

Sale temps pour les maisons de vacances

LE MONDE ARGENT | 31.03.2015 à 14h26 • Mis à jour le 02.04.2015 à 11h21 |

Par [Isabelle Rey-Lefebvre](#) ([/journaliste/isabelle-rey-lefebvre/](#)) et [Frédéric Cazenave](#) ([/journaliste/frederic-cazenave/](#))



En 2014, le nombre de maisons achetées comme résidences secondaires sur le littoral atlantique et de la Manche a reculé de 4 %. JEAN-JACQUES BOUJOT/CC BY-SA 2.0

La maison de vacances est devenue un luxe que les Français n'ont plus les moyens – ou plus l'envie – de s'offrir. De Deauville, dans le Calvados, à Biarritz, dans les Pyrénées-Atlantiques, le nombre d'appartements achetés comme résidences secondaires sur le littoral atlantique et de la Manche a reculé de 7 % en 2014 (– 4 % pour les maisons). Et, sur les dix dernières années, les transactions ont chuté de 25 %, selon une étude publiée le 31 mars par les notaires de Bretagne, qui analyse ce marché immobilier dans une centaine de localités.

Résultat de cette baisse structurelle, les stocks gonflent, les délais s'allongent. «*A La Baule, un appartement avec vue sur mer met au moins huit mois à se vendre, alors qu'il y a quelques années l'affaire était pliée en deux mois*», souligne Christophe Viguière, notaire dans la ville de Loire-Atlantique. Un confrère à Erquy (Côtes-d'Armor) abonde : «*Jamais je n'ai eu autant de biens à céder dans mon étude*», se désespère Bernard Drouvin. Pourtant, les vendeurs revoient leurs prétentions. Récemment, une maison

de quatre chambres est partie à 240 000 euros, soit 20 % au-dessous de son prix d'acquisition en 2006. » Car le corollaire à cette faiblesse de la demande est évidemment une accélération de la chute des prix.

Lire aussi : Louer sa résidence, un jeu d'enfant aux règles sérieuses (/special-immobilier/article/2015/03/31/louer-sa-residence-un-jeu-d-enfant-aux-regles-serieuses_4606729_3482004.html)

Des cotes en dents de scie

Certes, ceux qui ont acheté il y a dix ans peuvent encore espérer réaliser des plus-values : sur cette période, les prix des maisons progressent dans 90 % des localités étudiées, la palme revenant à Moliets-et-Maa (Landes), avec une hausse de 272 %. « *Mais, une fois déduits l'inflation, les intérêts d'emprunt et les taxes locales, la réalité est moins reluisante pour la majorité des biens* », souligne Catherine Pailley-Créach, qui a réalisé l'étude.

Les résidences secondaires à la peine

Dans 6 villes sur 10, les prix baissent ou progressent moins vite que l'inflation



Sur cinq ans, la cote des maisons recule dans 40 % des villes. Six localités, dont L'Île-d'Yeu (Vendée) et Saint-Lunaire (Ille-et-Vilaine), enregistrent des chutes de plus de 30 %. Constat identique pour les appartements : la moitié des villes est dans le rouge, avec parfois des reculs prononcés (– 25 %, par exemple, à Perros-Guirec, dans les Côtes-d'Armor). Cette tendance s'est accentuée en 2014. Les prix ont baissé dans plus de la moitié des villes du littoral, même si certaines localités semblent immunisées. Une décennie de hausse à Deauville (+179 % pour les maisons) ou à Arcachon, en Gironde (+122 %), n'a pas empêché une nouvelle flambée en 2014. « *A Arcachon, dans le quartier de l'Aiguillon, une maison de 120 m², sans jardin et avec seulement une petite vue, vient de se vendre 400 000 euros. Elle valait 35 % de moins il y a deux ans, raconte Véronique Ambal, directrice de l'agence Coullaud. Ici, beaucoup de Parisiens ou d'habitants de la région PACA achètent en prévision de leur retraite.* »

Loin du coup de cœur, un achat raisonné

D'autres régions résistent tant bien que mal. A Dinard et Saint-Malo (Ille-et-Vilaine), les Parisiens, qui ne seront plus qu'à deux heures et quinze minutes de la cité corsaire en 2017, soutiennent les prix en bord de mer. Mais dès qu'on s'en éloigne, ne serait-ce que de 100 mètres, ils diminuent. « *Bon nombre de biens achetés en 2006-2007 se vendent aujourd'hui à perte* », remarque Jean-Michel Cordier, notaire à Saint-Malo. Et cette baisse n'est sûrement pas terminée, car la façon d'appréhender ce marché a évolué : la résidence secondaire est devenue un achat raisonné. « *Le coût de revient a remplacé le coup de cœur. Les acheteurs évaluent le montant des travaux et l'imputent sur le prix de vente* », explique Xavier Chabran, notaire à Vannes.

La maison de vacances à l'ancienne a vécu. L'exemple de ce couple de retraités de la banlieue parisienne illustre ce changement. Ils viennent de larguer, sans états d'âme, leur petite maison de ville à Marciac, dans le Gers : « *Nous en avons beaucoup profité, pendant quinze ans, nous y réfugiant dès que nous le pouvions, mais nous avons fait le tour de la région et du festival de jazz, chaque été, dont nous étions très fans.* » Dans l'opération, ils ont tout juste récupéré leur mise de départ, travaux compris. Ils ont désormais envie de voyager en toute liberté. Leurs voisins, à Marciac, ont acheté la maison pour la louer à l'année. Voilà donc une résidence secondaire qui redevient principale.

