



IMMOBILIER. « Les prix baissent » : est-ce le moment d'acheter aux Sables-d'Olonne ?

Après un début d'année « catastrophique », l'immobilier aux Sables-d'Olonne se porte-t-il mieux ? Où en sont les taux bancaires ? Nous avons demandé à trois agents immobiliers de la cité balnéaire.

L'immobilier est un sujet important aux Sables-d'Olonne. La santé de l'immobilier est-elle bonne ? Les taux bancaires reviennent-ils à la normale ? *Le Journal des Sables* a enquêté auprès de trois agences immobilières : Pool Immobilier, Espaces Atypiques et Buchy Immobilier.

« Rien à voir avec le début d'année »

Après deux premiers trimestres 2024 catastrophiques, l'immobilier semble mieux se porter aux Sables-d'Olonne. Valérie Buchy, gérante de Buchy Immobilier, le remarque bien. « C'est mieux, ça n'a rien à voir avec le début d'année. On a vécu un premier trimestre et deuxième trimestre très compliqués. On a bien travaillé cet été, on a fait beaucoup de ventes, surtout au mois d'août », s'est-elle réjouie.

L'instabilité politique pénalise

Malgré tout, Valérie Buchy souhaiterait plus d'acheteurs, car oui, il y a de nombreux biens à la vente. « Au niveau des acheteurs, on a eu une période où il n'y avait pas beaucoup de biens à la vente mais beaucoup d'acheteurs et là, la tendance s'est inversée. En revanche, les acheteurs que nous avons, ils prennent le temps, mais ce sont de vrais

acheteurs ! », a-t-elle déclaré.

Si le secteur paraît mieux se porter qu'en début d'année, les doutes sur la conjoncture politique, avec, notamment, la dissolution de l'Assemblée nationale, sont venus noircir le tableau. « Le second trimestre a été meilleur que le premier jusqu'à juin et l'annonce de la dissolution a ajouté de l'inquiétude et de l'instabilité. Tant que la situation politique ne sera pas réglée, nous restons dans un marché d'entre deux et d'attente, alors que les indicateurs économiques se stabilisaient », analyse Antoine Vercelletto, gérant de l'agence Pool Immobilier aux Sables-d'Olonne.

Un stand-by sur le plan politique qui peut freiner certains acheteurs : « Ce serait important de savoir sur quel pied on va danser au niveau du gouvernement, parce que pour l'instant tout est en stand-by et des clients attendent de voir, notamment tous les investisseurs », précise Valérie Buchy.

Même dans le marché du haut de gamme et du luxe, les négociations sont devenues difficiles ! « On a eu des clients beaucoup plus exigeants, cela nous a demandé plus d'efforts pour les rassurer dans le contexte actuel. Le changement dans la conjoncture n'est pas neutre, même pour une autre clientèle », assure Cédric Pinto, gérant d'Espace Atypiques dans la cité balnéaire.

Les taux bancaires : c'est mieux !

Impossible de parler de négociations, sans évoquer les taux bancaires... De l'avis des trois spécialistes, nous allons dans la bonne direction. « Les taux



Aux Sables-d'Olonne, l'immobilier se porte mieux qu'au début de l'année 2024.

d'intérêt diminuent, nous revenons à des taux moyens autour de 3 %, la confiance revient progressivement, les deals commencent à refaire surface. Nous sommes clairement sur un marché d'acquéreurs et pour ceux qui le souhaitent et peuvent, c'est un moment favorable pour acheter. Il y a plus de choix et une meilleure capacité de négociation», indique Antoine Vercelletto.

«En ce moment ça se détend, parce que pendant deux ans, les taux ne nous ont pas aidés (N.D.L.R: ils sont montés à plus de 4 % !). Depuis quelques mois, ils sont à la baisse. La tendance est très bonne», ajoute de son côté Cédric Pinto.

La directrice de Buchy Immobilier ne se satisfait pas tout à

fait de cette baisse: «Oui ils baissent, mais j'ai envie de dire pas assez ! Nous avons une clientèle qui paie plutôt cash donc on s'en sort bien, mais je pense que les gens attendent une baisse des taux, très clairement.»

L'immobilier, pas si cher aux Sables ?

On entend souvent que l'immobilier est très cher aux Sables-d'Olonne... Est-ce vrai ?

Selon les agents immobiliers, si l'on compare avec d'autres stations balnéaires: la réponse est non ! «Si nous avons connu une forte hausse entre 2020 et 2022, de 30 à 40 % sur la Vendée, les prix ont baissé de 4 à 5 % et sont aujourd'hui

relativement stables. Au final, les prix sont plus bas que l'ensemble des stations balnéaires de l'arc Atlantique, de Benodet à Biarritz», indique Antoine Vercelletto du Pool Immobilier.

Même son de cloche du côté Cédric Pinto d'Espaces Atypiques: «Quand on voit le prix de l'immobilier qui a explosé en Charente-Maritime et en Loire-Atlantique, que ce soit à La Baule, Pornic ou La Rochelle, où les biens immobiliers sont devenus presque inaccessibles... Et bien, la Vendée, et particulièrement Les Sables, cela reste des prix attractifs sur le littoral pour des gens qui viennent de l'extérieur. Même si, pour les Sablais, les prix peuvent paraître très élevés par rapport

à ce qu'ils ont connu. C'est le moment d'acheter !», sourit-il.

Enfin, nos trois interlocuteurs n'ont constaté aucune différence depuis la mise en place de la hausse de 60 % de la taxe sur les résidences secondaires.

En conclusion, nous l'avons vu, l'immobilier aux Sables-d'Olonne se porte de mieux en mieux. La tendance est même plutôt à la baisse des taux bancaires et des prix en général.

Pour beaucoup, c'est le moment de penser à acheter un bien, même si la conjoncture, totalement instable, peut en freiner certain. «Il faut être positif, nous sommes dans une belle région, on a une belle clientèle, ça va aller !», conclut Valérie Buchy.

● Sébastien BÉTHUNE