

La résidence secondaire souffre aussi de la crise

Des taux de crédits bas, des prix qui baissent, après une hausse insolente de 10 ans. Mais le marché, sur l'ensemble du littoral, semble atone. C'est à Deauville que les maisons secondaires sont les plus chères.

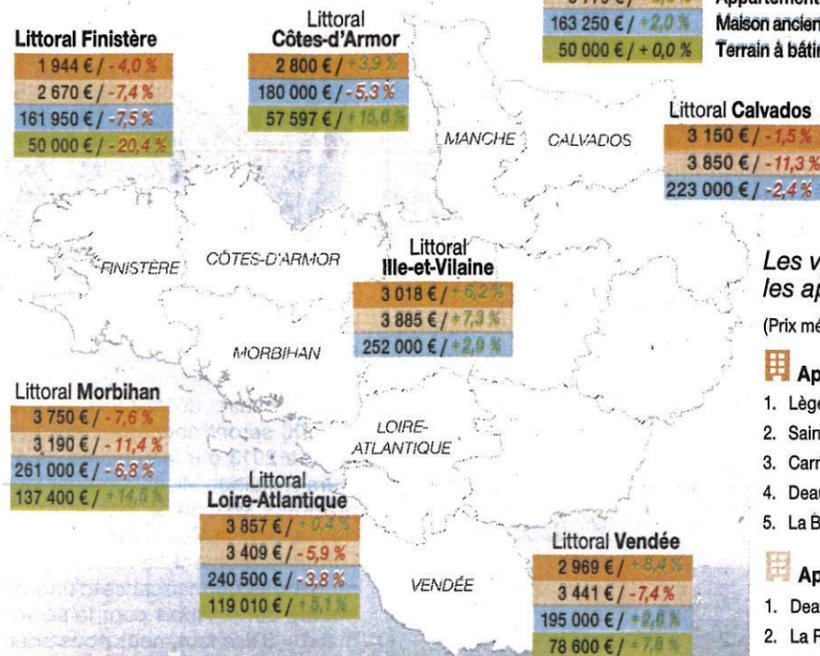
« L'acquisition d'une résidence secondaire garde une part de rêve et constitue un bon placement. C'est ce que l'on observe sur dix ans », affirme Jean Dugor, président des notaires de Bretagne. Pourtant, le marché de la résidence secondaire tire la langue, lui aussi frappé par la crise. La hausse des prix depuis dix ans, parfois de plus de 100 % comme à Deauville ou La Baule, s'est arrêtée. La crise et la crainte de taxes sur les plus-values paralysent vendeurs et acheteurs.

Fin la maison de famille qu'on occupait tout l'été. Aujourd'hui, les gens rêvent de diversifier les destinations de vacances. Pour mieux apprécier ce phénomène, les notaires de l'Ouest ont réalisé une étude. Un constat, la résidence secondaire reste un achat de proximité. Il est pour un tiers retraité, et pour un tiers encore cadre supérieur. En 2002, les notaires ont comptabilisé 25 000 ventes. En 2009, 30 % de moins. Après un sursaut en 2011 et 2012 pour des raisons fiscales, le nombre de ventes replonge.

Deauville, le plus cher

C'est à Deauville que les maisons secondaires anciennes sont les plus chères. Pour M^e Maxime Graillet, notaire à Deauville, « c'est une demi-surprise dans la mesure où le prix moyen du m² des maisons à Deauville est légèrement moins élevé qu'à La Baule par exemple : 8 000 à 10 000 € le m² contre 12 000 €. Et depuis deux mois, nous constatons une baisse du volume des transactions. 2012 a été, il est vrai, une année exceptionnelle, poursuit le notaire de Deauville. Le marché est très lié à la fiscalité. Dès qu'il y a une incertitude comme c'est le cas en ce moment, nous la ressentons. À Deauville, la belle villa est encore très prisée. Depuis deux mois, nous avons plus de stocks dans les

Le marché des résidences secondaires du littoral en 2012



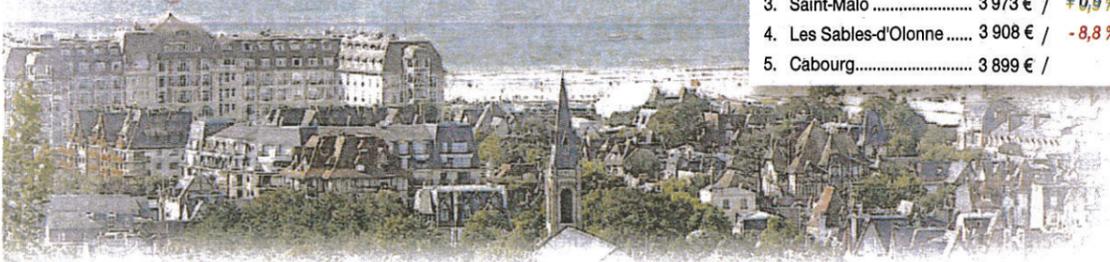
Prix médian* / Évolution sur 1 an
2 085 € / -4,4%
3 779 € / +8,3%
163 250 € / +2,0%
50 000 € / +0,0%

Appartement ancien (au m²)
Appartement neuf (au m²)
Maison ancienne
Terrain à bâtir

Les villes où l'on trouve les appartements les plus chers

(Prix médian du m² / Évolution sur 1 an)

