

BAYEUX

TOUJOURS
CONQUÉRANTE

Alors que les ventes ont diminué ces derniers mois, une légère reprise de l'activité se fait sentir, avec paradoxalement des prix à la hausse

Fondée par les Romains, la capitale du Bessin, qui fut également l'une des résidences de Guillaume le Conquérant, ne lâche pas les armes. Après une baisse des prix au premier semestre 2012, la tendance est depuis à la hausse, pour atteindre aujourd'hui des prix supérieurs à ceux du dernier trimestre 2011, selon Meilleursagents.com. « Paradoxalement, alors que le volume des ventes a baissé de 30% entre août 2012 et février 2013, les prix sur la même période ont augmenté de 4%, pour atteindre 1 800 euros/m² en moyenne sur l'ensemble de la ville ! Son bâti de qualité, exceptionnellement bien conservé, en fait une valeur sûre », témoigne Frédéric Latrubesse, notaire à Bayeux. Depuis quelques mois, un léger frémissement se fait sentir, au niveau des ventes, entre 250 000 et 350 000 euros, principalement. La ville authentique, en partie médiévale, à tout juste vingt minutes de Caen et à quelques encablures des plages du débarquement, attire environ 2 millions de touristes par an, dont de nombreux Américains, avec ses rues étroites,



ses manoirs anciens et ses 300 hôtels particuliers datant en partie du XVII^e siècle qui en font tout le charme. « La crise semble peu influencer sur les prix à Bayeux. C'est un marché à 80% de résidences principales, avec une vocation pour l'hôtellerie, la restauration et les chambres d'hôtes de longue date », souligne le notaire. Un peu moins de 10% des transactions concernent en effet les résidences secondaires, achetées régulièrement par des personnes originaires de

La ville attire environ 2 millions de touristes par an.

Bayeux qui souhaitent bien souvent conserver une maison familiale.

Lieu de villégiature par excellence, situé entre le bassin parisien et le Grand Ouest, la ville ne compte pas moins de 40 hôtels et de nombreux hôtels particuliers qui sont régulièrement aménagés en chambres d'hôtes, afin d'héberger, bien souvent, la manne de touristes ayant visité les plages du débarquement, le cimetière américain ou encore le Mémorial de Caen. Une maison bourgeoise du XVIII^e siècle, de 400 m², sur un parc de 10 000 m² vient d'être vendue 1 100 000 euros, pour une activité hôtelière. « Les ventes au-delà du million d'euros sont toutefois assez rares, en ce moment », concède Frédéric Latrubesse. L'essentiel des transactions se situe entre 200 000 et 300 000 euros, pour des maisons en pierres anciennes de 120 à 150 m², datant des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles. Même si les prix semblent stables, les biens restent cependant plus longtemps sur le marché. « Les propriétaires sont souvent de vieilles familles bourgeoises qui ne sont pas dans l'obligation de vendre », remarque encore le notaire. Quelques pavillons sont toutefois à la vente, en périphérie de Bayeux, autour de 200 000-250 000 euros et attirent essentiellement des primo-accédants. Deux lotissements de 50 lots sortiront bientôt de terre. « L'année prochaine, la Basse-Normandie fêtera les 70 ans du débarquement et accueillera les Jeux olympiques équestres à Caen. Ce qui laisse présager encore de beaux jours à Bayeux », précise le notaire. J. C.

BAYEUX

En €/m ²	Bayeux				Courseulles-sur-Mer				Colombelles				Pont-l'Évêque			
	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus
Récent																
Max ↗	3 454	3 198	3 309	3 375	3 718	3 442	3 561	3 632	3 477	3 220	3 331	3 398	3 743	3 466	3 585	3 693
Min ↘	2 983	2 762	2 858	2 915	3 211	2 973	3 076	3 137	3 003	2 781	2 877	2 934	3 233	2 993	3 097	3 189
Rénové																
Max ↗	2 837	2 627	2 718	2 772	3 054	2 828	2 925	2 984	2 856	2 645	2 736	2 791	3 075	2 847	2 945	3 034
Min ↘	2 450	2 063	2 347	2 394	2 637	2 365	2 526	2 577	2 467	2 175	2 363	2 410	2 655	2 342	2 544	2 620
Ancien																
Max ↗	1 906	1 765	1 826	1 863	2 186	2 024	2 094	2 136	2 011	1 862	1 926	1 965	2 164	2 004	2 073	2 135
Min ↘	1 647	1 525	1 577	1 609	1 888	1 748	1 809	1 845	1 737	1 608	1 664	1 697	1 869	1 731	1 791	1 844

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.

