



SPÉCIAL PLACEMENTS

Littoral ouest

Quel prix pour quelle résidence secondaire ?

À la loupe. Après avoir fait face à un afflux d'acquéreurs et une flambée des prix, l'offre est plus large et les tarifs se négocient, sauf pour les biens pleine vue sur mer qui flirtent toujours avec les sommets.



PAR MARIE PELLEFIGUE

Dès la fin du confinement, beaucoup de Français sont partis à la recherche d'une résidence secondaire en pleine nature. Si les communes rurales et les alpages ont profité de cette vague de demandes, ce sont surtout les zones littorales qui ont subi une déferlante de nouveaux acheteurs. « Le

bord de mer reste l'un des secteurs où il y a de l'espace, plus que partout ailleurs », affirme Patrice Besse, directeur des agences éponymes. Conséquence immédiate : « *Fin juin, les prix de l'immobilier le long des côtes avaient augmenté en moyenne de 12,8 % en deux ans, soit près du double de la moyenne nationale sur la même période* », constate Thomas Lefebvre, directeur des

Prisée. Face à la presqu'île de Crozon, cette maison dominant la rade de Brest (Finistère) a été vendue 1,25 million d'euros par l'agence Patrice Besse.

études chez MeilleursAgents.

C'est essentiellement le Grand Ouest, sur la côte qui va de Dunkerque à Hendaye, qui a profité de cet engouement. Le prix des maisons et appartements avec pleine vue sur mer ou proches des plages y a atteint des prix parfois stratosphériques.

Mais après deux années de folie, le marché immobilier du ■■■ 8

■■■ littoral atterrit en douceur. Alors que les prix baissent dans toutes les grandes métropoles, Paris en tête, les acquéreurs négocient les prix, même pour une maison face à la mer. « Comme les prix baissent légèrement, il y a de belles opportunités à réaliser, notamment dans les stations balnéaires traditionnellement prisées des acheteurs français, comme Le Touquet, Deauville, Dinard, le Cap Ferret, ou Biarritz », confie Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco. Malgré tout, le bord de mer se paie encore cher, car, toujours selon MeilleursAgents, les biens situés à moins de cinq minutes à pied des plages valent en moyenne 22,1 % de plus que ceux qui en sont éloignés de plus de vingt minutes.

**AU NORD DE LA SEINE
Prime au Touquet**

Station privilégiée des Hauts-de-France, Le Touquet-Paris-Plage a vu sa cote grimper en flèche, à tel point que « la ville est devenue inaccessible pour une large part des acquéreurs qui cherchent un bien familial », constate Karine Duvernier-Dondeyne, notaire du Groupe Monassier à Arras. Depuis fin 2022, le marché immobilier de la ville cale, car les acheteurs sont plus rares. Mais comme l'offre reste faible, les prix se stabilisent à des niveaux élevés. Dans les immeubles face aux dunes, il faut compter entre 10 000 et 13 000 €/m² pour un appartement, le même se négocie autour de 8 000 €/m² à côté des plages mais sans la vue sur la mer. Pour les maisons de ville en deuxième ligne, comptez entre 800 000 et 900 000 € avec des travaux. Les acquéreurs qui disposent d'un budget moindre partent un peu plus au sud, à Stella-Plage ou Merlimont. Ces stations moins chics restent proches du Touquet et affichent un prix moyen de 5 000 €/m². Des tarifs similaires à ceux de la baie de Somme, où une villa balnéaire au Crotoy ou à Saint-Valery-sur-Somme vaut entre 4 500 et 5 000 €/m².

Plus au sud, au nord de la côte normande, le marché des résidences secondaires est un peu plus large entre Saint-Valery-en-Caux



et Étretat. À Paluel, en haut des falaises, « une jolie villa du début du XX^e siècle de 200 m² se négocie autour de 700 000 € avec une pleine vue mer, mais aussi des travaux », confie Jean Gatellier, directeur de Patrice Besse-Normandie. À Étretat, qui souffre du surtourisme, les maisons bourgeoises en pierre et en brique se trouvent entre 4 000 et 5 000 €/m² à proximité des plages de galets, et les petites maisons de pêcheurs en cœur de ville valent plutôt autour de 300 000 € pour 60 à 80 m² sans jardin. Aujourd'hui, « ce marché est relativement stable et nous ne constatons pas de grosses baisses de prix », affirme Hadrien de Bourboulon, directeur de Daniel Féau-Deauville-Normandie.

