



La belle euphorie des biens de luxe

Croissance. Les transactions très haut de gamme ont le vent en poupe. Exemples de propriétés d'exception.

PAR MARION COCQUET

Effervescence à Deauville. La belle Normandie a toujours aiguisé l'appétit d'acheteurs fortunés mais, depuis deux ou trois ans, le marché de l'immobilier de luxe y est en pleine croissance. « Il y a eu une rotation importante dans les villas que nous proposons à la vente, témoigne Charlotte Laurent, directrice de l'agence Barnes Deauville. Nous avons doublé l'an dernier notre chiffre d'affaires de l'année précédente et sommes en passe de recommencer cette

année : au 1^{er} juin, nous avons déjà atteint 90 % du nombre de transactions réalisées en 2018, et 95 % du chiffre d'affaires. » L'agence commencerait même à manquer d'offres répondant au cœur de la demande. Soit, décrit Charlotte Laurent, « une belle maison normande, avec colombages, vieilles pierres et vue sur la mer, dotée d'un petit jardin ou d'une piscine et située en cœur de ville ».

Parmi les nouveaux acquéreurs : un mince pourcentage d'étrangers, Allemands, Anglais ou Russes, parfois attirés par le monde des courses.

Château,
près de Deauville

3,250 M€

- Château des XVI^e, XVII^e, XVIII^e siècles sur des fondations médiévales.
 - Poterne d'entrée, toiture aux tuiles polychromes, pont-levis, 4 tours d'angle, douves au pourtour.
 - 1 200 mètres carrés habitables dont 3 grandes galeries de réception, salon aux boiseries XVIII^e siècle.
 - Terrain de 11 hectares dont un jardin à la française classé jardin remarquable.
- A vendre chez Pierre-Flore.

Quelques industriels normands aussi, rouennais notamment. Mais Deauville n'a jamais si bien porté son surnom de 21^e arrondissement de Paris : plus de 80 % des acheteurs sont des Parisiens à la recherche d'une résidence secondaire, estiment les agents immobiliers. Parmi eux, une part significative de « Brexiteurs », de retour de Londres. Une clientèle plus jeune, aux moyens importants et que la possibilité de louer leur bien occasionnellement rassure sur l'intérêt d'un tel investissement. « Nous avons conclu quelques très belles transac-

PIERRE FLORE - BARNES



Villa, Deauville

1,480 M€

- Villa de 230 mètres carrés, bâtie en 1930, dotée d'un jardin de 290 mètres carrés très agréable et entièrement clos.
- Située près de la plage et de l'hôtel Le Royal, exposée sud, est et ouest.
- Elle comprend 1 grande cuisine neuve haut de gamme, 1 séjour de 45 mètres carrés avec une belle hauteur sous plafond et 5 chambres dont 1 suite parentale avec salon, dressing et salle de bains.

A vendre chez Barnes Deauville.



tions avec des familles dont le budget, pour une résidence secondaire, dépassait 3 millions d'euros, relève Hadrien de Bourboulon, codirecteur de l'agence Emile Garcin Normandie, de Deauville. Un bien de très grande qualité s'est même vendu en quinze jours. » D'autres, lorsqu'ils sont au juste prix, peuvent partir en un mois ou deux et sans rabais – quand les achats de résidence secondaire, jusqu'à il y a peu, se concluaient

souvent au bout de deux ans de recherche...

« En revanche, ces nouveaux acheteurs sont de fins connaisseurs du marché, extrêmement exigeants, souligne Gérard Saint-Albin, de l'agence Pierre-Flore. Ils sont prêts à mettre le prix, à condition que le bien soit vraiment exceptionnel : entre 250 et 350 mètres carrés habitables, plu-

sieurs chambres, plusieurs salles de bains, une grande salle à manger... Ce type de villa peut valoir entre 2 et 3,5 millions d'euros. » « Dès qu'il y a des travaux à prévoir, en revanche, les prix sont négociés », ajoute Charlotte Alaurent. L'environnement et la localisation comptent aussi pour beaucoup. Secteur le plus prisé : le « triangle d'or », délimité



DEAUVILLE/TROUVILLE

Château,
près de Deauville

2,790 M€

- Château de 1850 magnifiquement restauré, de 600 mètres carrés habitables et 15 pièces.
- Parquet ancien et cheminées de marbre.
- 5 dépendances: une maison de gardien, une maison de jardinier, des écuries, une orangerie et un pressoir.
- Terrain de 27 hectares agrémenté d'arbres centenaires, de promenades, d'un étang, de sources, de jardins à la française et de prairies.

