

NOTE MARCHÉ

L'EXTRAORDINAIRE RUÉE SUR LE MARCHÉ DE DEAUVILLE

La clientèle parisienne se tourne massivement vers Deauville depuis le printemps 2020 et les premières restrictions sanitaires. Ce qui a entraîné une hausse des prix de 15 à 20 % en un an. L'été 2021 montre que ce mouvement haussier se poursuit, la demande étant très supérieure à l'offre selon le bureau de BARNES Deauville.

Après une année 2020 marquée par la ruée des acheteurs parisiens sur les résidences principales et secondaires à Deauville, d'importantes interrogations pesaient sur le premier semestre 2021. Cet engouement allait-il se prolonger ? « La tendance s'est même accélérée, révèle Bénédicte Belvisi, directrice de BARNES Deauville. De janvier à juin 2021, nous avons réalisé un chiffre d'affaires supérieur à celui des deux semestres cumulés de 2020 ! Ce mouvement n'est toutefois pas totalement inédit car nous le constatons de manière continue depuis 2017, une année marquée à Paris par les grèves puis les manifestations des gilets jaunes ».

Les Parisiens redécouvrent Deauville et seraient de plus en plus nombreux à vendre leur résidence principale dans la

capitale (ou leur résidence secondaire en Provence ou sur la Côte d'Azur) pour s'installer en Normandie. « Le gain en qualité de vie est immédiat, assure Bénédicte Belvisi. Depuis sa création au XIX^e siècle, Deauville est considéré comme une extension naturelle de Paris, le grand air, la mer et la verdure en plus ! Les activités en tout genre y sont en effet nombreuses, depuis le 13 mai 2021 la ville dispose ainsi des Franciscaines, un centre culturel innovant comprenant un musée, un auditorium et des expositions temporaires. »

En revanche, les conditions sanitaires rencontrées depuis un an ont exclu les acheteurs étrangers du marché deauvillais. Seule la clientèle belge semble être de retour, et encore timidement, en cet été 2021.









NOTE MARCHÉ

LES NOUVELLES ATTENTES DES ACHETEURS

« Les acheteurs sont de plus en plus jeunes, ils souhaitent se créer un refuge familial à Deauville, dans lequel ils pourront passer plusieurs jours par semaine, notamment en télétravail », analyse Bénédicte Belvisi. Le cas de figure le plus fréquent est la recherche d'une résidence semi-principale à Deauville mais certains acheteurs ont délibérément quitté Paris pour s'installer à plein temps en Normandie, en y scolarisant leurs enfants.

Ces acquéreurs disposent de surfaces financières beaucoup plus importantes qu'auparavant pour leur achat à Deauville : les transactions au-dessus de 2 millions sont aujourd'hui fréquentes. Des budgets confortables qui étaient auparavant alloués à d'autres achats immobiliers à Paris, en Provence ou sur la Côte d'Azur notamment.

Les espaces extérieurs sont une exigence unanime, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement. Au point que les biens qui en sont dépourvus soient retirés du marché de la vente pour être éventuellement proposés à la location. « Quant à la campagne, les acheteurs souhaitent y disposer de biens situés dans un environnement calme et privilégié », précise Bénédicte Belvisi.

QUELS SONT LES BIEN LES PLUS DEMANDÉS ?

- $\,^{\circ}$ Les appartements familiaux mais ils sont assez rares au-dessus de $100~\text{m}^2$.
- Les villas anglo-normandes dans Deauville avec 4/5 chambres et un jardin
- Les maisons de charme à la campagne avec jardin et piscine (ou offrant la possibilité d'en installer une), idéalement à 15 minutes de Deauville.
- « Mais les demandes des acheteurs sont en train d'évoluer, estime Bénédicte Belvisi. Avant l'épidémie de Covid-19, les acheteurs ne voulaient pas être à plus de 15 minutes de la côte, maintenant ils sont souvent prêts à acheter à 30 minutes de Deauville, voire plus. Avec des budgets en hausse, jusqu'à 2 millions d'euros. Nous venons par exemple de vendre en moins de dix jours une belle propriété à 45 minutes de Deauville pour 1,5 million d'euros. Les délais de vente des biens plus éloignés de la côte se sont considérablement réduits depuis un an ».



UNE FORTE DEMANDE SYNONYME DE PRIX EN HAUSSE

Rarement un marché immobilier aura été à ce point marqué par le déséquilibre entre l'offre et la demande. « Il n'y a pas assez de bien disponibles à la vente, constate Bénédicte Belvisi. Notre portefeuille s'est réduit de moitié et nous avons en parallèle une liste d'attente côté acquéreurs. Avec de plus en plus de ventes se concluant off market, sans aucune publicité ».

Une situation qui a directement entraîné une hausse des prix de 15 à 20 % par rapport au début 2020 et à l'avant Covid-19. Et cette tendance haussière se poursuit depuis le début de 2021.