**UNE CÔTE NORMANDE
Très hétérogène**

Station balnéaire la plus connue de Normandie, Deauville est aussi la ville qui souffre le plus du retournement de conjoncture immobilière. La cause ? Les vendeurs affichent des prétentions trop élevées et les transactions tournent au ralenti depuis plus d'un an. Au

Côté. Au Touquet-Paris-Plage (Hauts-de-France), les acheteurs sont devenus plus rares, mais l'offre également. Résultat : les prix restent élevés.

jourd'hui, un appartement récent avec vue sur la marina se négocie autour de 9 000 €/m² et dépasse 10 000 €/m² dans une construction ancienne face aux planches. À moins de dix minutes des plages à pied, une maison de ville coûte autour de 7 000 €/m².

Un peu moins cher, Trouville permet de trouver des types de biens qui n'existent pas de l'autre côté de la Touques. « Une maison de pêcheur en hypercentre et à côté de la plage vaut 6 000 €/m² en moyenne avec un rafraîchissement à prévoir », confie Hadrien de Bourboulon. Plus à l'ouest sur la côte, à Villers-sur-Mer, un appartement ou une maison avec un aperçu ou vue sur mer vaut entre 4 000 et 5 000 €/m² dans le vieux bourg ou sur les hauteurs. À Houlgate et Cabourg, il est possible de trouver des villas balnéaires dans les mêmes tarifs.

La cote change radicalement une fois traversé le canal de l'Orne, car peu de biens de caractère sont restés debout le long des plages du débarquement. À Ouistreham, une fausse anglo-normande de 150 m² avec 1 000 m² de jardin se vend entre 600 000 et 650 000 €. Si elle dépasse les 200 m², a du style et est plus proche d'Hermanville, elle vaut plutôt entre 1,2 et 1,5 million d'euros. Plus à l'ouest, « entre Luc-sur-Mer et Saint-Aubin, les villas de caractère avec vue mer sont rares et les prix grimpent d'environ 10 % », explique Franck Hébert, directeur de Sotheby's Realty-Bayeux. La côte perd ensuite de son charme à partir de Courseulles, où les tours des années 1970 et la perspective d'un futur parc éolien en pleine mer rebutent les acheteurs de résidences secondaires. Entre Arromanches et la pointe du Hoc, les investisseurs en meublé touristique sont très nombreux et les prix déconnectés du marché.

Les amateurs de belles demeures se retrouvent au nord du Cotentin, entre Saint-Vaast-la-Hougue et Barfleur où les maisons bourgeoises en excellent état de 200 m² avec une grande parcelle frôlent le million d'euros. Pour les plus petits budgets, une maison de ■■■

« Fin juin, les prix de l'immobilier le long des côtes avaient augmenté de 12,8 % en deux ans. » T. Lefebvre (MeilleursAgents)

FREDERIC VIELCANET/ALAMY STOCK PHOTO/ABACA



■■■ pêcheur de 80 m² avec un petit jardins s'achète entre 250 000 et 300 000 € à cinq minutes des plages. Sur la façade ouest du Cotentin, le marché des résidences secondaires repart à Barneville-Carteret où les anglo-normandes avec une vue mer s'achètent entre 4 000 et 4 500 €/m². Près du très chic cap de Carteret, « une grande maison bourgeoise de 250 m² avec un jardin et face aux plages se négocie plutôt autour de 900 000 € », confie Matthieu Boisset, notaire à Barneville-Carteret.

**LA CÔTE BRETONNE
Rare et toujours chère**

Saint-Malo a connu une flambée sans précédent depuis l'arrivée de la ligne à grande vitesse qui la relie à Paris en moins de 2 h 30. Face à la grande plage du Sillon, les appartements et maisons valent de 10 000 à 11 000 €/m² en bon état et plutôt de 5 000 à 6 000 €/m² en deuxième ligne. « Les prix ont complètement décollé ces trois dernières années, avec de très belles maisons qui se sont vendues plusieurs millions avec une vue mer », s'étonne Pierre-Luc Vogel, notaire à Saint-Malo. Même tendance de l'autre côté de la Rance, à Dinard, où « une maison pied dans l'eau vaut de 10 000 à 12 000 €/m² et entre 5 000 et 6 500 €/

