



Cap à L'OUEST

Normandie, Bretagne, Charente-Maritime... la forte demande sur le littoral pèse sur les prix. À la campagne ou proche de villes moyennes, on peut cependant dénicher des résidences secondaires parfois bon marché, avec ou sans travaux. Et donner corps à un nouveau projet de vie. Décryptage. PAR BAPTISTE BLANCHET

A 2 heures de Paris en train, la Normandie, avec ses plages, ses campagnes verdoyantes et son architecture typique, est un incontournable de la résidence secondaire. « Nous sommes toujours en manque de biens à vendre. Après une hausse des prix, la tendance est à la stabilisation. Les budgets s'échelonnent de 1 à 3 millions d'euros pour des maisons de ville avec jardin ou de campagne sur plusieurs hectares et sans nuisances. Pour trouver dans des budgets compris entre 600 000 et 1,2 million d'euros, il faut chercher dans le secteur du bord de mer en sortie de Deauville et Trouville, ou en campagne

autour de Pont-l'Évêque, conseille-t-on chez Daniel Féau Deauville. Les propriétaires de résidences secondaires arrivent le jeudi soir pour repartir le dimanche soir ou le lundi. Outre les week-ends et vacances scolaires, ils y télétravaillent de plus en plus en semaine. » Entre Deauville et Pont-l'Évêque, Daniel Féau Deauville présente, par exemple, un manoir du XIX^e siècle de 500 m² pour 11 pièces, agrémenté d'une dépendance typiquement normande de 120 m² (1,5 million d'euros). Sans oublier un parc clos, fleuri et arboré d'environ 5 700 m². Dans le Calvados, on peut aussi s'offrir une propriété rénovée à 5 minutes de Deauville dans un environnement verdoyant (200 m², 1,3 million d'euros). Elle se compose d'une maison principale sur 2 niveaux (3 chambres), ainsi que

d'une maison d'amis plus récente, offrant 4 chambres pour 3 salles de bains. L'ensemble profite d'un jardin de plus de 2 400 m² avec piscine chauffée. Plus abordable (682 500 euros), sur la commune de Honfleur, à seulement quelques minutes du centre-ville, un ancien pressoir fin XVIII^e siècle en pierres et silex, toiture en ardoise, avec maison de 180 m² et dépendance, a été édifié sur un terrain de 18 500 m². « Vaste territoire, la Normandie compte 5 départements. Les régions les plus concernées par les résidences secondaires restent la Vallée d'Auge et la Suisse normande. Et puis, il y a le littoral, Honfleur, Villerville, Trouville, Deauville, Benerville, Villers-sur-Mer, Cabourg, Houlgate. Toutes ces communes, par la proximité immédiate de la mer et parfois de la vue, sont de loin les plus chères. Parfois les plus inaccessibles. Car pour de vastes demeures normandes des années 1900, les prix s'envolent, soulignent Jacques Chataignier et Adeline Bilous chez Emile Garcin Deauville. En revanche, au-delà du côté "bling-bling" de certains endroits, il existe de charmants petits villages à l'intérieur des terres, Beaumont-en-Auge pour le plus connu, mais aussi Pont-l'Évêque et ses environs, Pier-