PRIX MOYENS À L'ACHAT EN JUILLET 2021

Villa familiale de charme à Deauville	1,5 à 2,5 millions d'euros
Appartement avec vue mer à Deauville	8 à 10 000 €/m²
Maison de charme à la campagne avec piscine	1,5 à 2 millions d'euros

BARNES .

NOTE MARCHÉ



DES VENTES FLASH DE PLUS EN PLUS FRÉQUENTES

Un matin de juin, l'équipe de BARNES Deauville visite pour la première fois un appartement dans une résidence avec vue sur la mer. A 11 heures, le mandat de vente est signé électroniquement. Le consultant contacte dans la foulée un de ses clients en recherche très active et lui décrit le bien, qui correspond à ses souhaits. L'acquéreur potentiel saute dans sa voiture, arrive sur place après 2 heures de route et fait une offre au prix demandé - soit environ 800 000 euros - après quelques minutes de visite! « En moyenne nous recevons 30 demandes par bien pour les appartements avec vue sur la mer, entre 70 et 100 m² à 10 000 €/m² », raconte Bénédicte Belvisi.

LOCATIONS SAISONNIÈRES, L'OFFRE ET LA DEMANDE S'ÉQUILIBRENT

Côté locations, l'année 2020 a vu le chiffre d'affaires réalisé par BARNES Deauville multiplié par 3,5 ! « L'été 2020 fut totalement hors norme, confirme Isabelle Vaugeois, responsable des locations du bureau BARNES Deauville. Une frénésie qui avait débuté dès le printemps et s'est prolongée horssaison, jusqu'à l'hiver. Avec des durées de location dépassant régulièrement un mois. Nous sommes maintenant dans une phase de retour à la normale, avec des durées moyennes revenues à leur niveau habituel, soit autour de 15 jours ».







NOTE MARCHÉ

QU'EN EST-IL DES PRIX?

Ils sont restés globalement stables selon Isabelle Vaugeois, l'offre étant suffisante pour répondre à la demande :

TARIF POUR UNE LOCATION D'UNE SEMAINE EN HAUTE SAISON '

Appartement de 3 chambres, 100 m², avec terrasse	3500€
Villa familiale, 200/250 m², 5 chambres, avec espaces extérieurs	7500/10000€
Maison en périphérie, 300 à 600 m², avec piscine et tennis	15 000 / 18 000 €
Manoir ou demeure d'exception en front de mer, 700 m² minimum	20 000 / 35 000 €
Chaumière de charme à Pont-l'Evêque	6500€

« Nos clients qui seraient prêts à dépenser plus de 100 000 € par semaine pour une villa sur la Côte d'Azur se fixent un budget maximum de 25 000 € par semaine à Deauville, ajoute Isabelle Vaugeois. Ce déséquilibre persiste depuis des années mais l'année 2020 semble avoir rebattu les cartes et remis en avant la qualité de l'offre à Deauville, tant en termes de biens et de prestations que d'art de vivre et des loisirs ».

L'été 2021 voit revenir la clientèle familiale d'habitués, signe d'un certain retour à la normale pour le marché des locations à Deauville. La clientèle étrangère, qui n'a pu venir durant l'été 2020 pour cause de restrictions sanitaires, est encore peu présente vu les incertitudes qui planent encore sur les voyages internationaux. Mais le bureau de BARNES Deauville indique avoir reçu des demandes venant des Etats-Unis, de Suisse, de Belgique et des Pays-Bas.



PARIS. MONACO. GENÈVE. BRUXELLES. LUXEMBOURG LONDRES. MADRID. BARCELONE. LISBONNE. CÔME ATHÈNES. MOSCOU. BUDAPEST. SOFIA. MARRAKECH NEWYORK • MIAMI • MONTRÉAL • SAINT - BARTH ILE MAURICE · MARBELLA · PORTO CERVO · SANARY · CASSIS CANNES. VALBONNE. SAINT-TROPEZ. SAINTE-MAXIME BEAULIEU-SUR-MER•BIARRITZ•HOSSEGOR SAINT-JEAN-DE-LUZ.BONIFACIO.PORTO-VECCHIO THÉOULE-SUR-MER·ARCACHON·PYLA-SUR-MER CAP FERRET. DEAUVILLE. LA BAULE. ILE DE RÉ. GSTAAD CRANS-MONTANA.ZERMATT.MEGÈVE.CHAMONIX VERBIER · MÉRIBEL - COURCHEVEL · LYON · MARSEILLE NANTES.BORDEAUX.LILLE.ANNECY.AIX-LES-BAINS EVIAN-LES-BAINS.AIX-EN-PROVENCE.TOULOUSE.LUGANO LUTRY. CHÂTEAU-D'OEX. COPPET. FRIBOURG. LAUSANNE MONTREUX • MORGES • NYON • PULLY • ROLLE ROUGEMONT.SION.VEVEY.YVERDON-LES-BAINS