A vendre chez Emile Garcin Normandie.

par les hôtels Le Royal et Le Normandy et par la place Morny. La plupart des villas qui y sont disséminées sont garanties sans construction d'immeubles à proximité... ce qui est apprécié.

Mieux vaut, en tout cas, être proche du centre-ville. Car, tous les agents en témoignent, la nouvelle obsession des clients est de ne pas avoir à reprendre la voiture une fois leur lieu de villégiature atteint: ils tiennent à pouvoir aller à pied ou à vélo à la plage, au marché ou au cinéma, a fortiori lorsqu'ils ont des enfants... Détail supplémentaire qui tend aujourd'hui à augmenter le prix des villas: beaucoup d'entre elles ont été rénovées ces quinze dernières années et ne nécessitent donc pas (ou presque pas) de travaux. Comme cette maison proposée par l'agence Pierre-Flore, à un jet de pierre de la plage, comprenant six chambres et cinq salles de bains, une cuisine flamboyante neuve, un sous-sol avec buanderie et un double séjour s'ouvrant sur un balcon ainsi que sur un beau jardin arboré... Un rêve pour les amateurs de villas deauvillaises,

estimé à 3,5 millions d'euros. La station balnéaire, par ailleurs, commence à manquer d'appartements de grande surface, et les prix s'en ressentent. « Ce type de bien se vend désormais entre 6 500 et 10 000 euros le mètre carré, selon son emplacement et sa qualité », souligne Charlotte Alarent.

A Trouville, la clientèle est toute différente. Les Deauvillais n'imagineraient d'ailleurs pas un instant

franchir la Touques, et les Trouvillais pas davantage! Moins tape-à-l'œil, la ville compte elle aussi des biens de charme. « Mais il y existe peu de villas avec jardin dans le centre, et l'on en compte une vingtaine seulement qui soient directement sur le front de mer », témoigne Gérard Saint-Albin. L'essentiel des biens recherchés à Trouville sont les petites maisons de pêcheurs de trois étages, souvent rafraîchies et pim-

Chaumière,
près de Trouville

1,290 M€

- Demeure bâtie en 1975 sur un terrain de 4 140 mètres carrés et entièrement rénovée en 2005.
 - 3 niveaux: un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage mansardé comprenant 5 chambres, 1 salle de douche et 2 salles de bains.
 - Jardin aménagé, en position dominante avec une vue sur mer et clos par des haies végétales et des grillages.
- A vendre chez Emile Garcin Normandie.



EMILE GARCIN (X2) - BARNES



pantes. Les plus grandes surfaces et les biens les plus imposants se situent sur les hauteurs. Comme ce splendide manoir anglo-normand proposé par l'agence Barnes, de trois niveaux habitables et entouré d'un jardin de 8 800 mètres carrés exposé au sud. « Sa façade mérite d'être rénovée, bien qu'il ait beaucoup de charme en l'état, souligne Charlotte Alarent. Cela explique qu'il soit estimé à 2,3 millions d'euros, quand les autres biens de ce type peuvent valoir entre 4 et 10 millions d'euros. Les acheteurs potentiels hésitent un peu devant des travaux dont ils ont tendance à surestimer l'ampleur. »

Châteaux. Dans les immédiats alentours de Deauville et de Trouville se nichent, enfin, quelques propriétés exceptionnelles. L'agence Emile Garcin Normandie vend ainsi un sublime château XIX^e avec pressoir, orangerie, écurie, maison de gardien... et entouré de 10 hectares de terrain. L'agence Pierre-Flore propose, elle, un château de conte de fées avec douves



Manoir anglo-normand, Trouville

2,320 M€

- Manoir bâti en 1910 sur les hauteurs de Trouville, comprenant 11 pièces dont 7 chambres et 5 salles d'eau, ainsi que de belles pièces de réception avec terrasse en rez-de-jardin.
- Belle vue sur la mer.
- Terrain de 8 800 mètres carrés, jardin plat et exposé au sud, tennis.
- Une rénovation générale est à prévoir.

A vendre chez Barnes Deauville.

et pont-levis, bâti aux XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles sur des fondations médiévales et entouré d'un parc classé jardin remarquable. « Mais le marché des châteaux est complexe, estime Charlotte Alarent. Là encore, les clients sont souvent inquiets des charges et des travaux que ce type de propriété peut représenter... » A la

sortie de Deauville, Barnes propose une maison moins tapageuse : une construction neuve mais bâtie dans le plus pur style normand, avec piscine chauffée. Et, côté Trouville, Emile Garcin vend une chaumière de 220 mètres carrés dont le jardin dévale vers la mer... Il y a encore de quoi rêver ■



AIX-LES-BAINS

Entre lac et montagne, des biens de prestige

Immobilier. Villas contemporaines et demeures début XX^e attirent Parisiens et Lyonnais.

