

LES BULLES DU BORD DE MER

Sur la côte, le marché de la résidence secondaire se maintient. Quant à Honfleur, les Parisiens commencent à s'y installer à demeure...

Sur la Côte fleurie, de Cabourg à Honfleur, le marché se maintient comme dans une bulle. Toutefois, les notaires et les agents immobiliers sont unanimes : les acheteurs les plus fortunés, les Anglais notamment, ont disparu. « Reste des acquéreurs d'origine parisienne qui ne souhaitent pas investir au-delà de 300 000 €, constate Maxime Graillot, notaire à Deauville. Le bon emplacement d'un bien constitue aujourd'hui la priorité des acheteurs. » Ainsi, les prix du front de mer restent très élevés (9 000 €/m²) alors que ceux de l'entrée de ville commencent à 3 000 €/m². Un regain d'activité se manifeste en ce début d'année sur le marché confiné des demeures luxueuses. « Les Jeux équestres mondiaux qui auront lieu en septembre 2014, tout comme les Festivals du Cinéma américain et du Film asiatique, font de Deauville un lieu unique au regard d'une clientèle non seulement nationale mais aussi étrangère », affirme Cyril Maupas, de l'agence Emile Garcin. Ainsi, une longère normande au toit de chaume, de 200 m², située dans un site préservé en bordure du

golf de Deauville, vient de se vendre près de 1 million d'euros.

A côté, « Trouville, port de pêcheur, au tissu urbain plus ancien, avec beaucoup de petits logements, attire les acheteurs qui recherchent l'authenticité et la convivialité », souligne Maxime Graillot. Comme à Tourgéville, Benerville-sur-Mer ou Blonville-sur-Mer, l'ambiance est plus populaire, et les prix, plus accessibles (3 500 €/m²).

Plus au nord, le joli port de pêche de Honfleur voit s'installer des Parisiens – fait nouveau – en résidence principale. « Mais leurs nouvelles acquisitions restent suspendues à la vente de leurs appartements de Paris, où le marché stagne », explique Isabelle Lemaistre, de l'agence du même nom. Pour les résidences secondaires, les prix à Honfleur demeurent encore trop élevés pour satisfaire la demande, toujours parisienne. Par exemple, un T1 de 48 m² en plein centre dans une copropriété récente est en vente à 102 000 €. En revanche, des acheteurs du Havre et de la région havraise, aussi bien actifs que retraités, apprécient le calme et la sérénité offerts par les maisons avec



Avec des prix plus accessibles qu'à Deauville, Trouville attire les acheteurs de petites surfaces.

jardin aux alentours de Honfleur, où les taxes foncières sont bien inférieures à celles du Havre.

« A Houlgate ou Cabourg, dans ces stations balnéaires très familiales, après un tassement des prix, le marché est reparti depuis juillet 2013 », note Frédéric Bagot, responsable des agences Century 21 de Villers-sur-Mer et Houlgate. Les 2-pièces à 2 500 ou 3 000 €/m² encore proches de la mer intéressent à nouveau les acheteurs de résidences secondaires. Enfin, d'autres préparent leur retraite en investissant dans les petites maisons de centre-ville autour de 200 000 €. **CAROLE SEURAT**

CÔTE FLEURIE

En €/m ²	Deauville				Trouville-sur-Mer				Honfleur				Villerville			
	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 ↗	7 500	7 280	7 540	7 690	6 190	6 010	6 220	6 340	4 330	4 210	4 350	4 440	3 310	3 240	3 350	3 290
Min ↘	6 480	6 290	6 510	6 640	5 340	5 190	5 370	5 480	3 740	3 630	3 760	3 830	2 860	2 800	2 900	2 840
Rénové																
Max ↗	6 160	5 980	6 190	6 310	5 080	4 930	5 110	5 210	3 560	3 460	3 580	3 650	2 720	2 660	2 750	2 700
Min ↘	5 320	4 430	5 350	5 450	4 390	3 650	4 410	4 500	3 070	2 490	3 090	3 150	2 350	3 110	2 380	2 650
Ancien																
Max ↗	3 900	3 790	3 920	4 000	3 220	3 130	3 230	3 300	2 190	2 130	2 200	2 250	2 720	2 660	2 260	2 500
Min ↘	3 370	3 270	3 390	3 460	2 780	2 700	2 790	2 850	1 890	1 840	1 900	1 940	2 350	2 300	1 980	2 330

