

Le marché des résidences secondaires dans l'Ouest

On en compte 575 000 dans l'Ouest. Malgré la crise, les maisons de vacances font encore rêver comme le montre notre dossier avec les notaires.



Maison de campagne, château de famille, chalet à la montagne, mobile-home, appartement en bord de mer... La résidence secondaire ne fait l'objet d'aucune définition légale au sens strict. L'Insee parle cependant d'« un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ». Gîtes ruraux et résidences de tourisme sont donc considérés comme tels.

Fiscalement, la résidence secondaire est soumise à la taxe d'habitation comme la résidence principale. En revanche, elle ne bénéficie pas des mêmes avantages pour l'exonération des plus-values, les réductions d'impôts pour travaux ou encore la prise en compte dans l'assiette de l'ISF (Impôt de solidarité sur la fortune).

Voici, sur cette carte de l'Ouest et dans ces tableaux, la localisation et le pourcentage des habitations de vacances en bord de mer et à la campagne par ordre décroissant. Quand un prix n'apparaît pas, c'est parce que le nombre de transactions est insuffisant pour déterminer une fourchette fine. Enfin, ces moyennes n'ont qu'une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise.

Dossier : Pascale MONNIER.

Sources : Notaires de France et Insee.

Les variations sont calculées par rapport à la moyenne des prix de 2010.

Demain dans Ouest-France, la suite de notre dossier avec les prix moyens des terrains et des appartements de bord de mer et les commentaires des notaires de l'Ouest sur l'évolution de l'immobilier en littoral.

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Côtes-d'Armor	52 597	16 %		
Ile de Bréhat	624	74,8 %		
Saint-Jacut-de-la-Mer	960	68,4 %		
Lancieux	1 219	64,8 %	266 563 €	
Saint-Cast-le-Guildo	3 250	64,1 %	205 514 €	
Erquy	2 684	57,6 %	212 946 €	▲+0,7 %
Fréhel	876	52,9 %	195 144 €	
Trégastel	1 356	52,4 %		
Pléneuf-Val-André	2 242	50,6 %	225 426 €	▼-10,7 %
Saint-Quay-Portrieux	1 732	49,1 %	195 657 €	
Plougrescant	555	45,3 %		
Trébeurden	1 213	39,7 %	209 830 €	
Ploubazlanec	840	34,2 %		
Perros-Guirec	2 038	32,4 %	204 207 €	▼-8,6 %
Binic	840	31,5 %	208 224 €	▲+8,3 %
Paimpol	699	14,3 %	179 135 €	▲+13,7 %
Côte d'Émeraude			221 119 €	▼-1,1 %
Littoral Goëlo			199 411 €	▲+7,6 %
Côte de Granit Rose				

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Ile-et-Vilaine	31 940	6,9 %		
Saint-Briac	1 587	60,8 %	270 651 €	
Saint-Lunaire	1 399	56,2 %	322 309 €	
Saint-Coulomb	785	43,8 %		
Dinard	4 599	43,5 %	272 443 €	▲+15,9 %
Cherrueix	260	33,8 %		
Cancale	1 256	33,1 %	202 576 €	▼-19 %
Saint-Suliac	166	29,1 %		
Saint-Malo	6 574	21 %	279 630 €	▲+1,6 %
La Richardais	190	15,6 %		
Saint-Méloir-des-Ordes	246	14,5 %		

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Finistère	67 495	13,7 %		
Ile-Tudy	1 144	76,6 %		
Saint-Nic	666	64,5 %		
Bénodet	2 514	59,7 %	255 494 €	
Brignognan Plage	549	54,9 %		
Névez	1 311	48,9 %		
Loctudy	1 814	48,2 %		
Quessant	442	47,5 %		
Clohars-Carnoët	1 843	47,1 %	208 262 €	▲+7,8 %
Fouesnant	3 511	43,9 %	233 149 €	▼-4,1 %
Carantec	1 278	42,6 %	194 265 €	
Crozon	2 705	41,6 %	186 538 €	▲+3,4 %
Combrit	956	37 %		
Camaret	776	35,8 %		
Audierne	641	32,5 %	174 508 €	
Roscoff	846	30,7 %	211 309 €	
Plouguerneau	1 068	26,9 %	148 318 €	▼-0,2 %
Le Conquet	445	26,2 %		
Le Guivinec	622	25,3 %	118 646 €	
Douarnenez	1 398	14,4 %	133 626 €	▼-10,7 %
Concarneau	1 484	12,5 %	174 749 €	▼-15,5 %
Locmaria-Plouzané	152	7,8 %	164 143 €	
Littoral Nord			179 509 €	▲+14,3 %
Littoral Ouest			164 891 €	▲+3,9 %