«LE LONG SÉJOUR D'ÉTÉ DANS LA MAISON DE FAMILLE, C'EST FINI. LES JEUNES AIMENT VARIER LES DESTINATIONS », OBSERVE PATRICK VICERIAT, SOCIOLOGUE

Les Français, qui raffolaient jusqu'ici des résidences secondaires – ils en possèdent environ 3,2 millions, 9 % du parc de logements –, seraient-ils en train de se débarrasser de cette passion devenue ruineuse ? Car ils n'y résident, en moyenne,

SPÉCIALISTE DU TOURISME.

que quarante-deux jours par an, pour un coût annuel allant de 5 000 à 10 000 euros, et qui ne peut qu'enfler, avec des impôts locaux en constante augmentation.

« Le long séjour d'été dans la maison de famille, c'est fini. Les jeunes aiment varier les destinations – mer, montagne, ville, étranger... – rendues très accessibles grâce à Internet et au low cost, observe Patrick Viceriat, sociologue spécialiste du tourisme. Vingt millions de Français partent chaque année à l'étranger, pas forcément très loin et surtout en Europe, mais c'est deux fois plus qu'en 1995 », argumente-t-il.

Ce désamour a pour conséquence la grave crise que traverse le marché des « maisons de campagne », comme les appellent les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), c'est-à-dire les biens autrefois à destination agricole acquis par des non-agriculteurs. *« Jusqu'en 2007, environ 40 000 maisons de ce type changeaient chaque année de propriétaire. Elles étaient seulement 29 000 en 2013, relève Robert Levesque, responsable à la fédération nationale des Safer. Et leur prix moyen a chuté, dans la période, de 192 000 à 162 000 euros. Seules les zones d'emploi, près des agglomérations, ont, en 2013, connu une petite reprise du nombre de transactions : ce sont en majorité des jeunes du département, qui installent leur domicile principal toujours plus loin des centres. »*

Les acquéreurs étrangers en retrait

La part des acquéreurs étrangers ne cesse, elle, de baisser, de 14,3 %, en 2004, à 6,3 %, en 2013. Ce sont en majorité des Anglais qui, au moment de la crise, avaient déserté le sol français mais, taux de change livre-euro aidant, y reviennent. Beaucoup de ventes se concluent d'ailleurs entre Britanniques.

« Toutes les résidences secondaires qui ne sont pas facilement transformables en résidences principales ont du mal à se vendre », confirme Bernard Cadeau, président du réseau d'agences immobilières Orpi. Même dans les zones très chères, avec des biens dépassant le million d'euros, les acquéreurs négocient ferme *« et ne veulent plus immobiliser des capitaux sans rentabilité : ils envisagent la création d'un gîte, la location saisonnière, ce qui suppose des propriétés sans défaut, avec vue, calmes tout en étant bien desservies »*, explique Philippe Boulet, de l'agence Emile Garçin de Saint-Rémy-de-Provence (Bouches-du-Rhône).

La cote des maisons de vacances sur le littoral...

Recherchez une commune ou un numéro de département :

Commune	Prix médian (total)	Evol. 1 an	Evol. 5 an	Evol. 10 ans
ANGLET (64)	390 000 €	-1,90 %	34,60 %	55,85 %
ARCACHON (33)	440 000 €	19,70 %	20,55 %	122,00 %
ARS-EN-RE (17)	396 700 €	Nd	-8,80 %	36,79 %
ARZON (56)	325 000 €	7,60 %	1,56 %	36,47 %
AUDIERNE (29)	100 000 €	2,60 %	-9,09 %	0,00 %
BARNEVILLE-CARTERET (50)	100 000 €	-25,10 %	-37,89 %	-38,12 %
BATZ-SUR-MER (44)	170 000 €	-13,90 %	-17,07 %	23,90 %
BAYONNE (64)	385 000 €	28,30 %	46,83 %	-9,84 %

... et des appartements

Recherchez une commune ou un numéro de département :

Commune	Prix médian (m ²)	Evol. 1 an	Evol. 5 an	Evol. 10 ans
ANGLET (64)	3 171 €	0,50 %	14,91 %	39,51 %
ARCACHON (33)	4 653 €	-1,77 %	16,29 %	47,37 %
ARZON (56)	3 886 €	6,59 %	-5,02 %	28,23 %
BAYONNE (64)	2 386 €	0,67 %	8,15 %	28,13 %
BENODET (29)	2 798 €	6,36 %	1,35 %	36,59 %
BIARRITZ (64)	4 430 €	2,23 %	19,39 %	49,02 %
BIDART (64)	3 804 €	-2,73 %	14,13 %	46,23 %
BISCARROSSE (40)	2 117 €	-15,30 %	28,87 %	48,21 %
BRETIGNOLLES-SUR-MER				

Source : notaires de Bretagne

	(/journaliste/frederic-cazenave/) Frédéric Cazenave (/journaliste/frederic-cazenave/)	Suivre
Journaliste au Monde		
	Isabelle Rey-Lefebvre (/journaliste/isabelle-rey-lefebvre/)	Suivre
Journaliste au Monde		