PAR LOUIS CHAHUNEAU

Qui a dit qu'il fallait choisir entre montagne et rivière ? A Aix-les-Bains, les quelque 300 nouveaux arrivants chaque année ont misé sur les deux. D'un côté, la ville et ses lofts de luxe, de l'autre la dent du Chat, qui culmine à 1 390 mètres. Et au milieu le lac du Bourget, plus grande étendue d'eau naturelle d'origine glaciaire de France. De quoi ravir du monde. « Il y a un in-

térêt croissant pour la ville, explique Geraint Davies, de l'agence Barnes. Le marché intéresse beaucoup de Parisiens et de Lyonnais, qui y trouvent une architecture début XX^e et surtout des parcelles plus grandes qu'à Annecy. »

Thomas Deruaz, de l'agence Clerc, affiliée au réseau Christie's, confirme : « Il y a eu une accalmie dans les années 2010 à cause de la crise financière mais, depuis deux ans, le marché est plus dynamique. On a conclu des ventes record à 2 millions d'euros qu'on ne faisait plus auparavant. » L'agent immobilier note aussi que la ville attire un certain nombre d'Anglais, qui apprécient la proximité d'aéroports (Chambéry, Lyon) et la présence de maisons en bord de lac.

A partir de 1 million d'euros, on trouve de belles villas modernes avec piscine et vue sur l'eau ou des

bâtisses moins contemporaines davantage dans les terres. En 2016, un homme d'affaires allemand a, par exemple, fait l'acquisition d'un petit château style Art nouveau sur les hauteurs de la ville. « On vend surtout des résidences principales à des familles dont l'un des parents travaille à Paris la semaine, continue l'agent immobilier. Quand on a une vue sur le lac, le cadre de vie est très reposant. »

Technopôle. Les retraités forment également un important contingent dans la région. Leur présence ne décroît pas : entre 2010 et 2015, la part des 75 ans ou plus a augmenté de 2,3 %, selon l'Insee. Trois secteurs sont particulièrement demandés : le quartier de Chantemerle-Saint-Pol sur les hau-

Oxygène. Aix-les-Bains s'étire le long du lac du Bourget. Au fond, la dent du Chat surplombe la ville du haut de ses 1 390 mètres.





Rocking-chair. Dans le centre d'Aix-les-Bains, ce loft de 300 m² offre 4 chambres et cache une piscine d'intérieur et un Jacuzzi. Son prix ? 1,2 million d'euros.



Belle Epoque. Ce duplex de 191 m² avec terrasse est situé dans un ancien palace.



Bassins. Le prix de cette villa avec terrasses et piscine: 2,2 millions d'euros.

teurs de la ville, Tresserve au sud, et Brison-Saint-Innocent au nord.

Aujourd'hui, il faut compter 6 000 euros le mètre carré pour les biens neufs haut de gamme et plutôt 3 000 euros le mètre carré pour le reste. « On trouve de très belles propriétés entre 1 et 1,5 million d'euros », explique Geraint Davies. Si la ville n'est pas prisée par les grandes fortunes ou les célébrités françaises, elle concentre des ménages plutôt aisés. En dix ans, le nombre de foyers aux revenus annuels supérieurs à 78 000 euros a doublé. Ils représentent maintenant 1,72 %

des foyers fiscaux. C'est que de jeunes cadres continuent à s'installer régulièrement à Aix-les-Bains, attirés par l'économie de la montagne. « Il y a un technopôle, donc on trouve beaucoup de travailleurs qualifiés », indique Geraint

Davies. Beaucoup d'entreprises installent leurs bureaux à Méry et Gréssy-sur-Aix.

La ville aussi va bouger: d'ici à 2023, on devrait voir apparaître une tour à la place des anciens thermes nationaux, sur la place Maurice-Mollard. Bouygues Immobilier, qui a racheté le bien en mai 2018, prévoit d'en faire des logements qualitatifs. Une aubaine pour les promoteurs immobiliers du haut de gamme ? Deux agences, European Homes et Edifim, sont en train de prendre leurs marques dans la ville ■

« On trouve de très belles propriétés entre 1 et 1,5 million d'euros. »
Geraint Davies (agence Barnes)