



la vie de l'immobilier



propos recueillis par **Yannick Urrien**



Le marché des résidences secondaires est paralysé

Jean Dugor, président du Conseil régional des **Notaires** de Rennes :

«Les gens sont prêts à payer un peu plus cher pour avoir une adresse dans une station de prestige.»

Les notaires de l'Ouest viennent de publier une grande étude sur le marché des résidences secondaires pour toutes les communes allant du Calvados aux Pyrénées-Atlantiques. C'est la première fois qu'un document aussi complet analyse les tendances de ce marché spécifique qui est en plein bouleversement. À l'occasion d'une conférence de presse à La Baule, les notaires ont présenté, département par département, les orientations du marché de la résidence secondaire. Il apparaît que la demande a fléchi, les prix ont diminué et, même si les baisses de prix ne sont pas spectaculaires, les marges de négociation augmentent. Cependant, il s'agit d'un marché très complexe et, plus que jamais, les marques priment. Acquérir une résidence secondaire, c'est aussi acheter une adresse, donc une marque. Sur des centaines de kilomètres de côtes, de la Manche à l'Atlantique, une dizaine de marques restent des valeurs sûres. En premier lieu, il y a Deauville. On trouve ensuite, dans des ordres divers, selon les types de biens, des stations comme Lège-Cap Ferret, Saint-Jean-de-Luz, La Baule, Carnac, Arcachon, Biarritz et l'Île de Ré. Les notaires observent une légère baisse des prix dans ces stations, mais ils estiment que même si le marché est bloqué, les prix ne diminueront pas davantage. En revanche, pour de très nombreuses autres villes, les baisses sont plus importantes : par exemple -20% à Saint-Quay-Portrieux ou Paimpol pour les maisons anciennes.

L'Hebdo-Bourseplus :

Finalelement, à force de taxer les propriétaires, les gouvernements successifs ont réussi à éloigner les investisseurs...

Jean Dugor : Malheureusement, les investisseurs ont intégré une espèce d'habitude d'instabilité fiscale dans notre pays. Aujourd'hui, il est difficile d'avoir une stratégie d'investissement. L'investissement qui peut paraître intéressant, même dans l'immobilier, peut être demain fiscalement stigmatisé. C'est le cas des résidences secondaires avec les annonces qui ont été faites, notamment concernant la création d'une taxe spécifique sur la résidence secondaire avec une aggravation de la taxation de la plus-value. Toutes ces choses n'incitent pas l'investisseur à se diriger vers ce type d'investissement, bien que cela reste de l'immobilier, de l'immobilier bien placé, et nous sommes convaincus que cela gardera de la valeur sur le terme.

Peut-on toujours penser cela, alors que de nombreux observateurs craignent une remise en cause de la propriété privée ?

Il est très facile de taxer la propriété privée, parce qu'il n'y a pas plus transparent ! Je me demande si la gouvernance ira jusqu'à stigmatiser la propriété privée, ou la résidence principale, parce que je pense que les Français sont quand même très attachés à leurs pierres et à leur toit. La résidence secondaire, c'est autre chose... La résidence secondaire est un peu le symbole

d'une classe moyenne qui a réussi... Il est plus facile de stigmatiser une résidence secondaire alors que la résidence principale, à mon avis, on n'y touchera pas. **Vous évoquez également un changement de comportement en notant que la résidence secondaire est moins à la mode, car les gens souhaitent varier leurs destinations de vacances. Cependant, lorsque l'on regarde les études, la résidence secondaire demeure toujours un rêve pour de très nombreux Français...**

Heureusement, la résidence secondaire, c'est la résidence de plaisance, de plaisir, donc il y a une part de rêve. J'espère que cette part de rêve va rester, mais il faut bien reconnaître aujourd'hui qu'il faut forcer le rêve car, avec l'environnement fiscal et économique, c'est loin d'être du rêve actuellement !

Vous insistez aussi sur le fait qu'il y a des bonnes affaires à faire...