Rare. À l'Île-au-Moines, dans le golf du Morbihan, cette propriété de 11 pièces s'est vendue par Sotheby's 1,8 million d'euros.

m² si elle est en centre-ville », confie Christophe Martin, directeur de Sotheby's Realty-Côte d'Émeraude. Entre Dinard et Saint-Brieuc, il y a peu de transactions car peu de biens à vendre. Les jolies maisons trouvent preneur aux mêmes tarifs qu'à Saint-Malo. Au-delà et jusqu'à Paimpol, l'offre est un peu plus large et les maisons néobretannes de 250 m² des années 1960 à 1980 valent autour de 2 millions d'euros si elles sont « pied dans l'eau ». « Les maisons plus petites et plus anciennes se négocient autour de 400 000 € à proximité de la mer, mais avec beaucoup de travaux », constate Nicolas Bos-

quet, notaire à Binic-Étables-sur-Mer. Dans les bourgs de ce bord de côte, les appartements récents se vendent de 5 000 à 7 000 €/m² face à la grande bleue et de 3 000 à 4 000 €/m² en centre-ville.

Plus à l'ouest, la Côte de granit rose conserve ses aficionados et à Perros-Guirec, les prix s'envolent avec une vue sur les gros cailloux. Dans ce secteur, une maison de pêcheur de 90 à 120 m² face à la mer vaut entre 500 000 et 700 000 €. « Le ticket d'entrée est plutôt de 800 000 à 900 000 € pour 200 m² avec un aperçu mer et des travaux », prévient Gilles Durin, directeur régional Bretagne-Loire-Atlantique chez Patrice Besse.

La côte nord du Finistère est moins tendue car le climat, plus âpre et sauvage, rebute les non-initiés. Sur la côte des Abers, « un penty typique, une ancienne ferme en granit, de 80 m² avec des petites dépendances vaut autour de 400 000 € à proximité de la mer », confie Anne Albert, notaire à Lesneven. Dans ce secteur, un corps de ferme plus grand à rénover vaut autour de 200 000 €. Avec vue sur la mer, les prix grimpent de 25 % en moyenne. Au sud de Brest, sur la presqu'île de Crozon, « une jolie maison avec une pleine vue mer et un accès aux plages à pied se vend 800 000 € environ », confie Gilles Durin. Enfin, dans le Finistère sud, entre la baie d'Audierne et Bénodet, une maison bourgeoise se négocie autour de 750 000 € à côté des plages et autour de 1,2 million d'euros ■■■

Pensez au futur avant d'acheter

Le réchauffement climatique aura un impact sur la façade ouest de la France. Aussi, avant de devenir propriétaire, anticipez les changements. Certaines falaises normandes, bretonnes et basques sont déjà victimes du retrait du trait de côte et le littoral s'y érode. Les villas situées face à la plage risquent, quant à elles, la submersion ou l'expropriation si le risque devient trop important. Des politiques publiques jouent aussi. Ainsi, l'implantation de champs d'éoliennes en pleine mer annihile l'intérêt d'une vue sur la grande bleue. Dans les secteurs agricoles proches de la mer, les élevages intensifs sont aussi source de nuisances (épandage, prolifération d'algues vertes...). Enfin, l'implantation de méthaniseurs en zone rurale, pour transformer les déchets organiques en biocarburant et énergie verte, joue aussi sur le confort. Car cette installation amène des norias de camions à emprunter des routes secondaires, parfois proches des secteurs balnéaires.

BRETAGNE SUD SOTHEBY'S REALTY

■■■ avec la vue mer et un grand terrain. À Concarneau, une maison de pêcheur se trouve encore à 300 000 € en moyenne et les grandes villas se négocient plutôt de 700 000 à 1,5 million d'euros avec une route à traverser pour atteindre la plage. Entre Larmor-Plage et Arzon, dans le golfe du Morbihan, le prix des résidences secondaires oscille entre 5 500 et 6 500 €/m² à côté de l'eau et grimpe jusqu'à 10 000 €/m² avec une pleine vue sur les îles.

