

## ORNE

## TRÈS TIMIDE REPRISE

Après une baisse des prix de près de 30 % depuis 2011, le marché revit un peu grâce aux ventes en milieu rural, mais reste peu actif dans les villes

Un nouveau marché se dessine dans l'Orne, avec des prix qui correspondent à ceux de 2003. « Le niveau des prix en 2013 est inférieur de 30 à 40% à ce qu'il était au plus haut, fin 2007, début 2008, analyse Philippe Touchain, de l'agence Socogefim, à Vimoutiers. On distingue à nouveau une différence de prix entre les maisons anciennes, à environ 1200 euros/m<sup>2</sup>, et les manoirs ou les maisons anciennes de caractère jouissant d'un bel environnement, qui se renégocient autour de 1500 euros/m<sup>2</sup>. » En milieu rural, les transactions reprennent de l'importance, les vendeurs acceptant les négociations. Le retour des Britanniques se confirme. En avril, un château de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, début du XIX<sup>e</sup>, à réaménager sur 20 ha, a été vendu à un couple d'Anglais pour 740 000 euros. Non loin de l'Orne, dans le Pays d'Auge (Calvados), un domaine de 80 ha avec une demeure à colombages a été vendu autour de 2 millions d'euros à un acquéreur français. « Cette propriété avait été mise sur le marché bien après la crise de 2008, pour un prix supérieur de près de 50% », note Philippe Touchain. Toujours dans le Calvados, un presbytère du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec sa maison d'amis et 13 ha avec bois et ruisseau, acquis 701 000 euros en 2004, réamé-



nagé avec soin pour 150 000 euros, a été revendu 755 000 euros en juin 2013. Rien de comparable en milieu urbain : à Bagnoles-de-l'Orne, célèbre station thermale qui fête cette année ses 100 ans, le marché est actif à des prix entre 50 000 et 150 000 euros. « Ce sont en majorité des primo-accédants et des retraités qui quittent la campagne pour la ville, à la recherche d'un pavillon », analyse Hélène Courtonne, notaire à La Ferté-Macé. Les maisons et les appartements anciens se négocient autour de 1 300 euros/m<sup>2</sup>. « Les acheteurs sont plus vigilants par rapport à leur budget. Ils évitent en général les travaux », ajoute la notaire.

**A Alençon**, le prix moyen du mètre carré dans l'ancien en centre-ville est de 1300 euros.

A Bagnoles, un programme neuf dans le style Belle Epoque, vendu en résidences de tourisme afin d'accueillir des curistes, est en train de voir le jour sur les hauteurs de la ville à 4000 euros/m<sup>2</sup>. A La Ferté-Macé, quelques maisons bourgeoises appréciées des Parisiens sont parfois en vente, entre 400 000 et 500 000 euros. « Elles sont prisées par les retraités, qui souhaitent y accueillir leur famille, poursuit le notaire. Mais les vendeurs doivent rester raisonnables car les biens qui partent vite sont souvent ceux qui ont été affichés au juste prix. »

A Alençon, le prix des appartements anciens a augmenté de 6,7 à 8%, avec un prix moyen de 1200 euros/m<sup>2</sup> dans l'ancien (et 1300 euros/m<sup>2</sup> dans le centre) : « Ces chiffres ne correspondent pas vraiment à ce que nous sentons. La situation est assez difficile, en réalité, sur le terrain, avec une baisse des transactions de 20 à 25% », souligne le notaire Hubert Gaudré, qui remarque surtout des ventes de biens en dessous de 200 000 euros, auprès de primo-accédants. Les maisons anciennes sont les plus touchées, avec une baisse de 9,2% dans le centre-ville et un prix moyen de 130 000 euros. Les chefs d'entreprise et les cadres supérieurs se dirigent vers les quartiers cotés, proches de la gare, où l'on trouve des maisons bourgeoises de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, entre 250 000 et 300 000 euros. Ou dans le quartier des promenades, rue de Bretagne, apprécié pour sa verdure et ses allées ombragées, entourées de maisons anciennes. Plus en périphérie, vers Courteille ou Villeneuve, on trouve des pavillons des années 1970, à partir de 90 000 euros. J. C.

## CALVADOS, ORNE

| En €/m <sup>2</sup> | Lisieux         |          |          |                  | Alençon         |          |          |                  | Argentan        |          |          |                  | Bagnoles-de-l'Orne |          |          |                  |
|---------------------|-----------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------|----------|------------------|--------------------|----------|----------|------------------|
|                     | 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 ↑               | 2 327           | 2 390    | 2 473    | 2 522            | 1 551           | 1 593    | 1 649    | 1 682            | 1 417           | 1 455    | 1 506    | 1 536            | 3 931              | 3 983    | 4 052    | 4 114            |
| Min ↓               | 2 010           | 2 064    | 2 135    | 2 178            | 1 340           | 1 376    | 1 424    | 1 452            | 1 224           | 1 257    | 1 300    | 1 326            | 2 668              | 2 713    | 2 772    | 2 825            |
| Rénové              |                 |          |          |                  |                 |          |          |                  |                 |          |          |                  |                    |          |          |                  |
| Max ↑               | 1 911           | 1 963    | 2 031    | 2 072            | 1 274           | 1 309    | 1 354    | 1 381            | 1 164           | 1 195    | 1 237    | 1 262            | 1 586              | 1 629    | 1 686    | 1 736            |
| Min ↓               | 1 351           | 1 387    | 1 754    | 1 789            | 880             | 904      | 1 170    | 1 193            | 1 061           | 1 090    | 1 068    | 1 090            | 1 773              | 1 821    | 1 456    | 1 499            |
| Ancien              |                 |          |          |                  |                 |          |          |                  |                 |          |          |                  |                    |          |          |                  |
| Max ↑               | 1 156           | 1 187    | 1 228    | 1 253            | 754             | 774      | 801      | 817              | 908             | 933      | 965      | 984              | 1 517              | 1 558    | 1 612    | 1 661            |
| Min ↓               | 998             | 1 025    | 1 061    | 1 082            | 651             | 668      | 692      | 705              | 784             | 806      | 833      | 850              | 1 310              | 1 346    | 1 393    | 1 434            |

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