atlantique



« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM

son côté nature, sauvage et éloigné de la ville. Ici, dans la bande mythique dite des « 44 hectares », le prix des maisons fait le grand écart allant de 500.000 euros à 10 millions d'euros. « Tout va dépendre de la distance de l'eau », affirme Jean-Alain Nebout. Pour des biens en première ligne sur la mer, les valeurs de biens de standing sont surtout comprises entre 2 et 10 millions. Plus en retrait du littoral, des maisons ou des cabanons se négocient entre 500.000 et 2 millions d'euros selon la surface et la situation par rapport à la mer.

Plus urbanisée avec une ambiance ville, la commune d'Arcachon a aussi ses adeptes et affiche des prix similaires pour des biens haut de gamme. Ainsi, une maison bourgeoise de 300 m² en première ligne sur l'eau vient de trouver preneur à 6 millions d'euros. Pour des appartements en face de la mer, il faut compter 10.000 euros le mètre carré.

Noirmoutier, le prix de l'authentique

La Vendée est idéale pour se couper de la vie citadine et passer des

vacances au vert à deux pas de la mer, « l'île aux mimosas » affiche un marché immobilier au beau fixe majoritairement animé par les transactions de résidences secondaires. Les biens de prédilection des vacanciers se concentrent surtout dans les parties nord (le Petit Vieil et le Grand Vieil, le bois de la Chaise) et médiane de l'île (la Guérinière) à proximité de la mer. « Nos acquéreurs viennent surtout de la région parisienne, de la vallée de la Loire. Depuis peu, nous comptons quelques expatriés basés au Japon, aux États-Unis et dans les Emirats », indique

Benoît Brossier, directeur des ventes de Foncia Transaction Atlantique Vendée.

Ici, le produit phare reste la « maison de pays » la plupart du temps située en retrait du bord de mer mais jamais à plus de 10 minutes à vélo des plages. Pour un tel bien d'environ 80 m² habitables en bon état, il faut compter 300.000 euros. Toutefois, les acheteurs avec de plus petits budgets pourront trouver ces mêmes habitations à rénover autour de 200.000 euros. En deux semaines, une maison de 100 m² à rénover de 4 pièces, dans le centre du village du Vieil, s'est vendue 260.000 euros.

Les habitations face à la mer sont peu nombreuses. Actuellement, l'une d'entre elles située au Vieil, avec 160 m² de surface habitable, 2.300 m² de terrain et une vue à 180 degrés sur l'océan est à vendre. Elle est proposée 2,2 millions d'euros. « Il y a des visites pour ce genre de biens de prestige », reconnaît Benoît Brossier. Pour les amateurs d'appartements proches des services et des commerces, il faudra prospecter à Noirmoutier-en-l'Île. Il s'agit surtout de petits immeubles collectifs de 2 étages. Il faut compter environ 110.000 euros pour un deux-pièces de 40 m² et 150.000 euros pour un trois-pièces de 60 m².

La Baule et Pornichet, des valeurs sûres

Destination classique de vacances familiales, La Baule et Pornichet (Loire-Atlantique) affichent des valeurs en légère progression avec des transactions régulières et toujours fournies. Ici la clientèle d'acheteurs de résidences secondaires est majoritairement constituée de vacanciers venus de l'agglomération parisienne, de Tours et d'Angers. Il faut dire que les dessertes TGV et autoroutières permettent un accès facile et rapide à ces deux stations balnéaires qui s'étendent sur cette baie longue de 9 kilomètres. Ici l'offre de biens à vendre se raréfie car les stocks ne se sont pas assez renouvelés depuis la multiplication des ventes enregistrées l'an passé. « Nous avons une forte demande de maisons années 1930 et 1950 situées dans un périmètre compris entre la mer et la voie ferrée, avec

une attirance pour la proximité des plages, le marché et les rues commerçantes. Mais l'offre de ce type de biens est rare. Et lorsque une telle habitation arrive sur le marché, il faut disposer au moins d'un budget de 400.000 euros pour 100 m² à rénover. Cela peut monter à 600.000, voire 800.000 euros pour des maisons en bon état proches de la plage », précise Christophe Pernaud, conseil en immobilier.

« On manque toujours de maisons à vendre, du coup les prix restent élevés. Cette situation est moins prononcée pour les appartements où il y a plus de choix », ajoute Nadine Beaujuge, de l'Agence du Littoral. Concernant les appartements, dans ce même secteur de prédilection des

Sur les 30 communes observées, une poignée d'entre elles connaissent une appréciation notable des valeurs.

vacanciers, le mètre carré oscille entre 3.500 et 5.000 euros selon les emplacements. Les biens situés dans des résidences face à l'Atlantique se négocient plus chers, entre 6.000 et 12.000 euros le mètre carré. Cette différence de prix s'explique par le standing de l'immeuble et sa situation géographique sur le boulevard longeant le rivage.

Les prix les plus abordables se situent du côté de Pornichet et les plus élevés se pratiquent dans les immeubles récents et neufs aux abords de l'avenue du Général-de-Gaulle et du côté de l'esplanade Benoît. Vers Pornichet, dans les immeubles années 1970 en forme de vagues, facilement reconnaissables dans cette baie, un quatre-pièces de 84 m² avec parking et cave s'est adjugé 563.000 euros. C'est presque la somme déboursée par une famille versaillaise pour une maison de 125 m² à rénover avec 700 m² de terrain située avenue Josselin. A deux pas de la gare, un duplex de 146 m² avec 4 chambres dans une copropriété années 1990 a changé de mains pour 510.000 euros. ■