



Si la résidence secondaire fait toujours rêver, peu de Français passent encore à l'acte. Et les prix pâtissent de cette désaffection. Malgré tout, leur baisse semble enfin relancer le marché.



RÉSIDENCE SECONDAIRE

Faites vos jeux !

C'est une particulante hexagonale pres de trois millions de Français sont propriétaires d'une résidence secondaire « C'est douze fois plus qu'en Allemagne par exemple », souligne Pierre Luc Vogel, vice président du Conseil supérieur du notariat et notaire à Saint Malo Reste qu'avec le déclenchement de la crise en 2008, les acquéreurs sont en retrait La résidence secondaire est un achat plaisir, qui n'a plus sa place dans une conjoncture économique difficile Les ventes ont beaucoup chuté Les prix aussi « Aujourd'hui, il est à nouveau possible de trouver un appartement à moins de 1 000 €/m² ou une maison à moins de 120 000 € », constate encore Jean Luc Vogel « L'achat d'une résidence secondaire peut faire partie d'une stratégie patrimoniale qui s'avère souvent pertinente à long terme » En 2013, les notaires estimaient la baisse des prix à 3,7 % sur un an sur l'ensemble des littoraux En 2014, le réseau Guy Hoquet fait état d'une nouvelle baisse de 4,3 % dans l'Hexagone Mais ces moyennes ne reflètent pas toujours

« Les prix de l'ancien ont baissé de 20 % depuis la crise. Les biens courants se négocient autour de 3 000 à 3 500 €/m². Ils peuvent s'envoler à 6 000 €/m² et beaucoup plus en front de mer, cependant »

JEAN-MICHEL
MONCORPS
groupe Sacib

la réalité Si le littoral et la montagne voient des corrections de prix sensibles, de l'ordre de 5 à 15 % depuis trois ou quatre ans, la campagne, le marché s'est littéralement effondré Les négociations sont quasi systématiques Pour l'acquéreur, c'est le retour des bonnes affaires !

De Deauville au golfe du Morbihan

La Normandie n'a pas été épargnée En Basse Normandie, les prix se re-

plient de 10,1 % sur 1 an, selon Guy Hoquet A Deauville, les valeurs oscillent désormais entre 3 420 et 5 810 €/m² Mais, pour les meilleurs emplacements, le mètre carré peut grimper à 7 000/8 000 € « Toute fois, la correction des prix a été telle que les acquéreurs reviennent sur le marché et que l'on constate une hausse des transactions depuis le mois d'août », indique-t-on chez Emile Garcin Certes, les prix actuels sont souvent en dessous de ceux d'il y a 5 ans mais sur 10 ans, leur valorisation reste supérieure à 106 % Même chose à Houlgate ou à Cabourg, où les valeurs sont en repli sur 5 ans, mais toujours en hausse sur 10 ans, respectivement de 93,5 % et 86,7 % A Saint Malo, « les prix de l'ancien ont baissé de 20 % depuis la crise », note Jean-Michel Moncorps du groupe Sacib Les biens courants se négocient autour de 3 000 à 3 500 €/m² Ils peuvent toutefois s'envoler à 6 000 €/m² et beaucoup plus en front de mer » A Perros-Guirec (2 220 €/m²), les notaires estiment les prix en chute de 16,5 % sur 5 ans, mais toujours en hausse de 21,5 % sur 10 ans Dans le Morbihan, Carnac (4 122 €/m²) n'est pas épargnée Les valeurs y sont repêchées de 18,2 % en 5 ans, mais gagnent encore 39,9 % sur 10 ans