OUISTREHAM

UN MARCHÉ TROP TRANQUILLE

L'activité est très réduite depuis le début de l'année et seuls les vendeurs qui baissent leur prix peuvent espérer vendre

Considérée par beaucoup de Caennais comme la banlieue populaire de leur ville, Ouistreham comprend peu de villas mais possède un charme authentique grâce à ses petites maisons de vacances, agrandies avec le temps. Sa population assez âgée (28,4% des habitants ont plus de 60 ans) « vient en majorité de la région Ile-de-France », souligne Guillaume Coquelin, notaire. Certains revendent leur pied-à-terre qu'ils possédaient déjà à Ouistreham dans l'espoir de trouver quelque chose de plus grand et de s'y installer pour leur retraite. D'autres quittent Caen, qui se situe à tout juste 14 km au sud, pour la Côte de Nacre, où les prix sont en majorité plus accessibles. Les ventes jusque-là assez constantes ont cependant sensiblement baissé (-30% par rapport à l'année dernière) et concernent surtout des biens inférieurs à 200 000 euros, des 2 ou 3-pièces et des petites maisons. « Nous voyons encore quelques transactions se faire entre 300 000 et 350 000 euros, mais au-dessus c'est le désert ! précise Guillaume Coquelin. Depuis 2008, les acheteurs regardent en détail les

biens et les constructions. Ils sont plus exigeants : ce qui est plutôt positif, car cela contribue à assainir le marché. » Lequel, à Ouistreham contrairement à de nombreuses stations balnéaires de la Côte de Nacre, concerne surtout les résidences principales. Mais les budgets serrés des ménages ne permettent pas toujours de concrétiser les projets immobiliers. « Beaucoup de familles souhaitent agrandir leur logement ou en trouver un autre plus grand préfèrent ajourner leur projet. Malgré les taux d'intérêt bas, les gens

A Ouistreham, les ventes ont baissé de 30% par rapport à l'an passé.



ne semblent pas rassurés par la conjoncture actuelle. Les clients, assommés par toutes sortes de taxes et d'impôts, attendent de voir comment cela évoluera dans l'avenir », souligne le notaire.

La ville, qui accueille peu d'entreprises, ne bénéficie pas des mutations de salariés, et sa population assez âgée ne se sent pas obligée de baisser des prix qui ainsi se maintiennent. « Les seules transactions qui se font sont celles pour lesquelles les vendeurs ont accepté de baisser leur prix », souligne le notaire. Un appartement ancien qui se vendait récemment à 3 200 euros/m² partira aujourd'hui à 2 600 euros/m². Tandis que dans le neuf, les programmes supérieurs à 4 000 euros/m² ne trouvent plus preneur. Une maison de 70 m² dans le centre de Ouistreham, avec beaucoup de travaux, vient d'être vendue à un primo-accédant pour 130 000 euros, alors qu'elle était estimée 20 000 euros de plus par les professionnels : « Le propriétaire est resté longtemps sur son prix de départ de 180 000 euros et n'avait aucune proposition. Lorsqu'on lui a fait une offre, il n'a pas hésité, explique Guillaume Coquelin. Il faut oser faire des offres. Les vendeurs commencent à baisser les prix, ce qui devrait relancer le marché. » Du côté de Riva-Bella, la plage de Ouistreham, les prix sont équivalents à ceux du centre de Caen : un 2-pièces de 34 m² avec une cave et un grenier est actuellement en vente à 120 500 euros. Un autre appartement, un 3-pièces ancien à 300 mètres du port, proche des commerces mais avec des travaux à faire, est proposé 149 000 euros. J. C.

