

## Résidences secondaires : avantage aux acquéreurs

Plombé par la crise et des incertitudes sur la fiscalité des plus-values, le marché de la résidence de bord de mer repart doucement. Le nombre de transactions est en hausse mais pas les prix.

### De Deauville à Biarritz

Le conseil régional des notaires de Bretagne et celui de Normandie ont analysé la conjoncture du marché de la résidence secondaire de Deauville à Biarritz. S'il devait aujourd'hui qualifier ce marché immobilier, M<sup>e</sup> Pierre-Luc Vogel, notaire à Saint-Malo et vice-président du conseil supérieur du notariat, lui attribuerait « un triple A »... comme atone, attentiste et Alur (la loi Duflot pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové).

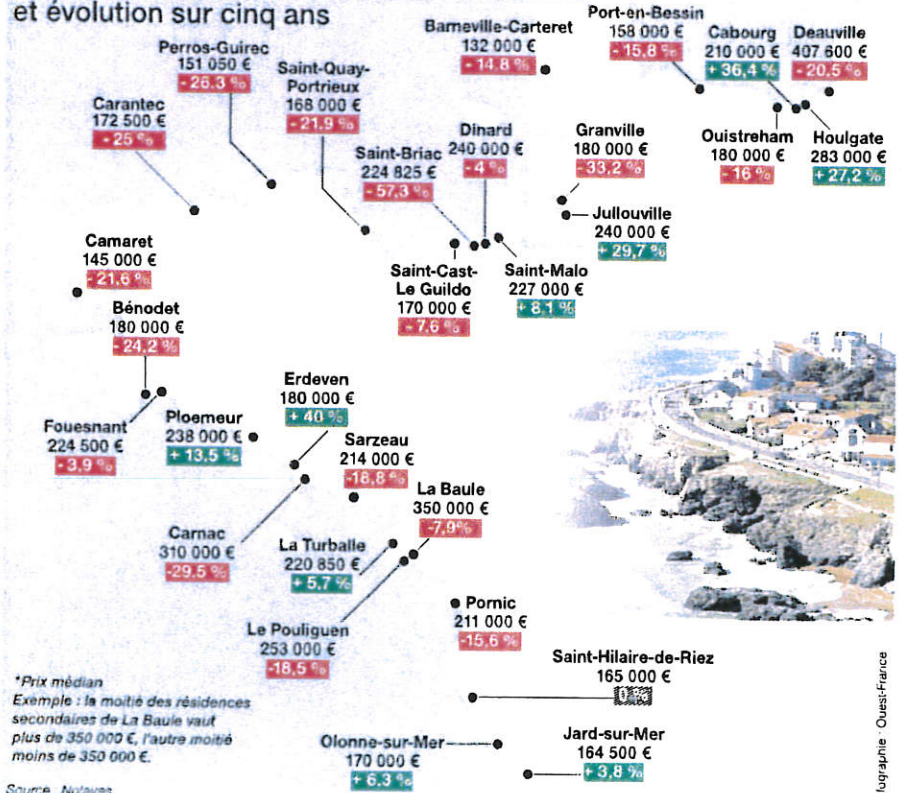
### Un retour à la raison

Un petit coin de paradis pour souffler le week-end ou emmener sa tribu en vacances... Pendant longtemps, la résidence secondaire, spécificité très française, a eu la cote. Depuis 1968, le nombre de maisons secondaires (ou appartements) a été multiplié par trois ! Tirés par cette demande, les prix ont flambé dans la plupart des stations du littoral, jusqu'à des niveaux « fous », de l'aveu même des notaires. La crise y a mis un coup d'arrêt brutal. Les volumes de transactions ont fléchi et les prix se sont repliés. Pour la première fois depuis 2008, le baromètre notarial enregistre un début de reprise : « Les vendeurs ont compris qu'ils devaient être raisonnables et accepter la négociation. »

### La qualité de l'emplacement

Sur l'ensemble du littoral, 53 % des maisons vendues sont des résidences secondaires. Seule Deauville affiche toujours un prix médian supérieur à 400 000 €. Dans les autres stations balnéaires, mêmes les plus prisées, la correction de prix a été sévère, souvent supérieure à 10 %. Avec une constante : plus on s'éloigne de Paris, plus le marché est accessible. Sur les littoraux bretons et normands, bien que l'offre en appartements anciens soit limitée, les prix ont accusé un nouveau recul de 3,7 % en 2013. L'image de marque

### Prix des résidences secondaires\* en 2013 et évolution sur cinq ans



de la station ne suffit plus, la qualité de l'emplacement (vue sur mer) devient déterminante. Compte tenu de la rareté des biens disponibles, le marché du terrain à bâtir sur le littoral échappe à la crise : il se négocie à un prix médian de 241 000 € à la Baule, 170 200 € à Larmor-Plage, 110 000 € à Trouville-sur-Mer.

### Le 31 août à minuit...

Si les prix ont fondu ces cinq dernières années, l'évolution sur dix ans ou plus reste très favorable. Et assujettit la plupart des vendeurs à une taxation de leur plus-value. L'abattement de 25 % accordé par la loi Alur arrive à son terme. Il représente quelque 6 000 € sur un bien de 100 000 €

dont la valeur aurait été multipliée par deux en dix ans. « Pour en bénéficier, l'acte authentique doit être signé avant le 31 août, minuit », rappellent les notaires. Compte tenu des délais de négociation, les vendeurs vont devoir vite se déterminer. Et les acquéreurs peuvent en profiter !

Jean-Laurent BRAS.