refitte-en-Auge, Blangy-le-Château, Cormeilles... Et aussi l'Orne, après Lisieux, Livarot, Vimoutiers, Écorches. Les paysages sont superbes, vallonnés, verdoyants. À seulement 2 heures de Paris. Il ne faut pas non plus hésiter à dépasser Pont-l'Évêque voire Lisieux, on peut y trouver de très jolies propriétés, manoirs, longères, maisons augeronnes, avec un peu de terrain, dans une région de haras, en dessous du million d'euros. Les bonnes affaires se situent donc là ! Le prix d'une longère dans les terres va de 500 000 à un million d'euros, en dessous le bien se trouve plutôt dans l'Orne que dans le Calvados. L'affaire quasi parfaite comprend une grande réception, 3 ou 4 chambres, de préférence une au rez-de-chaussée, peut-être une deuxième maison pour les amis ou les enfants, une piscine, ou un terrain dit "piscinable", qui est devenue la demande prioritaire avec la cheminée et une connexion internet. Réunir toutes ces conditions permet, si vous le souhaitez, de rentabiliser par la location saisonnière très demandée en ce moment. » À 145 kilomètres de Paris et 25 minutes de Dieppe et de sa plage, se trouve une ancienne demeure de caractère. En lisière de forêt domaniale, au calme, cette propriété dispose d'un jardin de 7 000 m². Environ 370 m² sont répartis sur deux corps d'habitation que le groupe Emile Garcin met en vente à 745 000 euros. À quelques minutes du village de Blangy-le-Château, sur la commune du Faulq, une propriété récemment construite (210 m², 4 chambres, sur un terrain de 4 300 m² avec piscine) est affichée à 976 500 euros.

DEUX MARCHÉS EN NORMANDIE

« La Normandie se divise en deux marchés distincts, poursuit-on au sein du groupe Patrice Besse. Il y a d'abord celui à moins de 2 heures de Paris qui, au vu des trains actuels, concerne l'Eure, l'Orne, une partie de la Seine-Maritime et du Calvados. L'Orne, est en train de renaître avec une appétence particulière pour l'achat de résidences secondaires et principales. Manoirs, anciennes fermes, anciens corps de bâtiments, longères, granges, bicoques abandonnées depuis vingt ans trouvent preneurs entre 50 000 et 700 000 euros, donc très abordables pour certaines, avec deux gares à proximité (Lisieux ou Argentan). Néanmoins, ooo



Aux portes de Deauville, Emile Garcin Deauville a vendu cette maison de 330 m² (7 chambres), sur un terrain de 4 600 m² avec piscine.

ooo l'augmentation des matériaux a considérablement modifié la donne : les futurs acquéreurs réfléchissent à deux fois avant de se lancer dans des travaux de rénovation longs et coûteux. Donc, les propriétés sans travaux ont plutôt la cote. Le secteur du parc naturel régional Normandie-Maine reste intéressant pour des clients parisiens. Nous allons y proposer un manoir du XV^e siècle avec deux hectares de terre à 420 000 euros. » Tandis qu'à 15 minutes des rives de l'Orne et 50 de la mer, une chaumière XVIII^e, un corps de ferme et ses dépendances, présentés à 320 000 euros par Patrice Besse, ont trouvé preneur. « De bonnes affaires, il y en a encore beaucoup en Normandie pour autant que les vendeurs ne surévaluent pas leurs biens car ils savent que le marché est porteur. Pour la Seine-Maritime, la côte d'Albâtre – particulièrement Varengeville-sur-Mer et les environs (mais pas Dieppe!) –, est très prisée. Et on trouve des opportunités dans le secteur des Boucles de la Seine ou du pays de Bray, relève-t-on chez Patrice Besse. Concernant le second marché normand, à plus de 2 heures de Paris, les demandes persistent, impliquant en majorité des budgets inférieurs à 1 million d'euros. L'emplacement, à proximité de la mer, d'un village ou d'une ville avec activités, s'avère primordial. Les demeures anciennes ou historiques, voire classées Monument historique, le plus souvent en retrait de la côte, représentent encore une demande pour les passionnés. D'une manière générale, les acquéreurs se plaignent du peu d'offres de belles maisons. On y trouve des manoirs des XV-XVII^e siècles, souvent un peu austères, mais peu de XVII^e et XVIII^e siècles, plus lumineux. Dans le Cotentin, on bénéficie de prix plus modérés dans les terres. Pour ces résidences semi-principales, les acquéreurs ne veulent pas de nuisances – surtout pas le bruit d'une route –, être proches d'une gare comme des commerces de première nécessité, 300 à 500 m² de bâti, autour d'un hectare de terrain ou plus, une ou deux dépendances, des biens sans rénovation de mauvaise qualité ou sans travaux. »

LE LITTORAL BRETON SÉDUIT

Territoire à l'identité marquée, à la qualité de vie enviée, à l'architecture préservée, la Bretagne connaît aussi un fort engouement. « Ce marché reste actif sur les biens de bord de mer, même si on



Dans le Calvados, Daniel Féau Deauville propose cette propriété rénovée avec un jardin de plus de 2 400 m² et sa piscine chauffée (1,3 million d'euros).



Bretagne Sotheby's Realty présente cette propriété équestre avec son manoir du XV^e siècle d'environ 300 m² (1,3 million d'euros).

note un coup de frein de la part des acquéreurs depuis le dernier trimestre 2022. Ils sont redevenus raisonnables au sens premier du terme, les achats compulsifs devenant rares, par rapport à la période de Covid, analyse Ronan Pradeau, responsable de Bretagne Sud Sotheby's International Realty. Les critères concernant la propriété « idéale » évoluent peu : plutôt de l'ancien ou du très beau contemporain, en bord de mer, plage et commerces accessibles à pied ou à vélo, peu de travaux ou alors un bien à rénover totalement. Les budgets vont de 800 000 à 1,2 million ou au-delà de 2 millions d'euros. Le bord de mer sur tous les départements (Côtes-d'Armor, Finistère, Morbihan, Loire-Atlantique), concentre les secteurs les plus convoités : Bénodet, Sainte-Marine, Beg Meil et un nouvel engouement pour le pays Bigouden et la baie d'Audierne où personne ne voulait aller il y a encore une petite dizaine d'années, le golfe du Morbihan évidemment, Carnac, La Baule/Pornichet et Pornic. Les meilleures opportunités se trouvent donc en campagne, en s'éloignant du littoral. » Du côté de Saint-Brieuc, une propriété équestre inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ne peut que séduire (1,3 million d'euros). Elle est composée d'un manoir du XV^e siècle d'environ 300 m², dont les dépendances ont été aménagées en 6 gîtes. Idéale pour des projets équestres, elle abrite 4 boxes, un hangar plus 11 hectares de terres avec paddocks. Une piscine et un étang complètent ce lieu d'exception. Bretagne Sud Sotheby's International Realty présente également une propriété ancienne et sa tiny house, au cœur du pays Bigouden (un peu plus d'1 million d'euros, 130 m², 3 chambres). Ses atouts ? La qualité de son environnement maritime, sa localisation, son terrain de 7 hectares et la proximité des plages, des spots de surf ou de kite-

Dans le Calvados, Daniel Féau Deauville propose cette propriété rénovée avec un jardin de plus de 2 400 m² et sa piscine chauffée (1,3 million d'euros).



À Piriac-sur-Mer, une maison en pierre entièrement rénovée d'environ 160 m² avec piscine (Barnes La Baule, 1,2 million d'euros).

surf. « Il y a peu de « bonnes affaires » en Bretagne, la région ayant toujours été attrayante. Elle l'est d'ailleurs de plus en plus du fait du réchauffement climatique notamment. À ce sujet, la question de la submersion marine n'est pas un frein pour les acquéreurs qui recherchent des biens pieds dans l'eau », constate Ronan Pradeau, responsable de Bretagne Sud Sotheby's International Realty.

L'ATTRAIT DES VILLES MOYENNES COMME LORIENT

« Nous avons récemment vendu une maison en pierre à Baden (Morbihan), dans le centre, près du golf, au milieu d'un parc arboré, aux environs du million d'euros, signale Vincent Garnier, chez Emile Garcin Propriétés-Bretagne. Les résidences secondaires dans des budgets compris entre 600 000 et 1,2 million se situent en recul de la mer, plus en campagne. Sinon, il s'agit de maisons plus petites, de type maisons de pêcheurs, qui restent rares dans ces budgets. » À 20 minutes de Rennes, une élégante demeure de 1947 (240 m², 5 chambres en plein centre de Bourgbarré, Ille-et-Vilaine, sur un terrain de 1 400 m² avec piscine) est présentée à 742 000 euros par Emile Garcin Propriétés Bretagne. À Ploërmel, une habitation (180 m², 5 chambres), avec sa tour du XVIII^e siècle et sa cour intérieure s'affiche à 530 000 euros. En s'approchant du littoral, sur les hauteurs de Pléneuf-Val-André, on découvre une villa contemporaine de 370 m². En position dominante, à 2,5 kilomètres de la ville, à proximité du golf, elle surplombe magistralement la côte sur plus de 180 degrés (1,3 million d'euros). « Les prix étant moins



À Pornichet, cette villa de 1897, située à 100 mètres de la plage (290 m², 8 chambres, jardin arboré de plus de 1800 m²), présentée à 2,4 millions d'euros, a été vendue par Barnes La Baule.

élevés qu'il y a quelques semaines, les vendeurs doivent se montrer raisonnables au risque de ne pas vendre ou alors dans des délais très longs menant à de fortes négociations. On peut rentabiliser par de la location saisonnière, bien que cette dernière soit de plus en plus encadrée par les mairies. On note enfin que l'influence du télétravail a tendance à s'estomper, nous revenons à une occupation plus conforme à ce que nous avons connu il y a quelques



À 35 minutes de La Rochelle et à 10 de la gare TGV Surgères, la propriété au cœur d'un parc de plus de 2 hectares et sa maison d'amis bénéficient d'arbres centenaires.



tagne et de la Normandie, à 20 minutes de Fougères, on découvre un presbytère du XVI^e siècle et son jardin (299 000 euros), ou au centre de la Bretagne, au cœur d'un village, une maison de maître de 1912 agrémentée de son parc de plus de 6 000 m² (397 500 euros). »

FAIRE SES RECHERCHES EN HIVER, QUAND LA CONCURRENCE EST MOINDRE

En descendant quelque peu le long de la côte, La Baule profite d'une baie sublime et de son immense plage qui s'étend sur 9 kilomètres. « Il s'agit d'une station balnéaire très prisée par les Parisiens. Le parc immobilier y est composé majoritairement de résidences secondaires, avec un marché toujours aussi porteur, se félicite-t-on chez **Barnes La Baule**. En fonction de l'emplacement, de la qualité du bien et de ses prestations, le budget varie entre 1 et 3 millions d'euros. Dans la fourchette 600 000 à 1,2 million d'euros, on peut acquérir un appartement face à la mer d'environ 70 m², aux premiers étages, ou, un peu plus éloignée de la plage, une maison de 100 m² avec ou sans travaux. Pour une résidence secondaire, le critère prioritaire des acquéreurs reste la proximité de la plage. Tous les secteurs éloignés du littoral comme des commerces sont donc plus abordables : derrière la gare, le quartier des Salines, quartier Grand Clos, La Baule-Escoublac ou en s'éloignant pour aller vers Le Pouliguen ou Batz-sur-Mer. En vue de réaliser une bonne affaire, il faut se souvenir que la majorité des acquéreurs se mettent en recherche à partir du printemps. En période hivernale, la demande est moins forte, il y a moins de concurrence. » Dans ces tarifs, **Barnes La Baule** présente, à Piriac-sur-Mer, une maison de caractère en pierre entièrement rénovée, avec ses dépendances, à quelques pas de la plage (160 m², 5 chambres, piscine, à 1,2 million d'euros). Proche du centre de Pornichet, on découvre aussi une villa de caractère rénovée (112 m² avec une dépendance de 30 m², 3 chambres, 640 000 euros), ainsi qu'en centre-ville, un appartement de 88 m² avec ses 2 terrasses au dernier étage d'une

ooo années, à savoir, un usage en secondaire pur, pendant les vacances et week-end, sauf cas particulier mais ces derniers restent marginaux », ajoute Vincent Garnier. « Outre les secteurs du golfe du Morbihan, de Perros-Guirec et de Dinard-Saint-Malo, toujours recherchés et dont les prix élevés se maintiennent, les zones les plus attractives sont pour beaucoup rurales, surtout au centre Bretagne (notamment près de communes comme Pontivy, Loudéac, Carhaix, Ploërmel), dans lesquelles on peut encore trouver de belles opportunités à des prix intéressants tout en n'étant pas si loin de la mer. Les villes moyennes sont de plus en plus en vogue, ainsi Lorient a récemment été classé sixième parmi celles où il fait bon vivre : qualité de vie, emploi, transports, équipements font de ces villes moyennes et des environs immédiats, des secteurs hautement prisés, analyse Gilles Durin, directeur régional Bretagne chez Patrice Besse. Sur le rivage, face à Crozon, avec vue panoramique sur la rade de Brest, une maison traditionnelle bretonne entourée de son parc a été vendue 1,1 million d'euros. En Cornouaille, à 15 minutes du lac de Guerlédan, on peut s'offrir un manoir du XV^e siècle (399 000 euros) qui séduit par son authentique toit de chaume. Aux confins de la Bre-

résidence de standing, offrant une vue exceptionnelle sur toute la baie de La Baule (1,1 million d'euros). Véritable ville en bord de mer, La Rochelle et sa région, à seulement 3 heures 30 de Paris en TGV, restent des valeurs sûres. « Les demandes sont plutôt calmes sur le marché des résidences secondaires car les clients se montrent plus sélectifs, nuance Vincent Petit, directeur de la Rochelle Île de Ré Sotheby's International Realty. En 2023, le marché concerne davantage la résidence principale. En précisant que la résidence secondaire devient, à terme, principale, car souvent un membre du couple profite déjà de sa retraite quand l'autre est en télétravail. Les acquéreurs sont des familles en mutation en province et des seniors qui souhaitent s'installer dans la région. Les prix stagnent, ils n'ont pas évolué. Les biens les plus recherchés restent des maisons de caractère, de type hôtel particulier, avec du cachet et peu de terrain dans l'hyper-centre, pour des budgets oscillant entre 800 000 et 1,5 million d'euros. L'absence de travaux, une suite parentale au rez-de-chaussée et la proximité des commodités (école, commerces) sont particulièrement appréciées. En vogue, les secteurs de La Genette, Le Mail comme le centre-ville permettent de tout faire à pied. » La Rochelle Île de Ré Sotheby's International Realty présente, à 10 minutes à vélo de la place de Verdun, une belle maison au cœur du quartier de Laleu. D'environ 100 m², elle comprend notamment une chambre en rez-de-jardin (4 au total), un garage, un jardin exposé sud et une annexe de 40 m² environ (750 000 euros). À 25 minutes de La Rochelle et à 10 de la gare TGV Surgères, on découvre avec plaisir une propriété nichée au cœur d'un parc de plus de 2 hectares peuplé d'arbres centenaires. Elle se compose d'une bâtisse principale (420 m², 6 chambres) et d'une maison d'amis indépendante de 120 m² (955 500 euros). Un rêve accessible. ■



Aux confins de la Bretagne et de la Normandie, à 20 minutes de Fougères, un presbytère du XVI^e siècle et son jardin de 250 m² (Patrice Besse, 255 000 euros).



Sotheby's International Realty présente, dans le quartier de Laleu à La Rochelle, cette maison d'environ 100 m², avec son jardin et une annexe de 40 m² environ (750 000 euros).

LA ROCHELLE ÎLE DE RÉ SOTHEBY'S REALTY/ANTOINETTE PIEL - PRESSE