



Résidences secondaires
De Deauville à Biarritz,
les bonnes affaires
de la côte Ouest

•••

comme Cabourg et Houlgate, le marché de la résidence secondaire fléchit également. Sur les appartements anciens, le prix médian aurait chuté de 2,5 à 4 % sur un an, selon les chiffres communiqués par les notaires de France. Plus loin, à Granville, pour une maison, ce prix serait en recul de plus de 13 % sur un an. Mais ici comme ailleurs, les disparités sont importantes. « *Les tarifs se maintiennent près du musée Christian-Dior, et sur les biens rares. Ainsi, un appartement de 58 m² avec vue sur la mer et balcon, s'est vendu, sans difficulté, 280 000 €* », avance-t-on au sein du réseau Orpi.

BRETAGNE

Une pleine vue sur mer à partir de 400 000 €

En Bretagne, la tension est la même qu'en Normandie. À Saint-Malo, par exemple, les

candidats préfèrent attendre une diminution des prix, avant de s'engager dans un achat. « *Les volumes de transactions ont chuté de près de 20 % sur la seule année 2012 et la marge de négociation avoisinait 6 % au premier trimestre 2013* », constate Pierre-Luc Vogel, notaire sur place. Et cette tendance se poursuit. Si l'ensemble des biens immobiliers est concerné, les résidences secondaires sont les plus touchées, « *surtout si elles correspondent à un budget intermédiaire* ».

À Carnac, le prix médian des maisons, utilisées comme résidences secondaires, aurait, lui, plongé de près de 10 % en 2012, selon les notaires. « *Dans les faits, les biens les moins recherchés se vendent à un prix de 20 % inférieur à ceux pratiqués l'an dernier ; il s'agit essentiellement d'appartements anciens ou de maisons situées en retrait des plages, dont le coût est compris*

entre 200 000 et 350 000 € », précise Paul Chapel, directeur des agences Chapel Immobilier. Pourtant, inutile de marchander les biens les mieux situés. Ainsi, une demeure placée à proximité de la mer, bien que nécessitant des travaux et construite sur un terrain de 400 m² seulement, se serait vendue presque sans négociation au prix de 490 000 €.

Les villes moyennes proches de la côte souffrent davantage. C'est le cas de Morlaix, coquette commune du Finistère, où les prix sont aujourd'hui au plus bas. « *Un corps de ferme breton de 100 m² construit sur 5 000 m² de terrain, s'est vendu récemment 115 000 €, contre près de 150 000 € il y a quelques années* », illustre Hervé Péron, du cabinet Kerjean. Un peu plus au nord de la baie de Morlaix, le littoral, qui affichait déjà des tarifs très attractifs, présente parmi les meilleures opportunités de la côte française. « *À Saint-Pol-De-Léon, une belle maison bretonne de 140 m² avec quatre chambres, un jardin de 600 m² et une vue dominante sur la mer, est à vendre 400 000 €, contre 480 000 €, l'an dernier* », illustre Morgan Herry, agent immobilier au sein de MHM.



L'AVIS DU PRO

JEAN DUGOR

Président du conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes

Un marché en mutation ?

Il y a quelques années encore, acheter une résidence secondaire constituait le rêve de nombreux Français. Aujourd'hui, la société évolue, les comportements des acquéreurs également. Il est loin le temps où les maisons étaient ouvertes du 1^{er} juillet au 15 septembre. Les femmes travaillent. Les Français préfèrent souvent multiplier les destinations. L'instabilité des ménages conduit aussi les couples à retarder ou à renoncer à cet achat « plaisir ». Enfin, les incertitudes fiscales et la crise ont accentué une tendance lourde : la résidence secondaire n'a plus la cote. Pourtant, l'acquisition d'une résidence en bord de mer s'avère souvent une bonne décision patrimoniale. En effet, l'achat d'une maison ou d'un appartement bien placé, produira presque toujours, sur le long terme, une plus-value (voir tableaux pp. 17-18, ndlr).

