

# 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>, même dans les petites communes ». Les lotissements les plus récents vont même en-dessous, proposant des petits terrains de 350 à 400 m<sup>2</sup>. 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-Arnoult, Tourgéville, Veauville, etc. Là, comme ailleurs, on va vers des terrains bien inférieurs à 500 m<sup>2</sup>, « on refait même des maisons moyennes sur 250 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Jean-Pierre Laurent. Cette rareté est confirmée par Pierre Lemée. Du coup, ce sont « surtout des petits appartements de moins de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> précise M<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 des ventes au 31 mars |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | Appartements anciens prix au m <sup>2</sup>    | Terrains à bâtir prix moyens                 |
| <b>Pays malouin</b>                |  |  |
| Cancale                            | 2 157 €  |  |
| Dinard                             | 3 240 €  |  |
| Saint-Coulomb                      |  | 103 301 €                                    |
| Saint-Malo                         | 2 731 €  | 152 548 €                                    |
| <b>Côte d'Émeraude</b>             |  |  |
| Pléneuf-Val-André                  | 3 411 €  |  |
| Ploubalay                          |  | 54 026 €                                     |
| <b>Goëlo - Côte de Granit rose</b> |  |  |
| Perros-Guirec                      | 3 010 €  | 66 832 €                                     |
| St-Quay-Portrieux                  | 2 829 €  |  |
| Trébeurden                         | 2 874 €  |  |
| <b>Littoral Nord - Finistère</b>   |  |  |
| Roscoff                            | 1 862 €  |  |
| <b>Littoral Ouest - Finistère</b>  |  |  |
| Douarnenez                         | 1 385 €  |  |
| <b>Littoral Sud - Finistère</b>    |  |  |
| 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 des ventes au 31 mars |
|----------------------------------|--|--|
|                                  | Appartements anciens prix au m <sup>2</sup>    | Terrains à bâtir prix moyens                 |
| <b>Littoral Ouest - Morbihan</b> |  |  |
| Guidel                           | 2 852 €  |  |
| Larmor-Plage                     | 2 949 €  |  |
| Ploemeur                         | 2 151 €  |  |
| <b>Golfe - Baie de Quiberon</b>  |  |  |
| Arzon                            | 4 063 €  |  |
| Carnac                           | 4 518 €  |  |
| Le Palais                        | 3 094 €  |  |
| Quiberon                         | 3 910 €  |  |
| Sarzeau                          | 3 206 €  | 112 158 €                                    |
| <b>Côte d'Amour</b>              |  |  |
| La Baule-Escoublac               | 5 212 €  |  |
| Pornichet                        | 4 475 €  |  |
| Pouliguen                        | 3 552 €  |  |
| <b>Côte de Jade</b>              |  |  |
| 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 des ventes au 31 mars |
|--------------------------------|--|--|
|                                | Appartements anciens prix au m <sup>2</sup>    | 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 €                                     |
| <b>Littoral normand</b>        |  |  |
|                                | Prix moyens des compromis de ventes au 30 juin | Prix moyens des ventes des ventes au 31 mars |
|                                | Appartements anciens prix au m <sup>2</sup>    | Terrains à bâtir prix moyens                 |
| <b>Côte de Nacre</b>           |  |  |
| Courseulles-sur-Mer            | 2 114 €  |  |
| Ouistreham                     | 2 650 €  | 60 666 €                                     |
| <b>Côte fleurie</b>            |  |  |
| Cabourg                        | 3 331 €  | 103 166 €                                    |
| Deauville                      | 4 662 €  | 363 000 €                                    |
| Honfleur                       | 2 648 €  |  |
| Houlgate                       | 2 956 €  |  |
| Trouville-sur-Mer              | 4 207 €  |  |
| <b>Côte Sud-Ouest Cotentin</b> |  |  |
| Granville                      | 2 156 €  |  |