Prix et évolutions au 30 juin 2011.

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Manche	41 302	15,2 %		
Saint-Jean-de-la-Rivière	722	81,5 %		
Hauteville-sur-Mer	829	72,7 %		
Jullouville	2 137	67,9 %	209 911 €	
Saint-Marcouf	248	61,1 %		
Carolles	563	58,4 %		
Agon-Coutainville	2 089	57,6 %	241 508 €	
Barneville-Carteret	1 584	54,4 %	247 290 €	
Saint-Pair-sur-Mer	1 620	48,4 %	2120320 €	
Portbail	654	43,5 %	153 227 €	
Barfleur	232	41 %		
Saint-Vaast-la-Hougue	543	35,5 %	176 736 €	
Dorville-les-Bains	598	25,7 %	238 714 €	
Granville	1 821	19,8 %	181 811 €	▲+8,1 %
Urville-Nacqueville	165	15,4 %		

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Calvados	70 415	18,8 %		
Villers-sur-Mer	7 966	84,7 %		
Cabourg	8 068	79,4 %	212 146 €	
Tourgéville	1 894	78,1 %		
Houlgate	3 636	77,6 %	236 438 €	
Varaville	1 107	75,2 %		
Benerville-sur-Mer	920	74,7 %		
Gonneville-sur-Mer	662	72,6 %		
Blonville	1 963	71,6 %		
Deauville	5 570	70,4 %	501 660 €	
Merville-Franceville	1 721	67 %		
Trouville	5 219	64,1 %	162 731 €	
Courseulles	2 781	55,1 %		
Villerville	414	51,3 %		
Hermanville-sur-Mer	576	34,1 %	270 920 €	▲+26,1 %
Luc-sur-Mer	708	32,4 %	201 461 €	▲+1,8 %
Saint-Gatien-des-Bois	254	32,1 %		
Beaumont-en-Auge	97	31,2 %		
Ouistreham	2 036	31 %	240 456 €	▲+12,4 %
Lion-sur-Mer	450	28,2 %	192 588 €	▼-12,7 %
Honfleur	775	15,8 %	259 935 €	▲+22,4 %

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison ancienne	Variation par rapport à 2010
Orne	17 159	11 %	114 500 €	▲+7,4 %
Bagnoles-de-l'Orne	1 518	53,9 %		
Bretoncelles	192	22 %		
Longny-au-Perche	191	19,5 %		

