



PATRIMOINE

L'activité reprend le long du littoral atlantique. Le recul des prix conjugué à la baisse des taux redonne du pouvoir d'achat aux ménages.

Côte ouest : les nouveaux prix

Anne-Sophie Vion
asvion@lesechos.fr

Sur la côte ouest, de Bray-Dunes à Hendaye, à l'image de la côte sud (voir « Les Echos » du 26 juin), les prix de l'immobilier ancien continuent de piquer du nez. La correction, même dans les villégiatures les plus appréciées, ouvre des opportunités d'investissement. Ce qu'il faut savoir sur les nouvelles tendances.

COMMENT ÉVOLUE LE MARCHÉ ?

L'activité se réveille dans de nombreuses communes du littoral atlantique. A Saint-Nazaire, illustre Gilles Letourmy, directeur de l'agence Era Ville Plage, « les transactions ont repris grâce à des prix sensiblement moins élevés, au recul des taux et à un regain de confiance. Le marché s'équilibre un peu plus entre acheteurs et vendeurs. Nous arrivons à convaincre ces derniers de baisser leurs prix, notamment ceux qui ont acheté dans le pic de 2007-2008 ».

L'embellie bénéficie plus à la résidence principale que secondaire.

Trop de biens sont en vente au même moment et ne trouvent pas ou peu preneur. Certains vendeurs ne baissent pas leur prix, car ils veulent amortir la hausse de la fiscalité sur les plus-values. La résidence secondaire a aussi moins la cote. Les ménages préfèrent louer et varier leurs vacances. La maison de famille traditionnelle fait moins recette.

Le haut de gamme souffre encore plus. « Notre marché [de Quimper à Cancale, prix moyens entre 1,5 et 2 millions d'euros] est toujours moribond, déplore Erwan Thiboumery, directeur de Barnes Bretagne. Des biens restent en vente depuis trois ou quatre ans. » Les coûts d'entretien et de rénovation de certaines propriétés sont dissuasifs. Concernant le micromarché des châteaux, nombre d'entre eux « sont en état de péril ». Ce qui sauve le luxe de l'atonie complète, ce sont les étrangers, Chinois, Brésiliens, Russes... qui, souligne Erwan Thiboumery, « voient dans l'écroulement du marché français une opportunité d'achat. Ils se disent rassurés par la stabilité politique et la garantie de propriété qu'offre le cadastre français ».

QUELS SONT LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS...

Le segment des appartements et des maisons moyen de gamme a la faveur des acheteurs. « A Boulogne-sur-Mer, précise David Bertin, directeur de l'agence ERA Prestige Côte d'Opale, à Wimereux, le panier moyen d'un primo-accédant à la propriété se situe entre 130.000 et 150.000 euros, frais de notaire inclus. » Concernant les résidences secondaires, relève aussi Aurélie Durand, conseillère en immobilier d'OptimHome Calvados, « la demande pour un pied-à-terre en Normandie se porte sur les appartements à petit budget, de 80.000 à 150.000 euros. Il faut au moins une chambre et un séjour spacieux ».

En Loire-Atlantique, Pornichet, grâce à des prix plus raisonnables, fonctionne mieux que La Baule, marché encore cher et plus fourni en résidences secondaires.

La clef de l'immobilier de bord de mer, c'est aussi son accessibilité. « Plus les Parisiens prennent de temps pour accéder aux villes côtières, ironise un agent immobilier, plus les prix immobiliers baissent. » Les stations balnéaires desservies



par le TGV ou par un aéroport comme, en Bretagne, Saint-Malo ou Dinard, résistent mieux que les autres. La proximité de la capitale, à environ deux heures de transport, explique aussi la résilience de stations normandes prisées comme Deauville, Trouville-sur-Mer et Honfleur. « A Honfleur, était Aurélie Durand, deux maisons qui étaient en vente depuis deux-trois ans, viennent de trouver preneur. Il y a une demande en phase avec ce type de biens, moyennant une décote de l'ordre de 30.000 à 70.000 euros, sur des budgets autour de 340.000 euros. »

Proche d'un bassin économique actif, la résidence secondaire peut retrouver une seconde vie... en tant qu'habitation principale. C'est le cas en ce moment : « De plus en plus de Parisiens, qui ne supportent plus Paris, sont à la recherche d'un confort de vie sur le littoral normand », explique Aurélie Durand. Ce sont des jeunes retraités, mais aussi des actifs qui vendent ou louent leur logement parisiens. Ils sont en quête de maisons de trois-quatre chambres avec une grande pièce de vie et une cuisine ouverte, de 350.000 à 450.000 euros. Pour ces montants, Deauville et Trouville-sur-Mer sont hors budget – car il faut déboursier plus de 600.000 euros, sauf pour des biens avec des travaux assez importants. Touques ou Saint-Arnoult offrent un marché de report qui plaît aux acheteurs.

Dans l'idéal, il faut être le plus près possible du bord de mer. Mais plus on se rapproche du littoral plus les prix résistent. Si les acheteurs acceptent de s'éloigner un peu, ils trouveront plus d'espace et de verdure pour moins cher. Par exemple, en Normandie, Beuzeville et Pont-Audemer peuvent être une alternative intéressante à Honfleur.

