

La résidence de bord de mer fait toujours rêver

Les résidences de vacances font toujours rêver, malgré la crise. Tant mieux pour les futurs acquéreurs, puisqu'elle a eu le mérite de ramener les prix au calme.

Après le dossier sur le prix des maisons, publié hier dans *dimanche Ouest-France*, nous passons aujourd'hui au peigne fin le marché des appartements et terrains sur ce même littoral Ouest. Ne sont prises

en compte que les communes où il y a eu un marché significatif pour les appartements et les terrains. Les prix sont du 30 juin 2011, d'après les avant-contrats, dits compromis de vente, signés chez les notaires.

Les terrains se font rares sur le trait de côte



Jean Dugor.

« La loi littoral est passée par là », commente M^e Jean Dugor, notaire dans le Morbihan et président du conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Rennes. « Avec les nouvelles politiques en matière d'aménagement du territoire, visant au regroupement et à une densification forte des habitations, la surface des terrains est maintenant quasiment divisée par deux. » Ce qui est en vente, aujourd'hui, est « d'environ 600 à 700 m², même dans les petites communes ». Les lotissements les plus récents vont même en-dessous, proposant des petits terrains de 350 à 400 m². Ce qui n'a pas nécessairement impliqué une baisse sensible des tarifs, au contraire ! La rareté du foncier avec vue sur mer est à ce prix...

Calvados. Deauville, avec ses prix extravagants (363 000 €...), fausse singulièrement un marché par ailleurs dans la norme: 60 000 € dans la Côte de Nacre, 100 000 € pour la Côte fleurie. D'ailleurs, c'est bien simple, « il n'y a plus aucun terrain disponible dans le centre de Deauville... », assure Pierre Lemée, notaire à Pont-l'Évêque et spécialiste du secteur. De quoi faire flamber les prix dans les communes voisines: 220 000 € à Touques, Saint-Arnould, Tourgéville, Veauville, etc. Là, comme ailleurs, on va vers des terrains bien inférieurs à 500 m², « on refait même des maisons moyennes sur 250 m² dans les centres villes... »

Manche. C'est bien simple, « il n'y a quasiment plus de terrains à vendre sur le trait de côte », remarque Jean-Pierre Laurent, président de la chambre départementale des notaires.

Ille-et-Vilaine. Dans le secteur du Pays malouin, ces terrains se concèdent entre 103 000 € et 150 000 €...

Côtes-d'Armor. Toujours sur la côte nord, mais avec des prix beaucoup plus raisonnables: dans les 54 000 € à Ploubalay, à 5 mn des plages de Lancieux, « c'est quasiment le budget d'une accession à la propriété... », note Jean Dugor. Tarif similaire, à 66 000 €, dans le site magnifique de la côte de Granit rose, à Perros.

Finistère. Dans le Sud-Finistère, contraste similaire: de 52 000 € à Trégunc à plus du double, 110 000 €, à Fouesnant. De quoi amener Jean Dugor à supposer que les terrains, dans ce secteur, sont destinés « à devenir, à terme, une résidence principale ». Ce qui arrive souvent, la retraite venue: la résidence secondaire se transforme en résidence principale, en bord de mer.

Morbihan. « Bien peu de terrains sont désormais disponibles. » Quasiment plus de lotissements disponibles « et très peu de mises en chantier », autant dire que les rares terrains à vendre se paient cher: 112 000 € dans le secteur de Sarzeau. Et cette pression sur le foncier n'a pas fini de s'accroître: « Les conséquences de la tempête Xynthia, avec les nouvelles mesures de prévention des risques de submersion, vont amplifier cette raréfaction. »

Loire-Atlantique. Pas de terrains à vendre dans le secteur de la Côte-d'Amour (La Baule, etc.), « ou alors dans des volumes non significatifs ». Pour la Côte de Jade (Pornic, Pornichet, etc.), 123 000 €.

Vendée. A peine moins chère, la côte est devenue « une vraie zone résidentielle qui se développe »: 112 000 € au Château-d'Olonne ou encore 94 000 € sur l'Île d'Yeu.