OUISTREHAM

En €/m ²	Centre				Port				Varaville				Merzeville-Franceville-Plage			
	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗ 3 139	2 907	3 007	3 068	4 290	3 972	4 109	4 191	4 325	4 004	4 143	4 226	4 398	4 072	4 213	4 340
	Min ↘ 2 711	2 511	2 597	2 649	3 705	3 430	3 549	3 620	3 735	3 458	3 578	3 650	3 798	3 517	3 639	3 748
Rénové	Max ↗ 2 579	2 388	2 471	2 520	3 524	3 263	3 376	3 443	3 553	3 289	3 403	3 471	3 613	3 345	3 461	3 565
	Min ↘ 2 227	2 062	2 134	2 176	3 043	2 880	2 915	2 974	3 068	2 841	2 939	2 998	3 120	2 889	2 989	3 079
Ancien	Max ↗ 1 906	1 765	1 826	1 862	2 662	2 465	2 550	2 601	2 626	2 431	2 515	2 566	2 670	2 473	2 558	2 635
	Min ↘ 1 646	1 524	1 577	1 609	2 299	2 129	2 203	2 247	2 268	2 100	2 172	2 216	2 306	2 136	2 209	2 276

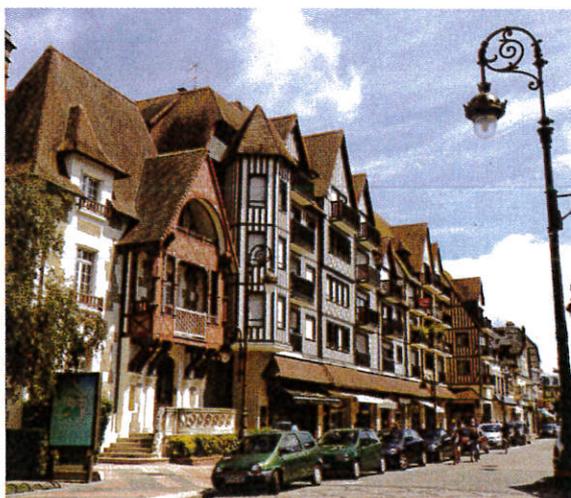
Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.

CÔTE FLEURIE

TEMPS TRÈS MAUSSADE

De Cabourg à Honfleur, le marché des résidences secondaires est en net ralentissement. Les stocks sont importants, mais les acheteurs ajournent leurs projets immobiliers

Le mauvais temps et la morosité ambiante n'ont pas encouragé les acheteurs à se lancer ces derniers mois dans un projet immobilier sur la Côte Fleurie. « La résidence secondaire ne fait plus partie de leurs priorités. Ils ont peur de ne pas pouvoir revendre leur bien, d'être taxés davantage dans l'avenir », souligne Gaëtan Mary, de l'agence Barnes, à Deauville. Plus circonspects, moins enclins à se lancer dans de nouvelles recherches, les acheteurs – de Cabourg à Honfleur en passant par Deauville – prennent leur temps et discutent les prix. L'essentiel des ventes se situe toujours en dessous de 300 000 euros. « Il n'y a plus rien qui se vend au-dessus de 1 million d'euros », note Gaëtan Mary. Mais, depuis le mois de mai, on constate toutefois un regain d'intérêt pour les biens entre 500 000 euros et 1 million d'euros. « C'est un marché d'opportunités », note Philippe Chevalier, de l'agence Emile Garcin. A 5 km de Deauville, une maison de 350 m² à rénover sur 1 ha vient de se vendre 650 000 euros. Le creux du marché se situe entre 300 000 et 500 000 euros. « Mais les acheteurs sont souvent dans l'attente de l'évolution des réformes fiscales ou dans l'obligation de vendre d'abord un bien en région



parisienne, ce qui prend parfois du temps », souligne Maxime Graillot, notaire à Deauville.

Le volume des transactions est en nette baisse depuis le début de l'année (-30% en moyenne) sur la Côte Fleurie et concerne toutes les gammes de biens. « Une légère baisse des prix de 10% se fait sentir à Deauville, allant parfois jusqu'à 30% pour des biens situés plus en campagne, remarque Maxime Graillot. Des bonnes affaires sont d'ailleurs à saisir du côté des presbytères et des maisons de maître dans le Pays d'Auge, où certains clients ne veulent plus aller à cause du coût de l'entretien des pro-

A Deauville, les acheteurs prennent leur temps et discutent les prix.