⑤ ... ET CEUX DIFFICILES À VENDRE ?

Les biens avec défauts se vendent encore moins bien. « La perfor-

mance énergétique du logement, remarque Bernard Cadeau, président du réseau Orpi, prend nettement plus d'importance qu'avant pour l'achat d'une résidence principale. La prise en compte de la valeur verte commence aussi sur le marché du secondaire. »

Les travaux sont souvent dissuasifs. « Les acheteurs ont du mal à se projeter, observe David Bertin. Mais ceux qui parviennent à estimer l'enveloppe nécessaire à la rénovation peuvent alors obtenir des décotes importantes. » Les grandes surfaces, au-delà d'un certain montant, peinent à rencontrer leur cible. « Les vastes maisons de 5 à 6 chambres, des années 1970-1980, appuie Gilles Letourmy, trouvent difficilement des amateurs car il y a moins de grandes familles. » Des styles d'habitat ne sont plus au goût du jour. C'est le cas, sur la côte normande, de pavillons des années 1980 qui sont difficiles à vendre. En Loire-Atlantique, les maisons de type nantais, où les pièces de vie sont à l'étage tandis qu'au rez-de-chaussée se trouvent le garage, la chaufferie, parfois des chambres, sont délaissées.

④ PEUT-ON FAIRE DES AFFAIRES ?

Des opportunités d'achat à des prix attractifs voient le jour. « Les biens à vendre sont trop nombreux. La plupart sont surévalués de 15 %, regrette David Bertin. Certains sont sous mandat depuis deux à trois ans et ne reçoivent aucune visite. Leurs propriétaires commencent à lâcher du lest. » Par exemple, une maison à Ecault, dans le Pas-de-Calais, achetée fin 2012 à 292.000 euros, remise sur le marché en 2013 à 280.000 euros, a été cédée début janvier à 250.000 euros. Mais, recommande Erwan Thiboumery, « il faut désormais tout de suite mettre le bon prix et baisser vraiment. De leur côté, les acheteurs visitent de nombreux biens et ont du choix. Ils peuvent négocier. En revanche, si le

logement vient de baisser, il n'y a plus beaucoup de marge. » Pour Gilles Letourmy, « il faut investir dans de l'ancien, puis rénover et revendre après ». Il est possible de trouver des maisons nantaises de 80 à 90 mètres carrés, entre 100.000 et 120.000 euros, d'y faire de 30.000 à 40.000 euros de travaux. Elles pourront se revendre de 160.000 à 170.000 euros. ■

Les stations réputées résistent

Le retour à une meilleure santé de l'immobilier tricolore se reflète aussi sur le bord de mer. « Ce n'est pas l'euphorie, tempère Bernard Cadeau, président du réseau Orpi, mais la reprise de l'activité y est réelle et constante. » Sur la façade atlantique, l'impact touristique des communes continue d'influer sur le prix au mètre carré. Les stations balnéaires réputées conservent les logements les plus chers avec un prix moyen supérieur à 4.000 euros le mètre carré. C'est le cas, sur la côte d'Opale au Touquet à 4.295 euros (pour un appartement ancien, au 1^{er} juin, d'après Meilleurs Agents.com), en Normandie à Deauville (4.863 euros), en Loire-Atlantique, à La Baule (4.527 euros), en Gironde, à Arcachon (5.229 euros), et sur la côte basque, à Biarritz, à 4.789 euros. L'acheteur trouvera des prix plus sages dans des villes côtières, où l'« effet résidence secondaire » est moins prégnant. Ainsi, Boulogne-sur-Mer affiche un prix moyen au mètre carré à 1.491 euros. Dieppe se négocie à 2.066 euros, Saint-Malo est à 2.775 euros et La Rochelle à 3.106 euros.

15 %

SURÉVALUATION MOYENNE DES MAISONS SUR LE LITTORAL ATLANTIQUE

Pour vendre, il faut généralement accepter de baisser son prix. Mais il y a des exceptions.



Le marché insulaire n'échappe pas au reflux

A l'achat comme à la location, l'immobilier des îles est un micromarché d'aficionados. Du fait de la petitesse du territoire et de normes d'urbanisme assez strictes, ce marché est réputé résilient. « A Ouessant, Belle-Ile-en-Mer et sur l'Ile-de-Bréhat, note Erwan Thiboumery, directeur de Barnes Bretagne, une maison à la vente trouve rapidement preneur, souvent rachetée par des insulaires. » Mais la crise, la tempête Xynthia de 2010 et la nouvelle loi littoral ont porté un coup à cette niche. « Sur le marché rétais, détaille Germain Tournoy, directeur de Barnes Ile-de-Ré, les prix ont baissé en moyenne de 5 % à 10 % de 2012 à mi-2014. Les biens sont devenus rares, car certains propriétaires ont renoncé à vendre, les prix se stabilisent depuis. » Le vent semble tourner. Sur cette île, l'activité reprend depuis six mois portée par une nouvelle clientèle, des actifs de 35 à 40 ans, jeunes expatriés, qui cherchent à garder un point de chute en France « rassurant, protégé, pour venir en famille ».