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

MANCHE

CAP SUR L'ARRIÈRE-PAYS

Cherbourg fait figure d'exception en échappant à la baisse générale des prix dans le département. Le marché des résidences secondaires résiste, malgré des transactions et des prix en recul

« Dans le département, deux secteurs échappent à la baisse : Granville et Cherbourg », remarque Eric Maurice, président de la Fnaim Basse-Normandie. Cherbourg – où le projet d'éoliennes apporte emplois et dynamisme – fait figure d'exception dans le bras de terre « avec des prix en hausse de 2,6 % pour l'agglomération et 7 % pour la ville même », estime Hubert Gaudré, président de la chambre des notaires. Les petits budgets composent la majorité des acheteurs : « Des appartements à 70 000 € et des maisons des années 1960 à 140 000 €, énonce Alain Lhardy, cogérant de Cherbourg Transactions. En revanche, les maisons de caractère sont difficiles à vendre », déplore-t-il. Le centre-ville – quai Alexandre-III, la place Napoléon ou le quai de Caligny –, demeure pourtant recherché, en particulier des retraités qui souhaitent se rapprocher des services et des commodités. Pour un appartement avec vue sur le port de plaisance, le mètre carré s'élève à 3 000 €, mais les biens y sont rares. Quant à Granville, la station balnéaire, recherchée des familles de la capitale et du Grand Ouest parisien, elle bénéficie d'un marché actif pour les résidences secondaires. « Granville plaît pour son authenticité, son port, ses

plages et un charme que la Côte fleurie a peut-être perdu », se réjouit le gérant des agences Folliot. Les retraités se disputent les rares appartements avec ascenseur dans le centre, où le mètre carré atteint parfois 6 000 € lorsque toutes les prestations sont réunies : immeuble récent, vue sur le port, balcon, garage et hypercentre. Et, grâce à la baisse des prix (2 à 3 % en 2013), les jeunes acquéreurs commencent à pouvoir se rapprocher de la ville, où un 2-pièces s'achète 100 000 €.

Dans le reste du Cotentin, le volume des transactions enregistre une baisse

de 20 % et les prix, de 7 à 10 %. « A Saint-Lô, comme dans tout le marché manchois, les acquéreurs ont pris le pouvoir », résume Tony Hamon, cogérant des cabinets Faudais. Les primo-accédants optent pour des maisons modestes – jusqu'à 180 000 € pour une superficie de 100 m², avec 5 pièces et un jardin. Mais les ventes de maisons plus cossues, au-delà de 250 000 €, du Bois-Jugan ou d'Agneaux, se font rares.

A Coutances, où la demande n'est pas vigoureuse, les prix restent peu élevés (en moyenne 1 337 €/m²). « Les propriétaires finissent par baisser leurs prix », analyse Didier Lemarié, responsable des transactions au Cabinet Faudais de Coutances. Les ventes s'échelonnent entre 80 000 et 120 000 €, parfois jusqu'à 150 000 €. Certains acheteurs préfèrent s'éloigner de la ville pour trouver une maison en pierre tel cet ancien moulin, avec cheminée, grenier aménagé et poutres apparentes, vendu 115 000 €. Dans l'arrière-pays, la baisse des prix offre en effet de vraies opportunités aux petits budgets. **C.S.**

A Cherbourg, le quai Alexandre-III demeure recherché, en particulier des retraités.



MANCHE

	En €/m ²	Cherbourg				Coutances				Granville				Saint-Lô			
		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 ↗	2 400	2 360	2 440	2 390	1 710	1 670	1 730	1 700	3 200	3 130	3 240	3 180	1 460	1 430	1 480	1 450
	Min ↘	2 080	2 040	2 110	2 060	1 470	1 450	1 500	1 470	2 760	2 710	2 800	2 740	1 260	1 230	1 280	1 250
Rénové	Max ↗	1 970	1 940	2 000	1 960	1 400	1 370	1 420	1 390	2 620	2 570	2 660	2 610	1 200	1 170	1 210	1 190
	Min ↘	1 710	1 310	1 730	1 330	1 210	970	1 230	980	2 270	1 740	2 300	1 760	1 030	860	1 050	870
Ancien	Max ↗	1 140	1 120	1 160	1 140	850	830	860	840	1 520	1 490	1 540	1 510	750	740	760	750
	Min ↘	990	970	1 000	980	730	720	740	730	1 310	1 290	1 330	1 300	650	640	660	640

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



CALVADOS, ORNE

GRAND ÉCART EN PAYS D'AUGE

Sur fond de marché très calme, les rares acheteurs se tournent vers les maisons de campagne à petits prix

« Le nord du pays d'Auge, situé dans le département du Calvados, a connu des variations de prix plus importantes que le sud, où les prix ont moins grimpé », résume Pierre Lemée, notaire à Pont-l'Évêque. En effet, les chutes de prix atteignent 10 % au nord, tandis que Lisieux, dans l'Orne, voit ses tarifs se stabiliser (-2,6 %). Contrairement à la Côte fleurie, les acheteurs y recherchent plutôt des résidences principales, car la population qui travaille sur la côte se loge dans l'arrière-pays.