priétés et de l'éloignement des commerces et des services. » Côté acheteurs, on veut être sûr de faire un bon investissement : « Ils veulent des constructions avec aucun défaut, aucune nuisance sonore ni visuelle et un bon emplacement. Si l'un de ces quatre critères manque à l'appel, la vente ne se concrétise pas », commente Gaëtan Mary. Avec des prix se situant toujours autour de 5 000 euros/m² à Deauville et 4 000 euros/m² à Trouville, la clientèle locale préfère se diriger vers les communes limitrophes comme Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer ou encore Touques et Saint-Arnoult. Les familles y trouvent leur résidence principale entre 300 000 et 400 000 euros. « Nous constatons malheureusement ces derniers temps une augmentation des problèmes de financement des jeunes ménages, avec des refus de prêts de la part des banques », relève Maxime Graillot. Une petite maison en copropriété de 83 m² avec un petit jardin vient toutefois de se vendre 340 000 euros dans le secteur de Clairefontaine, à Deauville. A Touques, dans la résidence du Manoir du Haut Bois, une maison de 77 m² en copropriété s'est vendue 230 000 euros. Du côté des vendeurs, on veut revenir au moins au prix d'acquisition, ce qui ●●●

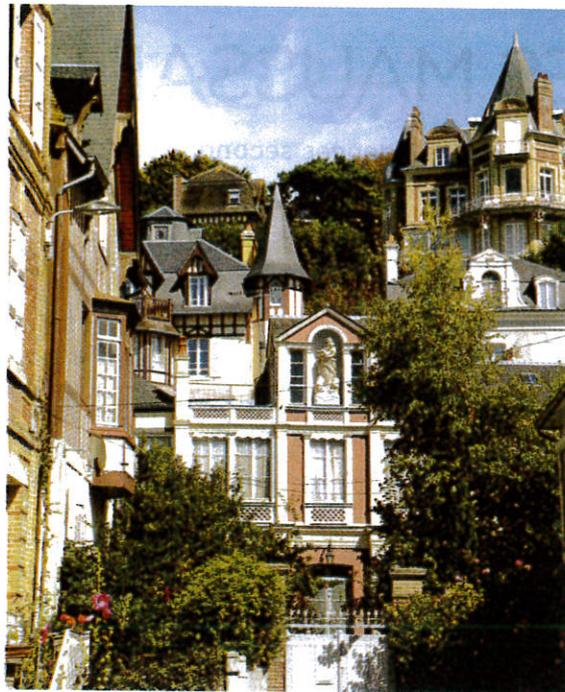
CÔTE FLEURIE

En €/m ²	Deauville				Trouville-sur-Mer				Honfleur				Blonville-sur-Mer			
	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗ 7 607	7 385	7 640	7 793	6 162	5 983	6 189	6 313	4 066	3 948	4 084	4 166	4 923	4 826	4 993	4 893
	Min ↘ 6 570	6 378	6 599	6 731	5 322	5 167	5 346	5 453	3 512	3 409	3 527	3 598	4 251	4 168	4 312	4 226
Rénové	Max ↗ 6 249	6 067	6 276	6 402	5 062	4 914	5 084	5 186	3 340	3 243	3 355	3 422	4 044	3 964	4 102	4 020
	Min ↘ 5 396	4 491	5 420	5 529	4 372	3 638	4 391	4 479	2 885	2 334	2 897	2 955	3 492	3 424	3 542	2 654
Ancien	Max ↗ 3 959	3 843	3 976	4 056	3 207	3 113	3 221	3 286	2 057	1 997	2 066	2 108	2 989	2 930	2 255	2 499
	Min ↘ 3 419	3 319	3 434	3 503	2 770	2 689	2 782	2 838	1 777	1 725	1 785	1 820	2 581	2 531	1 979	2 566

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.

●●● paraît de plus en plus difficile : avec une baisse des prix de 20% entre 2011 et 2013, peu de vendeurs s'y retrouvent. « Une maison de 350 m² à Deauville, achetée 1,5 million d'euros il y a deux ans, est vendue aujourd'hui 1 million d'euros. Le vendeur ne fera pas de plus-value... », constate Gaëtan Mary, qui conseille aux propriétaires de ne pas « lâcher » un potentiel acheteur, les propositions se faisant rares.