- Appartements anciens**
1. Lège-Cap-Ferret..... 5 519 € / +17,6%
 2. Saint-Martin-de-Ré..... 4 994 € / -7,0%
 3. Carnac..... 4 766 € / -3,0%
 4. Deauville..... 4 681 € / +1,0%
 5. La Baule-Escoublac..... 4 630 € / +1,4%
- Appartements neufs**
1. Deauville..... 5 628 € / +0,4%
 2. La Rochelle..... 4 311 € /
 3. Saint-Malo..... 3 973 € / +0,9%
 4. Les Sables-d'Olonne..... 3 908 € / -8,8%
 5. Cabourg..... 3 899 € /



* Prix médian : 50 % des appartements sont vendus en deçà et 50 % à un prix supérieur. Source : Notaires de l'Ouest.

appartements. Sur la presqu'île de la Touques, 50 % des produits sont déjà vendus alors que la construction n'a pas encore commencé. »

En Bretagne et Pays de la Loire

Pour Pierre-Luc Vogel, notaire à Saint-Malo, « sur le littoral Manche,

les prix sont inférieurs à la moyenne. Saint-Malo conserve des prix soutenus, en troisième position » dans le neuf : « Sans doute dû à la métropole de Rennes : les acheteurs ont des moyens équivalents à ceux d'Ile-de-France ».

Agnès Lanoë est notaire à Fouesnant. Selon elle, « l'éloignement de

Paris explique des prix assez bas dans le Finistère. Le prix des maisons baisse, surtout celui des néobretannes des années 70 qui n'ont plus la cote. Les acquéreurs sont souvent des gens du pays qui achètent dans la perspective de la retraite. » Jean Dugor, notaire à Auray (Morbihan), assure que « pour des

Maisons anciennes	Prix médian*	Évolution sur 1 an	Maisons anciennes	Prix médian*	Évolution sur 1 an
1 Deauville	585 000 €		38 Houlgate	231 500 €	
2 La Trinité-sur-Mer	566 500 €		39 Dinard	230 000 €	-8,9%
3 Saint-Jean-de-Luz	509 974 €		40 Brétignolles-sur-Mer	223 250 €	+16,3%
...			41 Perros-Guirec	222 500 €	+23,3%
7 La Baule-Escoublac	447 500 €	-4,8%	42 La Plaine-sur-Mer	217 500 €	
...			43 Bénodet	214 750 €	
14 Carnac	358 000 €	-9,8%	44 Saint-Brévin-les-Pins	214 500 €	+0,2%
15 Le Pouliguen	324 650 €	-5,2%	45 Les Sables-d'Olonne	210 000 €	+5,0%
16 Saint-Lunaire	322 500 €	+9,3%	46 Erquy	200 000 €	+13,3%
17 Arzon	320 000 €	-7,9%	47 Fouesnant	200 000 €	-12,7%
18 Larmor-Plage	305 000 €	-18,7%	48 Saint-Pierre-d'Oléron	199 000 €	+0,0%
19 Quiberon	300 450 €	-2,0%	49 Saint-Cast-le-Guildo	196 000 €	
20 L'Île-d'Yeu	300 000 €	+2,7%	50 Granville	195 000 €	-16,3%
21 Noirmoutier-en-Ile	297 000 €	+16,0%	51 Crozon	193 075 €	+0,0%
...			52 Concarneau	192 280 €	-15,7%
23 Le Croisic	270 500 €	-12,7%	53 Saint-Gilles-Croix-de-Vie	191 500 €	-7,8%
24 Olonne-sur-Mer	270 000 €		54 Roscoff	185 000 €	+22,1%
25 Saint-Malo	269 000 €	+7,6%	55 Jard-sur-Mer	184 000 €	-3,2%
26 Cabourg	265 000 €	+0,0%	56 Saint-Michel-Chef-Chef	181 000 €	-8,1%
27 Sarzeau	262 150 €	-1,1%	57 Barneville-Carteret	180 000 €	
28 Honfleur	261 000 €	-6,8%	58 Saint-Quay-Portrieux	180 000 €	-20,0%
29 Clohars-Carnoët	260 000 €	+14,3%	59 La Tranche-sur-Mer	175 000 €	+6,1%
30 Ploëmeur	260 000 €	-1,9%	60 Camaret-sur-Mer	169 500 €	+22,6%
31 Binic	260 000 €	+12,7%	61 Saint-Jean-de-Monts	162 500 €	-2,4%
32 Carantec	260 000 €		62 Paimpol	160 000 €	-20,0%
33 Pornic	257 525 €	+1,3%	63 Plouha	147 500 €	+5,4%
34 Pléneuf-Val-André	257 500 €	+9,6%	64 Plougasnou	137 500 €	-9,8%
35 Château-d'Olonne	236 000 €	-7,8%	65 Douarnenez	133 000 €	-3,3%

O.F. - Photo : Deauville (DR)

stations emblématiques comme Carnac et Arzon, jusqu'en 2007, les prix avaient monté peut-être exagérément. Depuis 2009, il y a une régularisation. Les grosses maisons ne se vendent pas, c'est trop cher. »

Dans les Pays de la Loire, Marie Vinet-Treillard, notaire à La Baule (Loire-Atlantique) note que « les

prix résistent. Notre souci, c'est la baisse du volume des ventes. Depuis 2013, on constate un arrêt des transactions. Il faut que les vendeurs acceptent de baisser leur prix. »

Michel ORIOT
et Xavier ORIOT.