Philippe Renaud

Le prix des maisons redevient plus raisonnable

Calvados. Avec six mois de retard sur Paris, les grosses villas de Deauville ont subi « une baisse des prix », commente M^e Pierre Lemée, notaire à Pont-l'Évêque. Baisse passagère... « C'est reparti à la hausse: les Parisiens reviennent et n'hésitent pas à acheter 500 000 € une maison estimée à 380 000 €... » Pour les maisons plus modestes, type maison de pêcheur, les prix sont beaucoup plus stables, entre 180 000 € et 200 000 €, « et sont très dépendants de l'état de la maison et sa proximité de la côte ».

Manche. « Le choc immobilier de 2008 et 2009 n'a pas ralenti le marché, il l'a aussi assagi, constate M^e Jean-Pierre Laurent. On ne fait plus de ventes à 400 000 €

et plus. Mais toujours des ventes à 200 000 €, c'est-à-dire des budgets moyens. » Beaucoup moins spéculatif que le marché parisien, ce littoral présente « toujours de très beaux biens à vendre, avec de bonnes affaires à réaliser ».

Ille-et-Vilaine. Le Pays malouin, avec ses maisons entre 280 000 € et 320 000 €, « est vraiment l'exception bretonne. Un marché en hausse constante, un peu l'équivalent de La Baule », insiste Jean Dugor. Saint-Lunaire est, en moyenne, encore plus cher, à 322 000 €, des prix plus bas qu'en 2004: 398 000 € en moyenne. À Dinard, ville la plus chère du département, cette baisse est encore plus remarquable, pas

loin de 20 %, « mais c'est que le marché y est essentiellement fait de très grosses villas ».

Côtes-d'Armor. Perros et Trébeurden s'affichent autour de 200 000 €, quand Paimpol et Saint-Quay sont en dessous.

Finistère. Dans le Nord-Finistère, la baisse est nette: à Carantec, les 286 000 € de 2007 sont revenus à 194 000 € cette année. À Roscoff, la résidence secondaire se vend en dessous de 200 000 €. À Douarnenez, autour de 130 000 €. Dans le Sud-Finistère, la fourchette est large: de 120 000 € au Guilvinec jusqu'à 255 000 € à Bénodet.

Morbihan. Même correctif d'après-crise à Carnac: les prix moyens y sont passés de 402 000 €, en 2005, à 336 000 €, cette année. À Larmor-Plage, « les biens en vente sont très rares, donc chers », de 221 000 € à 317 000 €.

Loire-Atlantique. Pour La Baule et La Turballe, les prix vont de 215 000 € à 457 000 €, « les plus chers de l'Ouest avec Deauville », remarque Jean Dugor. Secteur « plus familial » et donc plus raisonnable, la Côte de Jade s'affiche entre 172 000 € et 238 000 €.

Vendée. Même remarque que pour la Côte de Jade, avec des prix moyens allant de 151 000 € à 247 000 €.

Les appartements: des prix corrigés

Calvados. Le nombre d'appartements en vente a singulièrement fléchi sur la côte, il n'y en a d'ailleurs quasiment pas sur le littoral de la Manche, note M^e Jean-Pierre Laurent. Cette rareté est confirmée par Pierre Lemée. Du coup, ce sont « surtout des petits appartements de moins de 40 m² qui se vendent à Deauville: ils représentent 75 % du marché ». Logique: le mètre carré est si cher à Deauville, qu'il restreint les ambitions... Alors qu'à Trouville, les T2 et T3 s'adjugent 70 % du marché, à Cabourg 90 %.

Ille-et-Vilaine. Pour le Pays malouin, les prix vont de 2 100 € à 3 240 € le mètre carré. En moyenne, ces appartements ont une surface de 50 m² précise M^e Jean Dugor. Pas de chiffre

pour Saint-Lunaire, « car il n'y a que très peu d'appartements en vente dans ce secteur ». À Dinard, l'appartement est « le cœur du marché immobilier »: les prix s'en ressentent, à 3 240 €... un prix toutefois en nette baisse: 3 643 € en 2007.

Côtes-d'Armor. Là aussi, bien peu d'appartements en vente. Ils ont, en moyenne, une surface de 57 m². Pléneuf est le secteur le plus cher du département: 3 411 €. Atypique, Perros-Guirec (3 010 €) et Saint-Quay-Portrieux (2 829 €) « ont un véritable marché des appartements », qui dépend étroitement d'Alcatel, à Lannion.