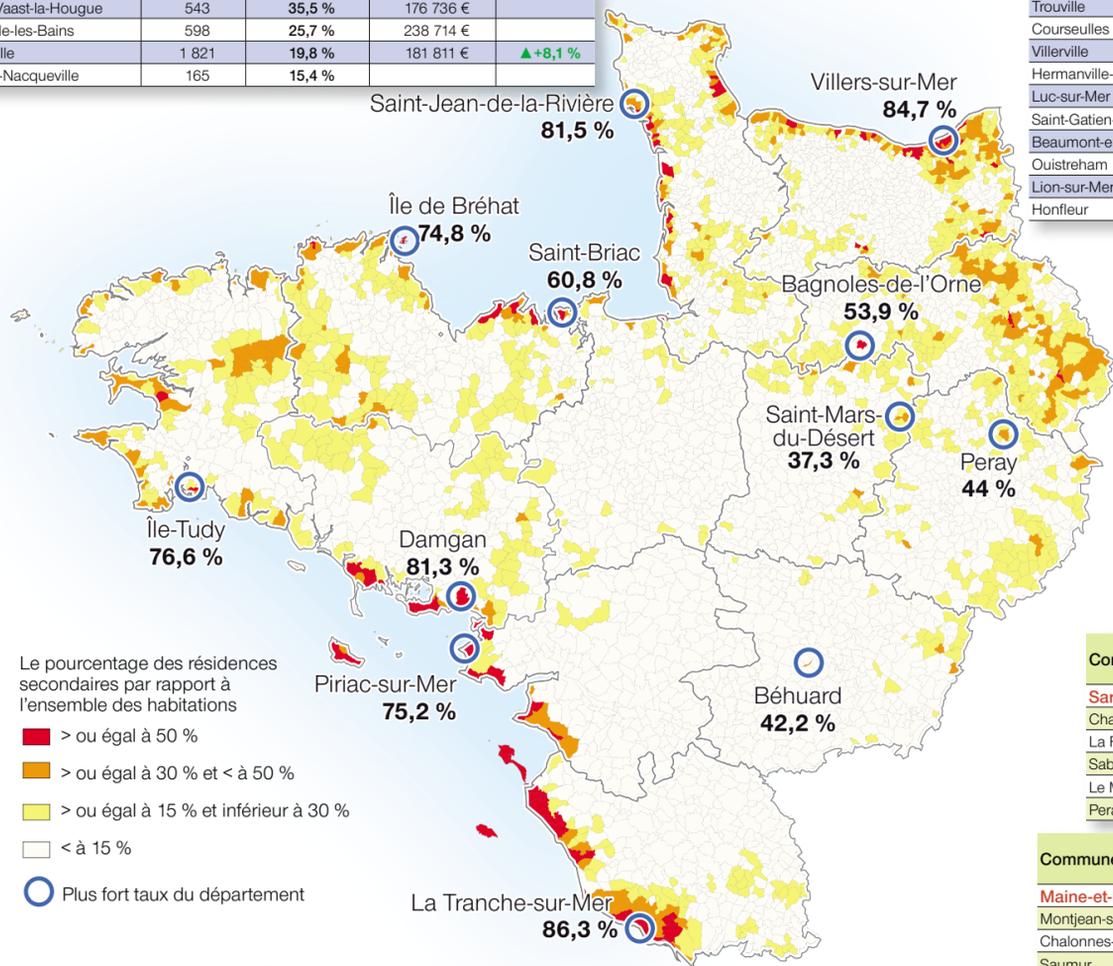
Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison ancienne	Variation par rapport à 2010
Mayenne	7 795	5,4 %	120 952 €	▲+8,7 %
Lassay-les-Châteaux	167	12,8 %	102 052 €	▲+17,1 %
Javron-les-Chapelles	99	12 %		
Fougerolles-du-Plessis	90	11,6 %		
Ambrières-les-Vallées	117	8,1 %		
Laval	414	1,5 %	153 999 €	▲+0,8 %
Château-Gontier	83	1,4 %	123 235 €	▲+0,4 %
Saint-Mars-du-Désert	58	37,3 %		

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison ancienne	Variation par rapport à 2010
Sarthe	17 159	11 %	130 048 €	▲+4,6 %
Chahaignes	135	26,7 %		
La Ferté-Bernard	154	3,1 %	111 578 €	▼-2,5 %
Sablé-sur-Sarthe	119	1,9 %	127 283 €	▲+21,4 %
Le Mans	1 312	1,7 %	159 934 €	▲+7,7 %
Peray	18	44 %		

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison ancienne	Variation par rapport à 2010
Maine-et-Loire	10 371	3 %	161 136 €	▲+4,2 %
Montjean-sur-Loire	105	8,1 %		
Chalonnes-sur-Loire	87	3,1 %	152 714 €	▲+2,3 %
Saumur	442	3 %	160 664 €	▼-1,9 %
Cholet	172	0,7 %	151 147 €	▲+2,4 %
Béhuard	38	42,2 %		