A Cabourg, même constat. « Le volume des ventes n'y est pas très florissant ! note-t-on à l'agence Immo Conseils. Il y a quatre ou cinq ans, les ventes se concrétisaient après les visites. Aujourd'hui, les acheteurs qui visitent sont hésitants. » Les biens achetés entre 2006 et 2007 ne trouvent pas preneur. « En juin, aucune des 6 propositions d'achat que nous avons transmises n'a été acceptée ! Les vendeurs ne veulent pas revendre à perte : un appartement mis en vente à 120 000 euros a été estimé récemment à 100 000 euros. Malgré une proposition à 80 000 euros, la propriétaire ne veut pas revoir son prix à la baisse. » Toutefois, certaines personnes dans l'obligation de vendre finissent par accepter des offres parfois 20% en dessous du prix initial. Comme ce couple de retraités, étranglé par les charges et le coût de l'entretien de leur petite maison de ville, à 200 mètres de la mer, qui a accepté de la vendre à 304 000 euros au lieu de 380 000 euros. Il faut compter entre 4 000 et 4 500 euros/m² pour un appartement à Cabourg, sur le front de mer, et entre 2 000 et 2 500 euros/m², pour des appartements plus en retrait.



A Honfleur, où l'essentiel des ventes se fait en résidences secondaires, les prix sont aussi à la baisse (-20%), selon Isabelle Lemaistre de l'agence Lemaistre Immobilier. Le marché est calme dans la Cité des peintres où les demandes se font rares depuis le dernier trimestre 2012. « Les prix pour le marché local sont du reste encore un peu hauts. Heureusement, nous avons une autre agence, au Havre, qui nous permet de ramener des Havrais à Honfleur », souligne-t-elle. L'essentiel des ventes se situe entre 300 000 et 400 000 euros. On trouve peu de biens en dessous de 200 000 euros. Les primo-accédants, du coup, comme la majorité des locaux, se dirigent plutôt vers les

A Trouville, les prix se situent toujours autour de 4 000 euros/m².

communes avoisinantes, où l'on trouve un stock important de pavillons traditionnels autour de 200 000 euros. « Avec un marché en berne depuis l'élection présidentielle et une clientèle étrangère inexistante, l'avenir n'a rien de réjouissant... », déplore Isabelle Lemaistre. Dans le cœur historique du port de pêche, une petite maison à colombages, en pierre, vaut entre 2 500 et 3 000 euros/m², parfois 4 000 euros/m² lorsque la maison possède un jardin et du cachet. Un peu plus sur les hauteurs, des maisons souvent plus spacieuses mais aussi plus récentes avec jardin, offrant une jolie vue sur l'estuaire de la Seine, partent entre 2 800 et 3 000 euros/m².

Houlgate garde la réputation d'une petite station balnéaire chaleureuse, au patrimoine charmant qui semble jouer en sa faveur. « Nous avons une clientèle fidèle à Houlgate mais aussi régulièrement de nouveaux acheteurs qui en tombent littéralement amoureux ! » commente M^{me} Zimard, responsable de l'agence Orpi Agemarine, à Houlgate. La clientèle, essentiellement parisienne, est au rendez-vous et contribue à la stabilité des prix, même si les négociations demeurent importantes au moment de la vente. Les demandes se dirigent essentiellement vers les 2 ou 3-pièces et les maisons. Le petit studio proche de la mer se déniche à partir de 55 000 euros. Les belles propriétés en bord de mer sont toujours autant demandées et dépassent en général 1 million d'euros. Mais il s'agit essentiellement de demeures familiales, rarement à la vente. J. C.

CÔTE FLEURIE

En €/m ²	Cabourg				Houlgate				Dives-sur-Mer				Villers-sur-Mer			
	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗ 6 214	6 383	6 604	6 736	4 802	4 932	5 103	5 205	4 379	4 498	4 653	4 746	3 644	3 742	3 872	3 988
	Min ↘ 5 367	5 513	5 703	5 817	4 147	4 260	4 407	4 495	3 782	3 884	4 019	4 099	3 147	3 232	3 344	3 444
Rénové	Max ↗ 5 105	5 243	5 425	5 533	3 945	4 052	4 192	4 276	3 597	3 695	3 823	3 899	2 993	3 074	3 181	3 276
	Min ↘ 4 008	4 117	4 685	4 779	3 407	3 499	3 620	3 693	3 107	3 191	3 301	3 367	2 585	2 655	2 747	2 829
Ancien	Max ↗ 3 430	3 523	3 645	3 718	2 916	2 995	3 098	3 160	2 659	2 731	2 825	2 882	2 212	2 272	2 351	2 421
	Min ↘ 2 963	3 043	3 148	3 211	2 518	2 586	2 676	2 729	2 296	2 359	2 440	2 489	1 911	1 963	2 030	2 091

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.