Enfin, à La Baule et Pornichet, la demande ralentit depuis mai et les acheteurs attendent des baisses de prix. Malgré tout, un appartement avec un balcon face à la mer se vend entre 8 000 et 15 000 €/m² et une maison avec du cachet en deuxième ligne entre 1,2 et 1,4 million, avec des travaux.

**GRAND SUD-OUEST
Beaucoup de disparités**

Le marché rochelais et celui de l'île de Ré ont, eux aussi, été dopés par l'arrivée de la ligne à grande vitesse. Les prix ont donc beaucoup – trop – grimpé et désormais, la tendance est à la modération. Sur l'île de Ré, les écarts de prix qui existaient entre le nord et le sud ont été gommés et les maisons de village se vendent quasiment dans les mêmes budgets. En moyenne, autour de 800 000 € pour 120 m² en centre de bourg avec une petite cour. « Avec du terrain et à proximité des plages, les prix doublent presque », affirme Vincent Petit, responsable de Sotheby's Realty-La Rochelle-Île de Ré.

Sur l'île d'Oléron, plus sauvage, l'architecture est plus hétérogène, une bâtisse de 150 m² en périphérie d'un village se trouve dans un budget de 700 000 € et plutôt autour du million d'euros s'il s'agit d'une belle contemporaine avec piscine et tennis à côté de la mer.

Plus au sud, le bassin d'Arcachon est le secteur de luxe de cette côte. Au Cap Ferret, il faut déboursier entre 18 000 et 30 000 €/m² pour une demeure de 200 m² avec du terrain. Dans un village ostréicole, entre L'Herbe et Claouey, une maison de 80 à 120 m² avec jardin



vaut entre 12 000 et 14 000 €/m². Si elle a la vue sur le bassin et qu'elle fait autour de 150 m², son prix frôle 2 millions d'euros. Pour trouver moins cher, Arès ou Andernos regorgent de résidences des années 1960 à 1980, dont la cote oscille entre 5 000 et 6 000 €/m². Enfin, Arcachon et Le Pilat Plage restent ultrarecherchées, « les prix y sont très variables et vont de 8 000 à 10 000 €/m² à côté des plages jusqu'à 10 000 à 15 000 €/m² dans le quartier Pereire », constate Jean Anselyn, directeur

Très recherchée. Villa traditionnelle avec vue sur le bassin d'Arcachon (Gironde), cédée par Barnes 2 650 000 euros.

de Barnes-Bassin d'Arcachon.

Enfin, les tarifs sont en phase de réajustement sur la côte basque, car non seulement ils étaient trop élevés pour beaucoup d'acquéreurs, mais surtout la nouvelle réglementation de mars 2023, qui limite fortement les locations meublées touristiques sur tout le littoral, a incité des propriétaires à vendre. « Depuis un an et demi, le marché se stabilise et l'offre de biens à vendre a triplé, après des hausses des prix de 35 à 40 % entre 2017 et 2022 », confie Philippe Thomine-Desmazures, directeur de Barnes-Côte basque. À Biarritz, un appartement vaut entre 10 000 et 12 000 €/m² en front de mer et se négocie entre 8 000 et 9 000 €/m² en hypercentre.

Pour une maison de 100 à 120 m² à cinq minutes des plages, comptez 1,2 million d'euros avec des travaux et au-delà de 2 millions pour une villa bourgeoise. À Bidart et Guéthary, une maison balnéaire en hauteur avec vue mer se trouve autour de 2 millions d'euros pour 150 m². Plus au sud, à Saint-Jean-de-Luz, une maison de pêcheur se négocie 1 million d'euros avec un jardin et un appartement vaut le même tarif qu'à Biarritz ■

N'oubliez pas les taxes

En plus de la taxe foncière, vous devrez acquitter une taxe d'habitation, cette dernière ayant été supprimée uniquement pour la résidence principale. En plus, si votre résidence secondaire est située en zone « tendue », c'est-à-dire dans un secteur où la demande de logements excède l'offre, vous pourrez payer une surtaxe d'habitation. Cette dernière, dont le taux oscille entre 5 et 60 %, est exigible si votre collectivité locale a voté sa mise en place. Autrefois réservée aux grandes agglomérations, la possibilité de surtaxe a été étendue à plus de 2 500 communes, essentiellement situées dans des secteurs touristiques, soit presque tout le littoral.