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer
Vendée	108 633	28,6 %	162 500 €
La Tranche-sur-Mer	8 666	86,3 %	219 285 €
La Fautte-sur-Mer	3 219	86 %	
Saint-Jean-de-Monts	14 646	79,1 %	197 720 €
Brétignolles-sur-Mer	6 227	77,4 %	172 017 €
La Guérimière	2 125	74,3 %	
Notre-Dame-de-Monts	2 323	72,6 %	141 100 €
Barbâtre	2 230	71,6 %	
Longeville-sur-Mer	2 654	69,9 %	170 369 €
Saint-Hilaire-de-Riez	10 684	67,8 %	179 910 €
Jard-sur-Mer	2 733	67,4 %	189 177 €
La Barre-de-Monts	1 973	64,2 %	151 963 €
Noirmoutier-en-l'Île	4 423	62,8 %	351 467 €
L'Île d'Yeu	3 182	59 %	326 618 €
Les Sables-d'Olonne	10 600	53,5 %	242 547 €
Talmont-Saint-Hilaire	2 639	47,1 %	173 882 €
Château-d'Olonne	2 856	30,4 %	247 429 €
Olonne-sur-Mer	806	12,4 %	219 606 €

NB : en raison des conséquences de la tempête Xynthia, les pourcentages des prix à la hausse ou à la baisse n'ont pu être établis.



Le pourcentage des résidences secondaires par rapport à l'ensemble des habitations

- > ou égal à 50 %
- > ou égal à 30 % et < à 50 %
- > ou égal à 15 % et inférieur à 30 %
- < à 15 %
- Plus fort taux du département

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Morbihan	79 620	19,5 %		
Damgan	3 295	81,3 %		
Arzon	4 772	79,3 %	381 966 €	▲+11,3 %
Carnac	7 427	77,1 %	336 110 €	▼-14,2 %
Ile-aux-Moines	797	73,8 %		
La Trinité-sur-Mer	2 076	72,1 %		
Saint-Gildas-de-Rhuys	2 325	72 %		
Locmaria	1 000	72 %		
Ile d'Arz	370	71,4 %		
Saint-Philibert	1 461	68,6 %		
Pénestin	2 045	68 %	206 329 €	▲+17,7 %
Quiberon	5 142	65,1 %	311 620 €	▲+8,6 %
Sarzeau	5 464	59,2 %	282 179 €	▲+4,3 %
Le Palais	1 088	44,1 %	257 280 €	
Billiers	289	43,5 %		
Guidel	1 226	22,4 %	221 821 €	▲+0,4 %
Larmor Plage	913	18,1 %	317 937 €	
Ploemeur	1 417	15 %	262 387 €	▲+11 %
Vannes	1 164	4 %		
Le Golfe et la Baie de Quiberon				▲+6,9 %

Communes	Nombre de résidences secondaires	% par rapport à l'ensemble des habitations	Prix moyen d'une maison en bord de mer	Variation par rapport à 2010
Loire-Atlantique	70 510	11,2 %		
Piriac-sur-Mer	3 298	75,2 %		
Préfaillies	1 595	72,1 %	238 372 €	
Mesquer	1 970	71,9 %		
Les Moutiers-en-Retz	1 109	66,1 %		
La Bernerie-en-Retz	2 154	63 %		
Saint-Michel-Chef	3 043	59,4 %	187 407 €	▲+2 %
Batz-sur-Mer	2 314	59,3 %		
La Plaine-sur-Mer	2 398	59,1 %	172 930 €	▲+9,1 %
Le Croisic	3 126	59 %		
La Baule-Escoublac	12 435	57,9 %	457 168 €	▲+26,3 %
Le Pouliguen	3 534	56,7 %	378 841 €	▲+29,9 %
La Turballe	2 706	56,6 %	215 598 €	▲+1,1 %
Pornichet	6 162	54,2 %	407 622 €	▲+25 %
Assérac	870	51,3 %		
Pornic	4 847	43,1 %	229 329 €	▼-5,2 %
Saint-Brévin-les-Pins	3 636	40,6 %	201 651 €	▼-2,5 %
Bourgneuf-en-Retz	590	31,3 %		
Guérande	1 182	15,5 %		
Côte d'Amour			364 807 €	▲+31,9 %
Côte de Jade			238 377 €	▲+15,2 %