Oui, aujourd'hui, c'est l'acquéreur qui fait son marché. Si l'acquéreur a le disponible, c'est lui qui fait un peu la loi, car c'est lui qui a la main sur la discussion. J'ajoute que les taux de crédit sont historiquement bas. Donc, les conditions sont assez optimum pour l'acquisition.

En résumé, il y a quelques critères pour investir dans une résidence secondaire. Si c'est pour y

aller seulement entre le 15 juillet et le 15 août, ce n'est pas la peine... En revanche, si l'on travaille beaucoup à distance, si l'on peut s'y rendre fréquemment et si l'on pense que cette résidence secondaire sera le lieu où l'on passera sa retraite, alors, peu importe la situation, c'est le moment...

Très exactement. Les chiffres de notre étude corroborent cette analyse. On s'aperçoit que le prix des résidences secondaires résiste quand on est à un grand d'accès facile par rapport à la capitale ou aux grandes métropoles. Cela permet de travailler à distance, de préparer sa retraite, c'est un critère important de l'investissement immobilier. Le plus important, c'est l'emplacement ! L'emplacement à l'intérieur de la commune où l'on investit : la vue sur mer aura toujours une valeur... Enfin, la marque est extrêmement importante. La marque, c'est l'adresse. L'adresse prestigieuse, c'est Deauville, Carnac, La Baule, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Cannes... Effectivement, nous constatons que les valeurs fortes sont soutenues. On observe que les gens sont prêts à payer un peu plus cher pour avoir une adresse dans une station de prestige. À côté, même si la commune est à quelques centaines de mètres, les prix ne sont pas les mêmes. Il y a vraiment une question de recherche d'adresse et de marque. ■