PAYS DE LA LOIRE

Exigences des deux côtés

Les centres-villes des grandes stations balnéaires résistent encore au déclin des prix. C'est le cas de La Baule, où les intervenants sur le marché sont très attentistes. « *Les propriétaires d'un bien un peu excentré savent qu'ils vont devoir baisser les prix de 10 à 20 %, s'ils souhaitent le*

Hérgo

•••

PRESQU'ÎLE DE CROZON EN BRETAGNE

Explorez les secteurs délaissés

Les amoureux du grand air pourront prospecter le Cap de la Chèvre, perché sur les falaises de la presqu'île de Crozon et fermant la baie de Douarnenez. Au milieu des landes, dans des hameaux, les maisons en pierre s'arrachent à des prix allant de 150 000 à 250 000 €, en fonction de l'état. « *Les étrangers sont très friands de ces maisons de style penty* ⁽¹⁾ », constatent Nadine Treguer-Brun et Anne Le Strat, du cabinet Kerjean, à Crozon. Attention, bien souvent, des travaux de rénovation et d'assainis-



Sébastien Hovagumian/Fotolia

sement sont à prévoir et en zone protégée les contraintes peuvent être lourdes. En revanche, non loin de là, toujours sur la presqu'île de Crozon, le marché de l'immobilier est déprimé. « *Hormis sur des lieux et des biens précis comme celui du Cap de la Chèvre, les acquéreurs ne se bousculent pas* », expliquent nos agents immobiliers. Une maison en pierre ayant une pleine vue sur la mer, située face à la baie de Douarnenez s'est vendue 540 000 €, contre 700 000 € demandés...

(1) Petite maison située à l'écart d'un village, caractérisée par son toit d'ardoises pentu.

LA VILLE D'HIVER À ARCACHON EN AQUITAINE

Visez les villas familiales

Lieu de villégiature réputé, la Ville d'Hiver rassemble les propriétés d'exceptions du bassin d'Arcachon. De grandes et très coquettes villas, datant pour les plus anciennes de la fin du XIX^e siècle, toutes entourées de jardins, y dominent le bassin. « *Aujourd'hui, il y a un afflux de biens à vendre sur ce secteur* », constate Valérie Lefort, de Barnes. Des villas à rénover peuvent notamment représenter de belles opportunités. Ainsi, dans une agence concurrente, une magnifique villa arcachonnaise de 300 m², construite sur trois niveaux, avec un terrain de 1 500 m², sans vue sur la mer, est proposée à plus de 1,1 million d'euros. À ce prix, il faudra ajouter un budget de près de 400 000 € de travaux... En revanche, les demeures en bon état avec vue sur la mer restent à des prix élevés. « *Une villa contemporaine, construite sur un terrain boisé et paysagé de 6 000 m², offrant 500 m² habitables, dotée d'une piscine, d'un spa, de trois garages fermés, vient d'être mise en vente 3,2 millions d'euros, précise-t-on à l'agence Barnes. Mais des négociations sont attendues.* »

●●●

vendre », déclare Christophe Pernaud, agent immobilier local. Quant aux vendeurs d'un bien d'exception, ils ne sont pas prêts à réviser leur tarif. « *Dans ce contexte, les prix des appartements situés face à la mer, en étage élevé et proches des commerces, peuvent atteindre entre 8 000 et 10 000 €/m², et les villas bauloises restent proposées entre 700 000 € et 1 million d'euros, selon la situation, la surface habitable et l'état* », avance notre professionnel.

Parallèlement, les acheteurs deviennent de plus en plus exigeants, concentrant leurs demandes sur les quartiers réputés (avenue du Général-de-Gaulle, le marché de La Baule, l'avenue Lajarrige, notamment), près des commodités. Dans un tel contexte, il faut s'éloigner des plages pour voir apparaître des opportunités d'investissement. « *Certaines petites maisons dans La Baule, à dix minutes à pied de la mer, et nécessitant quelques travaux, sont proposées à la vente dès 250 000 €* », confie Christophe Pernaud.

Du côté des Sables-d'Olonne et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, les acquéreurs ne se précipitent pas non plus. « *Ils sont arrivés plus tardivement que d'habitude, à partir des vacances scolaires de Pâques* », constate Vincent Jauzelon, chef des ventes à Nexity. Ce professionnel incite les vendeurs à revoir leurs prétentions, surtout si le bien est éloigné du centre-ville et de la mer, et qu'il s'agit d'une petite superficie. « *Seuls les logements rares, très bien placés et bien évalués se vendent au prix affiché* », précise-t-on à Nexity. Un deux-pièces, face à la mer, au second étage d'un immeuble des années