Transactions à la loupe

Vendu Petite hauteur de Trouville, un appartement T2, vue mer, moins de **130.000 euros**, frais d'agences inclus (FAI). (OptimHome Calvados).

A vendre Villerville, commune voisine de Trouville. Maison de charme, vue mer, moins de 100 mètres de la plage à **198.000 euros** (FAI). (OptimHome Calvados)

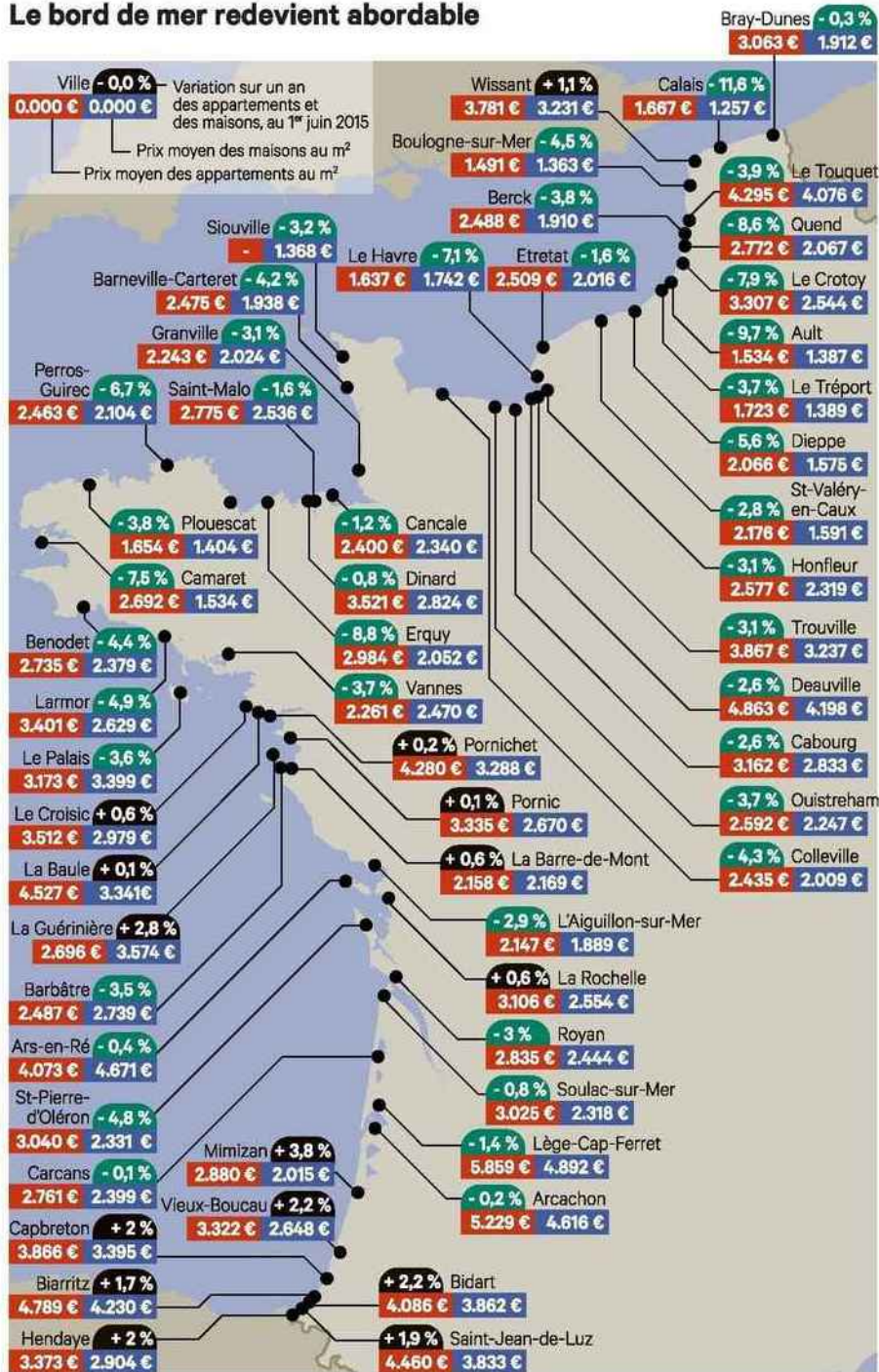
A vendre Saint-Pierre-du-Val, dans l'Eure. Maison normande et sa dépendance à moins de 8 minutes d'Honfleur. **250.000 euros** (FAI). (OptimHome Calvados)

En cours de vente Honfleur, maison dans le quartier historique, charmant petit pied-à-terre avec deux chambres et une véranda. Prix : moins de **137.000 euros** (FAI). (OptimHome Calvados)

Vendu Centre Wimereux, villa avec un salon-séjour, cuisine ouverte, 2 chambres, terrasse et jardin. Prix : **252.000 euros** (FAI) (ERA Prestige Côte d'Opale).



Le bord de mer redevient abordable



•LES ÉCHOS• / SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM