

## IMMOBILIER DU LITTORAL LA BELLE VILLA RÉSISTE À LA CRISE

Sur le littoral breton, chaque zone climatique, chaque côte, chaque station balnéaire a son propre micromarché immobilier. Et peu importe la crise économique, les biens d'exception au bord de l'eau trouvent toujours preneur.

PAR JULIE DURAND

Tous les responsables d'agences immobilières le savent : lorsqu'un client veut une maison au bord de l'eau à La Trinité-sur-Mer, pas la peine de lui en proposer une à Perros-Guirec ou à La Baule. C'est une évidence. La plupart des acquéreurs de belles demeures sont attirés par un lieu pour des raisons précises. À La Trinité, le marché est lié à la voile. À Perros-Guirec, les gens sont attirés par le calme et l'environnement préservé et sauvage de la côte nord. La Baule, au contraire, est réputée pour ses rues commerçantes et son animation.

Cela peut même aller assez loin. Dinard et Saint-Malo, séparées seulement par l'estuaire de la Rance, ne sont distantes que de onze kilomètres par la route. C'est la même côte et le même climat. Pourtant, à l'Agence Émeraude à Dinard, on explique que "ceux qui viennent ici ne veulent pas être à Saint-Malo. Ce ne sont pas les mêmes produits, pas le même style de vie, et pas la même ambiance. Ces différences sont évidentes si on compare avec l'intra-muros. Dans le cadre de notre travail, nous ne traversons jamais le barrage de la Rance".

Si la plupart des acquéreurs sont si exigeants dans le choix de leur lieu de vie, c'est souvent parce qu'ils y sont sentimentalement attachés. La grande majorité de ceux qui achètent une maison sur la côte bretonne sont originaires de la région ou ont de la famille en Bretagne. Il y a aussi ceux qui y ont passé toutes leurs vacances d'enfance, et n'imaginent pas que leurs propres enfants puissent apprendre à nager ailleurs. Paul Bénéat, de l'Agence Bénéat-Chauvel, qui couvre tout le Golfe du Morbihan, estime que "cela fait partie de la mentalité bretonne d'avoir des points de chute où plusieurs générations d'une famille se retrouvent depuis longtemps".

D'autres choisissent un endroit en fonction d'un milieu social qu'ils se refusent de quitter. Guy Rostand est gérant de l'Agence Bord de Mer, qui couvre toutes les îles et le littoral de Saint-Malo à l'Île de Ré. Il donne cet exemple : "Nous avons beaucoup de clients qui se quittent fin juin à Neuilly-sur-Seine, et se retrouvent début juillet à La Baule."

Mais tous les clients des agences immobilières ne sont pas aussi exclusifs. Certains sont ouverts à un secteur plus large car ils aiment la Bretagne dans sa globalité sans avoir d'attache particulière. Ceux-là recherchent vraiment le coup de cœur. Peu importe alors la localisation.

### DES CRITÈRES PRÉCIS

Une fois l'emplacement plus ou moins déterminé, d'autres critères entrent en jeu dans la recherche de la maison idéale. Certains de ces critères sont fonction de l'âge des acquéreurs. Une grande part d'entre eux sont de jeunes ou futurs retraités qui reviennent dans la région de leur jeunesse. Ceux-là peuvent avoir des demandes particulières comme une suite parentale au rez-de-chaussée ou un jardin facile à entretenir. L'âge influence aussi le choix du lieu : les personnes âgées sont plus sensibles à la proximité des commerces et à l'importance des services, notamment médicaux, proposés par la ville la plus proche. L'ambiance et les loisirs ont aussi leur importance. Carnac, quelque peu endormie en hiver, attire moins que Dinard et ses nombreuses associations pour anciens : clubs de bridge, thés dansants au casino, etc.

Le voisinage joue aussi bien entendu un rôle important dans le choix d'une maison, qu'elle soit résidence principale ou secondaire. "Quand on passe la semaine dans une grande ville, on veut être au



## “Quand on passe la semaine dans une grande ville, on veut être au calme pendant ses week-ends et ses vacances”

GILLES DURIN, AGENCE PATRICE BESSE

calme pendant ses week-ends et ses vacances”, explique Gilles Durin, responsable pour la région au sein de l’Agence Patrice Besse, spécialisée dans les demeures de caractère. “Un voisinage immédiat est réhibitoire”, ajoute-il. Cette condition peut aller loin : la proximité d’une plage est un atout, mais il vaut mieux que celle-ci ne soit pas bondée de touristes et d’écoles de voile.

Quand l’emplacement est choisi, il reste encore à définir les caractéristiques de la maison même. Il y a d’abord les questions habituelles de surface, de nombre de chambres, et de l’importance des travaux à réaliser. Mais pour Gilles Durin, ce n’est pas tellement le volume de la maison qui compte, mais plus souvent son caractère : “Certains voudront une demeure dans son jus, c’est-à-dire un bâtiment de

plusieurs siècles et préservé au fil du temps. Le fait qu’un bâtiment soit classé est aussi un plus.” Pour les demeures d’exception, l’environnement est primordial. Une vue sur l’océan, sur les Abers, ou sur le Golfe du Morbihan est un plus indéniable. Pouvoir aller à la plage à pied aussi. Le must : quand les vagues arrivent directement au bas du jardin. La plus-value est alors énorme.

### NI INVESTISSEMENT NI SPÉCULATION

Mais ce plaisir n’a pas le même prix, de Crozon à Quiberon. Une des raisons qui font que jusqu’ici le Finistère est moins coté que le Golfe du Morbihan ou la Côte d’Émeraude est bien entendu l’éloignement. Le prix du marché est encore influencé par la distance qui sépare la maison de ses rêves de la région parisienne. Mais la tendance est à un futur rééquilibrage. Si, en voiture, le temps nécessaire pour rallier Paris à sa résidence secondaire à Carantec, par exemple, est toujours de cinq heures et demi, la durée du voyage en train va, quant à elle, fortement diminuer. La mise en service de la Ligne à grande vitesse (LGV), espérée pour 2014, mettra Brest et Quimper à seulement trois heures de Paris. Selon Hervé Peron, du Cabinet Kerjean qui couvre le Finistère, “quand le département cumulera qualité de vie et proximité, la valeur des maisons augmentera”.

Le temps passé dans ces maisons de bord de mer sera-t-il aussi plus important ? Peut-être. Jusqu’ici, la majorité des demeures du littoral faisait office de résidence secondaire avant que leurs propriétaires, la retraite venue, n’en fassent leur résidence principale. Aujourd’hui, on observe une nouvelle tendance. De plus en plus d’actifs s’y installent. C’est le cas à Arradon, où de nombreux habitants travaillent à Vannes, distante de moins de vingt minutes en voiture. Alain Bertrand, directeur adjoint de l’agence Bénéat-Chauvel, a remarqué aussi que “le nombre d’actifs qui veulent travailler les pieds dans l’eau augmente”. Grâce au développement de l’Internet à haut débit, et au TGV, il y a de plus en plus de consultants ou indépendants qui travaillent depuis la région, et se rendent de temps en temps à Paris ou ailleurs.

Ces grandes villas avec vue sur mer ne connaissent pas la crise. Selon toutes les agences contactées, si les acquéreurs sont devenus plus prudents depuis quelques mois, les belles demeures proches de la mer résistent bien à la baisse des prix. “Ces derniers

mois, il a fallu calmer les ardeurs de nombreux propriétaires qui étaient restés sur les prix de 2008, et qui pensaient même que cela continuerait à augmenter”, explique Gilles Durin. “Mais aujourd’hui, les propriétaires ont compris la situation.”

Finalement, même dans des endroits moins cotés, le produit rare et idéalement situé trouve toujours preneur. Et comme les nouveaux plans locaux d’urbanisme limitent les constructions sur le littoral, le prix des maisons avec vue sur mer repartira forcément à la hausse. Pour autant, ces maisons de caractère n’attirent pas l’investissement ou la spéculation. “Car ces biens ne prennent de la valeur que sur le long terme et à condition de les entretenir”, analyse Stéphane Le Gall, de Jourand-Le Gall Immobilier.

Mais surtout parce que lors de l’achat d’une maison qui a les pieds dans l’eau, l’émotion tient une grande place. Et quand ils ont un coup de foudre, les gens sont prêts à casser la tirelire. “Quand on aime, on ne compte pas”, résume Hervé Peron. ■

### VALEUR ESTIMÉE D’UNE MAISON DE 200 M<sup>2</sup> AVEC VUE SUR MER

#### Hors classement

La Baule (44)

#### 2 millions d’euros

Arradon (56)

Carnac (56)

#### Entre 1,5 et 2 millions

Dinard (35)

La Trinité (56)

Saint-Malo (35)

#### Entre 1 et 1,5 million

Bénodet (29)

Cancale (35)

Perros-Guirec (22)

Quiberon (56)

#### Entre 700 000 € et 1 million

Carantec (29)

Concarneau (29)

Le Croisic (44)

Le Palais - Belle-Île (56)

Roscoff (29)

Sarzeau (56)

#### Entre 600 et 700 000 €

Crozon (29)

Douarnenez (29)

Le Conquet (29)

Paimpol (22)

Plougastel-Daoulas (29)

Estimation réalisée à partir des informations données par les agences que nous avons interrogées.