Finistère. En moyenne, les appartements y ont une surface de 60 m². À Roscoff (1 862 €), ils y sont bien

rare. Douarnenez se distingue par son prix: 1 385 €. À l'inverse du Sud-Finistère, comme pour les autres types de biens: Fouesnant est le plus recherché à 2 876 €, tandis que Bénodet, « où il existe un véritable marché pour les appartements », a subi un net correctif: 2 431 € cette année, contre 3 109 € en 2006.

Morbihan. Le prix des appartements (53 m² en moyenne) y a été « revu à la baisse », comme ailleurs. À Larmor-Plage, près de Lorient, les prix sont ainsi passés de 3 600 € en 2008, à 2 949 € cette année. Dans le baie de Quiberon, le site du Palais reste très désiré à 3 094 €, mais Carnac accuse une baisse de 10 %: 4 518 € contre 4 955 € en 2007.

Loire-Atlantique. 58 m² en moyenne. La Baule, comme pour le reste, fait exception: le prix des appartements continue à y grimper imperturbablement: 5 212 € (contre 4 999 € en 2007). « Comme tout le reste du littoral de Loire-Atlantique, la crise est désormais dépassée et rattrapée », analyse Jean Dugor. Des prix également élevés à Pornichet (4 475 €), plus raisonnables sur la Côte de Jade.

Vendée. Même remarque pour la Vendée, où seuls les Sables-d'Olonne (3 376 €) se distinguent nettement.

Dossier: Christophe VIOLETTE.

Sources: Notaires de France

► Littoral breton	Prix moyens des compromis de ventes au 30 juin	Prix moyens des ventes au 31 mars
	Appartements anciens prix au m ²	Terrains à bâtir prix moyens
Pays malouin		
Cancale	2 157 €	
Dinard	3 240 €	
Saint-Coulomb		103 301 €
Saint-Malo	2 731 €	152 548 €
Côte d'Émeraude		
Pléneuf-Val-André	3 411 €	
Ploubalay		54 026 €
Goëlo - Côte de Granit rose		
Perros-Guirec	3 010 €	66 832 €
St-Quay-Portrieux	2 829 €	
Trébeurden	2 874 €	
Littoral Nord - Finistère		
Roscoff	1 862 €	
Littoral Ouest - Finistère		
Douarnenez	1 385 €	
Littoral Sud - Finistère		
Bénodet	2 431 €	
Concarneau	2 060 €	
Fouesnant	2 876 €	111 473 €
Trégunc		52 388 €

► Littoral breton	Prix moyens des compromis de ventes au 30 juin	Prix moyens des ventes au 31 mars
	Appartements anciens prix au m ²	Terrains à bâtir prix moyens
Littoral Ouest - Morbihan		
Guidel	2 852 €	
Larmor-Plage	2 949 €	
Ploemeur	2 151 €	
Golfe - Baie de Quiberon		
Arzon	4 063 €	
Carnac	4 518 €	
Le Palais	3 094 €	
Quiberon	3 910 €	
Sarzeau	3 206 €	112 158 €
Côte d'Amour		
La Baule-Escoublac	5 212 €	
Pornichet	4 475 €	
Pouliguen	3 552 €	
Côte de Jade		
Pornic	3 358 €	123 012 €
St-Brévin-les-Pins	2 845 €	
St-Michel-Chef-Chef	2 771 €	97 174 €

► Littoral vendéen	Prix moyens des compromis de ventes au 30 juin	Prix moyens des ventes au 31 mars
	Appartements anciens prix au m ²	Terrains à bâtir prix moyens
Château-d'Olonne	2 616 €	112 186 €
Ile-d'Yeu		94 676 €
Les Sables-d'Olonne	3 376 €	
Olonne-sur-Mer		105 852 €
Sainte-Foy		54 376 €
St-Hilaire-de-Riez	2 490 €	
St-Jean-de-Monts	2 564 €	
Saint-Mathurin		64 999 €
Littoral normand		
	Prix moyens des compromis de ventes au 30 juin	Prix moyens des ventes au 31 mars
	Appartements anciens prix au m ²	Terrains à bâtir prix moyens
Côte de Nacre		
Courseulles-sur-Mer	2 114 €	
Ouistreham	2 650 €	60 666 €
Côte fleurie		
Cabourg	3 331 €	103 166 €
Deauville	4 662 €	363 000 €
Honfleur	2 648 €	
Houlgate	2 956 €	
Trouville-sur-Mer	4 207 €	
Côte Sud-Ouest Cotentin		
Granville	2 156 €	