

## SPÉCIAL PLACEMENTS

# Résidences secondaires L'attrait du grand large

**Tour de France.** Les biens face à la mer ou les pieds dans l'eau sont les plus recherchés. Ils sont aussi les plus loués l'été, à condition d'avoir revêtu la décoration adéquate.



PAR VIRGINIE GROLLEAU

Qui ne rêve pas de se réveiller le matin en apercevant la grande bleue depuis son lit par les rideaux entrouverts ? Exception faite de Marseille, c'est un fantasme pour tous ceux qui vivent dans les grandes villes françaises. Seule solution : repérer un bon hôtel ou mieux encore s'offrir une résidence secondaire pour en profiter durant

les week-ends, les ponts et les vacances. La bonne nouvelle ? Le marché de la résidence secondaire est de nouveau actif, après plusieurs années difficiles dues à la crise des subprimes de 2008 et à la crise financière de 2011, ainsi qu'à la hausse de la taxe sur les plus-values immobilières en 2012, qui avait refroidi bon nombre d'acquéreurs.

Des biens à vendre, du pied-à-terre dans une station balnéaire à

**Pays basque**  
Les belles demeures dépassent 3 millions d'euros et les appartements atteignent facilement 10 000 euros le mètre carré.

la maison de famille à la campagne, il y en a beaucoup sur le marché. En revanche, « être vraiment tout proche, se lever et aller prendre un bain juste au bout d'un ponton ou après avoir descendu quelques marches menant à la plage, c'est un paradis assez rare », estime Sylvain Boichut, directeur exécutif du réseau John Taylor. Et coûteux. « Quand ils ont les moyens, la proximité de la mer, c'est la première chose que les

PHOTOPQR/PHOTOPQR



acquéreurs s'offrent, confirme Laurent Demeure, président du réseau Coldwell Banker Global Luxury France & Monaco. Selon les villes et la qualité de l'emplacement, c'est jusqu'à 50 % plus cher pour les biens en première ligne.» Mais ces sont aussi les biens les plus faciles à louer.

Grâce aux différentes plate-formes de location en ligne (Airbnb.fr, Booking.com ou Leboncoin.fr) ou à des agents immobiliers pour les biens plus haut de gamme, de nombreux propriétaires se constituent ainsi un appont permettant de couvrir les dépenses d'entretien, les impôts fonciers ou les travaux nécessaires. « *Et la note grimpe vite à mesure que les embruns, le sel et l'humidité attaquent les toitures et les huisseries*, prévient Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de l'agence Barnes Côte basque. Pour une villa de premier rang, taxes, travaux et entretien tout compris, il faut compter un budget de 40 000 à 50 000 euros par an.»

**Plage.** La proximité de la mer fera cependant grimper le prix des locations de 20 à 30 %. La règle se vérifie sur toutes les façades maritimes. En Normandie, sur la Côte fleurie, Deauville et ses voisines Tourgeville, Bénerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer ou Villers-sur-Mer, n'ont rien perdu de leur attrait, surtout auprès des Parisiens. « *Les acquéreurs recherchent les biens alliant à la fois la proximité de la plage et des*

*planches, des lais de mer et du centre-ville pour tout faire à pied*, constate Cyril Maupas, directeur de l'agence Deauville Sotheby's International Realty. Plutôt stables ces derniers mois, les prix des propriétés varient de 1,5 à 2,5 millions d'euros, ceux des appartements d'exception peuvent grimper jusqu'à 8 000-9 000 €/m<sup>2</sup>, contre environ 4 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans la ville.» Et se loueront, s'agissant d'un appartement, entre 800 et 1 500 euros la semaine pour un couple avec deux enfants, tandis qu'il faudra compter de 4 500 à 8 000 euros la semaine en haute saison pour une villa familiale, selon le nombre de couchages, les prestations et les services associés (fourrière du linge, ménage, etc.).

#### Côte normande

Les prix des propriétés à Deauville oscillent entre 1,5 et 2,5 millions d'euros, tandis que ceux des appartements exceptionnels peuvent atteindre 8 000 euros le mètre carré.

#### Côte d'Azur

Les prix font le grand écart, dépassant, pour les plus beaux biens, la dizaine de millions d'euros.