| Maisons anciennes | Prix médian | Evolution 1 an | Evolution 5 ans | Evolution 10 ans | |
|------------------------------|-------------|----------------|-----------------|------------------|---------|
| 1 Deauville | 585 000 € | | | | |
| 2 La Trinité-sur-Mer | 566 500 € | +5,4% | +108,8% | | |
| 3 Saint-Jean-de-Luz | 509 974 € | -11,6% | +67,3% | | |
| 4 Lège-Cap-Ferret | 509 000 € | -15,2% | -2,1% | +102,4% | |
| 5 Arcachon | 498 500 € | | +12,7% | +146,9% | |
| 6 Le Bois-Plage-en-Ré | 465 000 € | -18,4% | +16,3% | | |
| 7 La Baule-Escoubatz | 447 500 € | -1,8% | +16,2% | +109,7% | |
| 8 Soorts-Hossegor | 440 950 € | -11,50% | -13,5% | +60,7% | |
| 9 La Flotte | 425 000 € | | -15,8% | | |
| 10 Biarritz | 420 900 € | -13,3% | -19,8% | +53,4% | |
| 11 Bayonne | 406 000 € | 4,10% | -3,3% | +100,9% | |
| 12 Capbreton | 390 000 € | 16,90% | +9,9% | +185,7% | |
| 13 Ar-en-Ré | 375 000 € | | -11,2% | | |
| 14 Carnac | 358 000 € | -9,8% | -22,3% | | |
| 15 Le Pouldiguen | 324 650 € | -5,2% | -2,8% | +72,1% | |
| 16 Saint-Tunaire | 322 500 € | 9,30% | -3,3% | -32,2% | |
| 17 Arzon | 320 000 € | -7,90% | -5,9% | +51,0% | |
| 18 Larmer-Plage | 305 000 € | -18,70% | -4,0% | +53,9% | |
| 19 Quiberon | 300 450 € | -2,0% | -26,7% | | |
| 20 L'Île-d'Yeu | 300 000 € | +2,7% | -15,7% | +67,5% | |
| 21 Noirmoutier-en-l'Île | 297 000 € | +16,0% | -16,6% | +98,8% | |
| 22 Biscarosse | 290 000 € | +14,1% | +25,5% | +121,2% | |
| 23 Le Croisic | 270 300 € | | -12,7% | +92,6% | |
| 24 Olonne-sur-Mer | 270 000 € | | +14,9% | +136,1% | |
| 25 Saint-Malo | 269 050 € | -7,6% | -5,6% | +46,4% | |
| 26 Cabourg | 265 000 € | | +0,0% | | |
| 27 Sarzeau | 262 150 € | -1,1% | +1,9% | +79,1% | |
| 28 Henleux | 261 000 € | | -6,8% | +14,3% | +132,9% |
| 29 Cléry-sur-Orne | 260 000 € | +14,3% | +58,5% | | |
| 30 Ploemeur | 260 000 € | -1,9% | +8,4% | +67,7% | |
| 31 Binic | 260 000 € | +12,7% | +13,0% | +93,3% | |
| 32 Carantec | 260 000 € | | +26,7% | +143,8% | |
| 33 Pornic | 257 525 € | +1,3% | -2,6% | +113,1% | |
| 34 Plouzeau-Val-André | 257 500 € | +9,6% | | | |
| 35 Châteauneuf-d'Olonne | 236 000 € | -7,8% | +7,3% | +98,3% | |
| 36 Locanau | 234 266 € | +4,1% | +42,4% | +151,9% | |
| 37 Royan | 232 500 € | | -3,1% | +92,4% | |
| 38 Houdgate | 231 500 € | | | | |
| 39 Dinard | 230 000 € | -8,90% | -8,0% | +53,3% | |
| 40 Breignolles-sur-Mer | 223 250 € | +16,3% | | | |
| 41 Pterros-Guitrec | 222 500 € | +23,3% | -8,8% | +111,4% | |
| 42 La Plaine-sur-Mer | 217 500 € | | +7,7% | +136,8% | |
| 43 Bénodet | 214 750 € | | | +42,3% | |
| 44 Saint-Brevin-les-Pins | 214 500 € | +0,2% | -5,2% | +87,5% | |
| 45 Les Sables-d'Olonne | 210 000 € | -5,0% | +15,7% | +113,6% | |
| 46 Erpuy | 209 000 € | | -13,3% | -12,7% | -76,7% |
| 47 Fouesnant | 200 000 € | -12,7% | -26,2% | +22,0% | |
| 48 Saint-Pierre-d'Oleron | 199 000 € | +0,0% | | +93,4% | |
| 49 Saint-Cast-le-Léon | 196 000 € | | +5,0% | | |
| 50 Granville | 195 000 € | +16,30% | +12,7% | +99,9% | |
| 51 Croisic | 193 075 € | +0,0% | -2,2% | +87,2% | |
| 52 Concarneau | 192 200 € | -15,7% | -9,5% | +49,3% | |
| 53 Saint-Gilles-Croix-de-Vis | 191 500 € | | -7,8% | +96,3% | |
| 54 Roscoff | 185 000 € | 22,10% | | | |
| 55 Jard-sur-Mer | 184 000 € | -3,2% | -5,6% | +68,8% | |
| 56 Saint-Michel-Chef-Chef | 181 000 € | -8,1% | -9,5% | +94,0% | |
| 57 Barmeville-Carteret | 180 000 € | | -14,3% | | |
| 58 Saint-Quay-Portrieux | 180 000 € | -20,0% | -5,6% | +33,3% | |
| 59 La Tranche-sur-Mer | 175 000 € | +6,1% | | +136,3% | |
| 60 Carnac-sur-Mer | 169 500 € | +22,8% | +5,9% | +63,5% | |
| 61 Saint-Jean-de-Monts | 162 500 € | -2,4% | -7,1% | +60,8% | |
| 62 Paimpol | 160 000 € | -20,0% | -14,7% | +16,4% | |
| 63 Ploha | 147 500 € | +5,8% | | | |
| 64 Plogassan | 137 500 € | -9,8% | | | |
| 65 Douarnenez | 133 000 € | -3,30% | -20,1% | +90,0% | |

Nous publions le tableau des prix des maisons anciennes dans les principales stations touristiques françaises (Manche et Atlantique) : le prix médian et les évolutions sur 1 an, 5 ans et 10 ans. Dans notre prochain numéro suite du dossier sur les résidences secondaires avec le prix moyen des appartements.