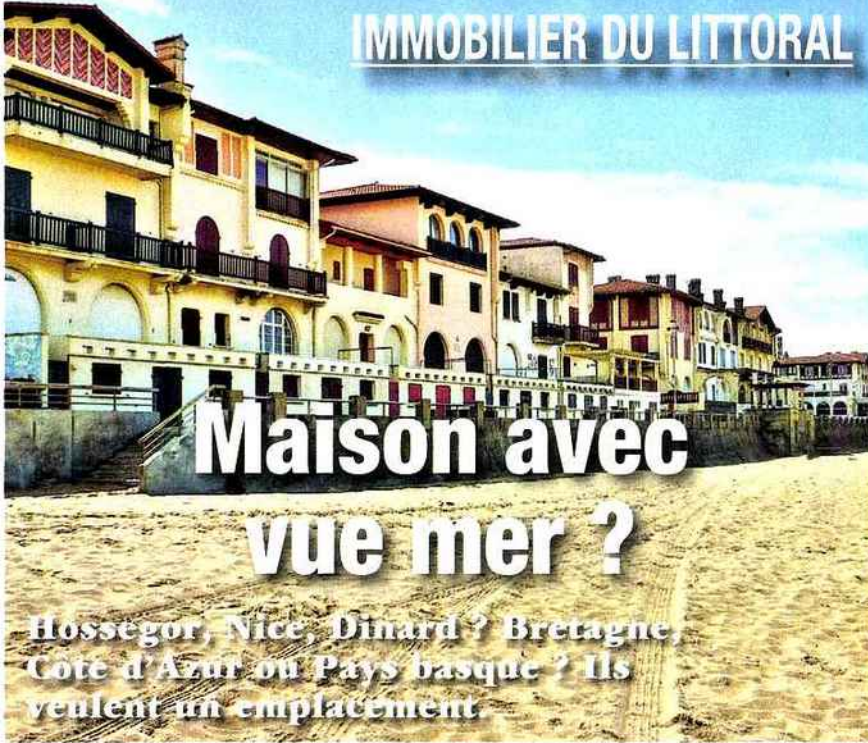




SPÉCIAL IMMOBILIER

IMMOBILIER DU LITTORAL



Maison avec vue mer ?

Hossegor, Nice, Dinard ? Bretagne, Côte d'Azur ou Pays basque ? Ils veulent un emplacement.

Propriétés Hossegor Sotheby's International Realty

dépendant de la surface du bien et du terrain. «Pour 1,5 M€, vous disposez de 250 m² et 1.200 m² de terrain», précise l'expert.

Une ville préservée

«Du côté des appartements, les demandes sont rares, excepté pour ceux avec vue sur l'océan. Ainsi, au cœur d'Hossegor, un duplex de 155 m² en front de mer, disposant d'une belle terrasse, est en vente à 840.000 € environ. Il peut mettre du temps à se vendre car le front de mer implique un environnement bruyant», détaille Frédéric Barbé. La ville affiche ainsi un prix de 4.500 à 5.000 €/m² en moyenne, qui peut parfois atteindre 7.000 €/m², à condition que le bien propose des prestations exceptionnelles. «La vue ne suffit pas pour afficher 7.000 €/m², nuance l'expert. À Hossegor, contrairement à Biarritz, il n'y a pas encore cette culture de la prestation haut de gamme».

Comme pour toute station balnéaire, plus on se rapproche du littoral, plus les prix sont élevés. «Une villa contemporaine dans un parc de 2 hectares s'affiche à 600.000 € dans la campagne environnante, 2 M€ en ville. Le foncier est très cher à Hossegor, environ 300 €/m², car il y a peu de terrains disponibles». Mais pour qui a la chance de trouver chaussure à son pied, Hossegor offre de nombreux avantages. «C'est une ville préservée dans laquelle on a toujours l'impression d'être en vacances, s'enthousiasme Frédéric Barbé. Il y a évi-

Moins mondaine que sa cousine biarrote, la station balnéaire de Soorts-Hossegor n'en est pas moins un lieu privilégié pour qui souhaite acheter un bien sur le littoral. «À Hossegor, le marché immobilier est stable et cohérent, avec des prix en baisse, les propriétaires suivant les conseils des experts qui jugent parfois

les prix surcotés», indique Frédéric Barbé, directeur de Propriétés Hossegor Sotheby's International Realty. Résultat ? Les prix s'ajustent peu à peu avec, parfois, «de bonnes négociations à la baisse, les ventes ne se faisant pas lorsque les propriétaires ne jouent pas le jeu». Les acheteurs, majoritairement hors place, viennent majoritairement d'Île-

de-France, mais aussi du Sud-Est, «notre région étant plus calme. Il s'agit d'une clientèle avertie sans attachement viscéral à Hossegor. Lorsqu'elle ne trouve pas, elle se déplace dans les villes environnantes, comme Biarritz». Cette clientèle aux moyens conséquents se partage les micro-marchés de la station balnéaire. «La valeur d'un bien dépend de son emplacement, avec deux axes majeurs : l'océan et le lac marin», explique Frédéric Barbé. Les biens autour du lac, dont l'eau de mer entre et sort au rythme des marées comme si l'océan avait pris ses quartiers au cœur de la ville créant des plages en son sein, sont très prisés. D'autant qu'il y a «peu de villas en front de mer, le littoral étant protégé». Pour une vue directe et un accès au lac, le budget s'établit entre 1,5 M€ et jusqu'à 3 M€, le prix