En Bretagne, sur la Côte d'Emeraude, à Saint-Malo et Dinard, « *la vue sur la mer, c'est au moins 1 million d'euros* », indique Christophe Martin, gérant du Cabinet Martin Sotheby's International Realty. Dans le très prisé quartier du Havre de Rothéneuf, du nom d'une famille de corsaires malouins qui s'y serait cachée, une maison à rénover des années 1970 de 250 m<sup>2</sup> sur 2 000 m<sup>2</sup> de terrain vient de trouver preneur à 1,7 million d'euros. A Dinard, un peu moins chère, une maison balnéaire de 150 m<sup>2</sup> sur 800 m<sup>2</sup> de jardin vient d'être cédée pour 1,4 million d'euros. Sans la vue, les prix des appartements varient de 3 000 à 4 500 €/m<sup>2</sup>, tandis que les prix dans les plus belles copropriétés face à la



mer oscillent de 6 500 à 8 000 €/m<sup>2</sup>. «Ces biens ont une véritable valeur patrimoniale, car ils seront toujours très demandés, confie Christophe Martin. A la location, les prix sont beaucoup plus raisonnables que dans d'autres régions. Une maison de 5 chambres va se louer environ 3 000 euros la semaine. Mais les propriétaires de maisons de famille sont encore peu enclins à les louer.»

A l'inverse, dans le Pays basque, «au moins la moitié des propriétaires mettent leur bien en location», constate Philippe Thomine-Desmazures. A Biarritz, au premier rang et avec vue sur la mer, les prix des appartements peuvent atteindre entre 10 000 et 15 000 €/m<sup>2</sup>, selon l'état et la qualité, 30 % à 50 % moins cher sans la vue. Les belles maisons n'ouvrent pas leurs portes à moins de 3 ou 4 millions



#### Côte d'Emeraude

A Saint-Malo ou Dinard, comptez au moins 1 million d'euros pour une maison et entre 3 000 et 4 000 euros le mètre carré pour un appartement.

d'euros. Dans les villes voisines au relief plus escarpé, à Anglet, près du golf de Chiberta, Guéthary, Bidart ou Saint-Jean-de-Luz, les plus belles villas en front de mer disposant de 6 ou 7 chambres et d'une piscine peuvent se louer jusqu'à 15 000 euros la semaine, 17 000 euros avec un terrain de tennis. Mais, attention : à ce prix, pas question de lésiner sur la décoration et les prestations. «Une belle décoration contemporaine permettra de louer plus longtemps et plus cher, et peut même l'emporter sur une vue sur la mer», insiste Philippe Thomine-Desmazures. De quoi faire grimper le prix de 2 000 à 3 000 euros par couchage à la semaine.

Même tendance sur la Côte d'Azur. Entre Saint-Tropez et Saint-Jean-Cap-Ferrat, notamment, «la piscine est obligatoire et le home cinéma un élément très apprécié», cite Julien de Mortillet, gérant associé chez Emile Garcin location. De même, «le design actuel a largement pris le pas sur le style provençal avec ses murs jaunes et ses tissus», relève Sylvain Boichut. Enfin, «Nice et Cannes bénéficient d'une attractivité particulière en raison des festivals et salons qui rythment la belle saison, souligne Marie-Claire Sangouard, directrice générale de l'agence Engel & Völkers Côte d'Azur. La location de courte durée complète alors la durée moyenne des locations estivales, qui est de trois semaines, avec un pic entre le 15 juillet et le 15 août.» ■

## Attention à la taxe sur les résidences secondaires

Ces dernières années, plusieurs municipalités, Paris en tête, ont décidé d'augmenter la surtaxe d'habitation que doivent payer les propriétaires d'une résidence secondaire. Instauré par la loi de finances pour 2015 et renforcé par la loi de finances pour 2018, ce dispositif fiscal permet aux villes d'appliquer une majoration pouvant aller jusqu'à 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Certaines villes de bord de

mer ont décidé d'appliquer cette mesure : la surtaxe est de 20 % à La Rochelle, 30 % à Biarritz, 40 % à Saint-Jean-de-Luz et même de 60 % à Bidart, Nice ou Saint-Nazaire. Autour du bassin d'Arcachon, les maires ont déclaré qu'ils n'auraient pas recours à cette surtaxe. Pour le moment. Une fois la taxe d'habitation supprimée, en 2020, pour les résidences principales, reste à savoir si les dotations de l'Etat compenseront suffisamment les recettes manquantes ■



#### Côte d'Azur

«La piscine est obligatoire et le home cinéma, un élément très apprécié», pointe Julien de Mortillet, gérant associé chez Emile Garcin.