« Pont-l'Évêque, située sur la ligne de train Paris-Trouville, attire ceux qui souhaitent bénéficier de la proximité des commerces et des commodités, notamment les retraités », constate Sandrine le Sauvage, du groupe Orpi, qui reste

optimiste malgré la baisse de 20 % du nombre de ventes. Les transactions ne concernent quasiment que des biens inférieurs à 180 000 €, et les primo-accédants représentent une bonne proportion des acheteurs. Leurs choix varient entre des pavillons des années 1960, vendus 120 000 €, avec quelques travaux à la clé, et des maisons ouvrières en brique des années 1930, à des tarifs similaires. Les amateurs de bricolage peuvent aussi dénicher une maison à colombages pour 80 000 €, moyennant 50 000 € de travaux. En revanche, rares sont les ventes de maisons qui atteignent 420 000 €, comme cette maison dans le style chaumière non loin de Pont-l'Évêque, d'une superficie de 220 m² avec un terrain de 4 500 m².

Lisieux, dans l'Orne, voit ses prix se stabiliser.

Plus au sud et à l'intérieur des terres, l'Orne est le département le plus touché par le départ des habitants, en particulier les couples âgés de 30 à 50 ans. « Il existe peut-être 0,3 acquéreur pour un logement, si bien que les prix ont continué à chuter de 20 à 30 % », estime Eric Maurice, président de la Fnaim Basse-Normandie. « Si l'on excepte Bagnoles-de-l'Orne, station thermale, les marchés d'Argentan, de Flers et d'Alençon demeurent très limités : les biens vendus ne dépassent pas 130 000 €, confirme Hubert Gaudré, président de la chambre des notaires de Basse-Normandie. A Alençon, le parc immobilier des années 1960 et 1970 et son lot de charges collectives élevées dissuadent les investisseurs. De plus, un projet de rénovation urbaine a fourni une offre importante de logements neufs sur le marché. Les deux phénomènes entraînent une baisse des prix. » Reste que l'équilibre entre l'offre et la demande n'est pas atteint : trouver un appartement de bon standing dans le centre reste difficile pour les jeunes retraités, pourtant le taux de vacance atteint 20 %.

Quant au marché des résidences secondaires, il reste grippé, sauf pour les biens d'exception. « Après une baisse des transactions en 2013, des ventes importantes ont été réalisées depuis le début de l'année », note Cyril Maupas, de l'agence Emile Garcin de Deauville. Par exemple, à 20 kilomètres de Lisieux et trente minutes de la côte, un manoir à encorbellement du XIII^e siècle, avec plusieurs dépendances, s'est vendu plus de 1 million d'euros à des acheteurs parisiens. Ou cet ancien pressoir dominant 4 hectares bordés par une rivière bucolique, acheté autour de 800 000 €. **C. S.**

CALVADOS, ORNE

	En €/m ²	Lisieux				Alençon				Argentan				Condé-sur-Sarthe			
		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 ↗	2 320	2 280	2 350	2 280	1 550	1 520	1 570	1 520	1 390	1 360	1 410	1 370	1 740	1 710	1 770	1 710
	Min ↘	2 000	1 970	2 030	1 970	1 340	1 310	1 360	1 320	1 200	1 180	1 220	1 180	1 500	1 470	1 530	1 480
Rénové	Max ↗	1 910	1 870	1 930	1 880	1 270	1 250	1 290	1 250	1 140	1 120	1 160	1 120	1 430	1 400	1 450	1 410
	Min ↘	1 650	1 320	1 670	1 330	1 100	860	1 110	860	990	1 020	1 000	1 020	1 240	1 570	1 250	1 570
Ancien	Max ↗	1 150	1 130	1 170	1 130	750	740	760	740	890	870	900	880	1 370	1 340	1 390	1 350
	Min ↘	1 000	980	1 010	980	650	640	660	640	770	750	780	760	1 180	1 160	1 200	1 160

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