Les affaires d'Hossegor

Prix : 837.400 €



Hossegor, appartement d'exception de 154 m² en duplex, face à l'océan (accès direct à la plage), 4 chambres, terrasse de 18 m².
www.sothebysrealty.com

Prix : 2.226.000 €



Hossegor, villa de 340 m² répartis sur 3 niveaux, face à l'océan (accès direct à la plage), 5 chambres et maison d'amis de 63 m².
www.sothebysrealty.com



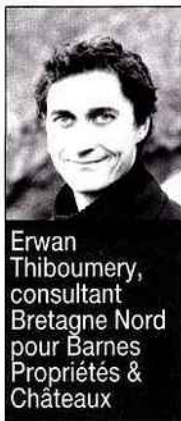
«Dinard veut être le Deauville breton»

Quelles sont les caractéristiques du marché à Dinard ?

Erwan Thiboumery :
Nous avons connu une érosion des prix et une réduction du nombre de transactions, même sur les biens avec vue sur mer. Mais la ville reste très attractive et il y a toujours une clientèle parisienne importante qui souhaite y séjourner ou y prendre sa retraite. La clientèle est extérieure à la région, voire étrangère. Dinard est une station qui se veut chic, dont l'ambition a toujours été d'être le "Deauville" de Bretagne.

Quels types de biens peut-on y trouver ?

ET : De grandes villas de 400 m² avec vue sur mer, des demeures début du siècle de style anglais, classiques de Dinard, pour 2,5 M€ environ. Ce sont des maisons atypiques. Si l'on aime ces



Erwan Thiboumery, consultant Bretagne Nord pour Barnes Propriétés & Châteaux

vieilles villas pour leur emplacement

et parce qu'elles sont très belles extérieurement, ces biens anciens en étages offrent la configuration de l'époque, peu contemporaine. Or, il est difficile et surtout cher d'adapter ces maisons de 1900. Il existe également des villas modernes de 350 à 400 m² avec piscine, vue sur mer, beau terrain et accès direct à la plage pour 1,9 M€. De beaux biens pour moins de 2 M€ ! Enfin, il y a aussi quelques appartements à l'emplacement exceptionnel. Sans vue sur mer, les prix s'échelonnent de 2.000 à 4.000 €/m², de 5.000 à 10.000 €/m² avec vue sur mer.



«Nice est un placement très sûr»

Quel est l'état du marché de l'immobilier niçois ?

Antoine Garcin :
Il ne se porte pas trop mal. Nice est une grande ville, avec beaucoup de possibilités. C'est un marché où l'offre est importante. Il est donc possible de trouver des biens intéressants et de réaliser de bonnes affaires. Surtout, la Côte d'Azur reste et restera un placement très sûr. C'est donc le moment d'acheter.

importante. Il existe donc beaucoup de constructions, des années 1870-1880 au début des années 1900, d'architecture Belle Epoque. C'est l'identité de l'architecture immobilière de la Côte d'Azur. Une belle maison de 300 à 350 m² avec un



Antoine Garcin, directeur Côte d'Azur pour Emile Garcin Immobilier

Quels sont les prix pratiqués pour un bien avec vue sur mer ?

AG : Au début du siècle, Nice était une ville de villégiature

jardin méditerranéen, une piscine et la vue sur la mer se

negocie entre 1,5 et 3 M€. Mais certains quartiers sont plus prisés, notamment Cimiez, Mont Boron, Fabron ou encore la promenade du bord de mer. Plus on est près du littoral, plus les prix grimpent : la même maison se vend 20 à 30% moins cher si elle se situe à 3 km de la Méditerranée. Même constat pour les appartements : entre 8.000 et 15.000 €/m² dans les quartiers les plus recherchés. En revanche, pour Nice centre, autour de Massena, les prix s'établissent entre 5.000 et 8.000 €/m². Enfin, dans les autres quartiers, c'est plutôt entre 2.500 et 5.000 €/m².

Dinard face à St Malo

PRIX : 318.000 €



Dinard centre-ville, 2 pièces de 59 m² avec vue sur mer. 2^{ème} étage avec ascenseur. Cave et parking privatifs.

www.barnes-international.com

PRIX : 1.960.000 €

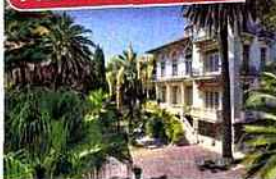


Dinard plage de Saint-Enogat, vue sur mer, maison contemporaine de 2008 avec un accès plage. 7 chambres, 5 sdb.

www.barnes-international.com

Nice, la Côte d'Azur

PRIX : 3.200.000 €



Hôtel particulier d'environ 700 m² habitables, superbe parc d'environ 1.900 m², travaux à prévoir.

www.emilegarcin.fr

PRIX : 3.800.000 €



Appartement de 350 m² au Régina, sublime immeuble classé de grand luxe à Cimiez, parc, piscine, parfait état.

www.emilegarcin.fr

demment de très beaux spots de surf, qui font la renommée mondiale de la ville,

l'aéroport international de Biarritz très proche, un climat tempéré... sans oublier

la campagne aux portes-mêmes de la ville, qui recèle de grandes richesses». Les

mêmes atouts que Biarritz... à moindres coûts.

Marie Dealessandri