**ZOOM****Campagne et montagne : La baisse des prix fait revenir les acquéreurs**

À la campagne, les prix ont chuté de 20 à 30 % dans la plupart des régions. Dans le bocage normand, des biens qui se vendaient 3 000 €/m² il y a 5 ans partent à 1 500 €/m². À Amboise, dans l'Indre-et-Loire, un bien estimé 180 000 €, s'est finalement échangé à 135 000 €. Dans la Creuse (quasi-ment - 50 % sur certains biens), on peut trouver une maison pour 50 000 à 100 000 €. Dans le Gers, les valeurs ont chuté de 5 à 10 % en deux ans, mais elles commencent à remonter doucement (+1,2 %). Idem dans le Périgord, où les valeurs des maisons, qui baissaient depuis 2010, se redressent de 1,8 %. La Provence pourtant très recherchée, n'a pas échappé à la morosité. « *Les prix y ont chuté de 10 à 20 % depuis deux ans et sont le reflet d'après négociations* », note-t-on chez Emile Garcin. Le marché de la montagne, lui, ne s'est pas effondré. En Savoie, les prix repartent doucement à la hausse, selon les notaires (+1,2 % contre -1,6 % un an plus tôt). Quelques exemples : à Méribel-les-Allues, les appartements oscillent entre 5 000 et 10 000 €/m², selon la situation et la qualité du bien. À Val-d'Isère, les petites surfaces se vendent entre 5 000 et 7 500 €/m² et à Tignes, entre 3 500 et 5 500 €/m². À La Plagne, ils sont plus abordables. entre 3 000 et 4 000 €/m². En Haute-Savoie, les prix accusent une petite baisse en 2014 (-1,4 %). À Morzine, comptez entre 3 600 et 5 800 €/m² et à Châtel, entre 3 000 et 4 500 €/m².

De la Baule à Biarritz

À La Baule, alors que les prix étaient encore bien orientés en 2014, désormais, c'est la baisse qui prédomine. Selon les notaires, les appartements anciens s'y négocient désormais à 4 200 €/m², quand ils s'affichaient à 4 450 €/m² au début de l'année 2014 (-4,5 %). Les maisons sont beaucoup plus stables (-0,7 %). Ici, les acquéreurs ont de gros budgets et sont surtout des « quinquas » ou des retraités. « *Ils paient souvent cash* », note d'ailleurs Pascal Trelohan, gérant du cabinet Ouest-Immo.

À noter que le front de mer peut s'y négocier à 8 000 €/m². En Vendée, la baisse des prix reste modérée. Aux Sables-d'Olonne (3 445 €/m²), les valeurs n'ont perdu que 2 % sur 5 ans. Mais Saint-Jean-de-Monts s'inflige une correction plus sensible (-15 % sur 5 ans). En Charente, « *Île de Ré conserve une demande soutenue alors que l'offre y est rare* », indique Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes. *Les prix n'ont donc pas vraiment pâti des contraintes économiques de ces dernières années* ». À Saint-Martin-de-Ré,

une maison s'achète en moyenne 537 000 € selon les notaires, mais sur le haut de gamme, comptez plutôt 750 000 €. Arcachon reste l'une des rares stations où les prix s'offrent le luxe de grimper de 7,4 % sur un an au 2^e trimestre 2014. À Biarritz, ils chutent sensiblement, de 6,2 % selon les notaires. « *La baisse peut toutefois atteindre 15 % sur les biens à défauts* », précise-t-on à l'agence Emile Garcin.

De la frontière espagnole à la frontière italienne

Sur le littoral méditerranéen, les acquéreurs sont également plus frileux et cela se ressent sur les prix qui perdent en moyenne 6,5 %. « *Aujourd'hui, on ne vend plus rien sans une baisse spectaculaire* », constate Frédéric Halimi, gérant d'une agence Guy Hoquet à Canet en Roussillon, dans les Pyrénées-Orientales. À Collioure, une maison achetée 500 000 €, il y a 4 ans, vient de s'échanger à 380 000 €. À Saint-Cyprien, les prix chutent moins (-4,1 % sur un an). Dans le Var, les notaires font état d'un repli de 3,1 % sur un an. À Sanary-sur-Mer, les appartements se négocient désormais entre 3 600 à 5 200 €/m² (-1,4 %), à Bandol, ils perdent 5,1 % (5 080 €/m²). À Saint-Tropez, un appartement de 90 m² avec vue sur la mer et toit terrasse de 150 m² s'est récemment vendu 850 000 €. Un prix inimaginable il y a 5 ans. Dans les Alpes Maritimes, la baisse reste plus modérée que dans le Var (-0,6 % sur un an). Mais, à Antibes, les valeurs se replient de 4,9 % (3 960 €/m² en moyenne). A contrario, à Menton, ils restent en hausse de 2,4 % (4 700 €/m²). ■