



► d'environ 100 m² des secteurs plus populaires s'échangent entre 600 000 et 700 000 €. Mais elles sont rares sur le marché. Du côté des appartements, il faut compter entre 450 000 et 500 000 € pour un 3-pièces de 70 m² proche des plages. **€ & \$.**

Trouville
Une clientèle aisée

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
6 690 €/m ²	5 418 €/m ²	12,70 €/m ²

Bien qu'un peu moins chère que Deauville, la station balnéaire de Trouville a vu ses prix chuter dans les mêmes proportions que sa voisine (-4,6 % sur un an). Contrairement aux espoirs des vendeurs, les prix n'augmentent plus et commencent même à baisser. Du côté des appartements anciens,

le prix est à 5 500 €/m² en moyenne, et pour les maisons il est de 6 700 €/m². « Dans l'ensemble, le marché est assez porteur, car nous touchons une clientèle aisée qui veut se faire plaisir, confie Max Nerambourg, directeur de l'agence Exclusive Immobilier. Ce sont souvent des seniors en quête d'une résidence principale ou des candidats à la résidence secondaire. » Les retraités ou futurs retraités optent pour des appartements du centre-ville, confortables, avec un extérieur. Un 5-pièces de 120 m² avec 4 chambres vient de se négocier 740 000 €. Certains préfèrent tout de même les maisons. Sur les hauteurs de la station, un préretraité s'est offert une belle villa avec vue sur la mer pour 1,8 million d'euros. Les maisons de pêcheur se négocient beaucoup moins cher : pour 50 m² sur plusieurs niveaux, il faut prévoir de 6 500 à 7 000 €/m² maximum. Peu pratiques, elles ont surtout du succès en location saisonnière. **€ & \$.**

“Pas assez de biens à vendre sur la Côte fleurie”

HADRIEN DE BOURBOULON,
 RESPONSABLE DE DANIEL FÉAU DEAUVILLE



« Nous avons réalisé un bon début d'année 2024, puis, du fait de la fluctuation des taux, des incertitudes économiques et

politiques, nous avons un peu souffert au second semestre. Si, depuis le début de l'année, les propriétaires sont plus nombreux à nous demander des estimations, pour le moment, nous manquons toujours de biens à vendre. Nous aimerions une circulation plus fluide des produits que convoitent nos acquéreurs. Ils sont exigeants et recherchent des biens de charme à Deauville, Trouville et sur toute la Côte fleurie, où ils pourront décompresser deux fois par mois. Pour cela, ils sont prêts à mettre le prix. A Deauville, nous avons des demandes pour des maisons dans le secteur haut de gamme, entre 3 et 5 millions d'euros. Du côté des appartements, pour une vue sur la mer, il faut s'attendre à déboursier 10 000 ou 11 000 €/m². » **€ & \$.**

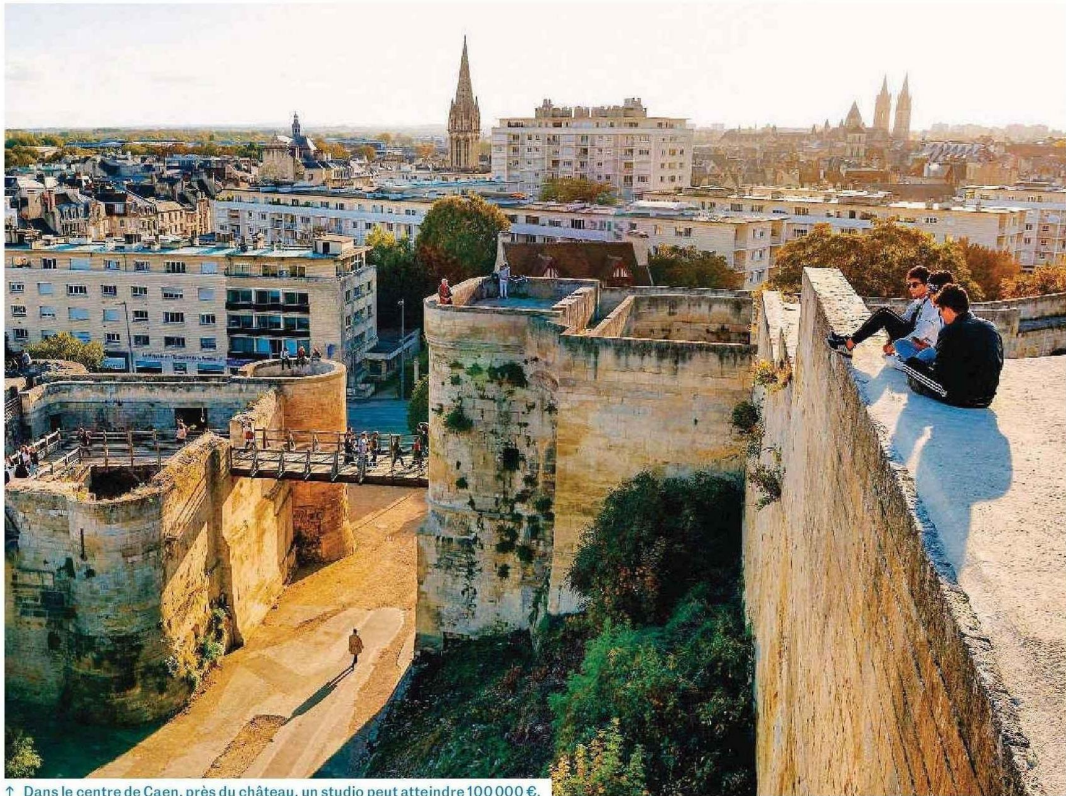


↑ Au désespoir des vendeurs, les prix n'augmentent plus à Trouville.

Caen
Le retour des acquéreurs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 514 €/m ²	2 669 €/m ²	13,30 €/m ²

L'activité immobilière dans la préfecture du Calvados semble enfin se décrire. Les appartements atteignent 2 669 €/m² et les maisons, 3 514 €/m², d'après SeLoger-MeilleursAgents, soit une diminution de 3,9 % sur un an. Selon les notaires, cette baisse s'explique par un rééquilibrage après les hausses enregistrées à la sortie de la crise sanitaire. A présent, l'arrivée de nouveaux acquéreurs pour des résidences principales, avec des taux d'emprunt autour de 3 %,



↑ Dans le centre de Caen, près du château, un studio peut atteindre 100 000 €.

redonne ainsi confiance. « Même si le rythme de ventes va diminuer en 2025, on est en phase dynamique en matière de mandats pour les T2 et les T4 », ajoute Alexandre-Jean Andoujar, chez Foncia. Parmi les valeurs sûres, on trouve l'hypercentre et la rue Saint-Pierre, la rue Ecuyère, la rue de la Haie-Vigné. Ces quartiers intéressent les couples de cadres, les familles et les retraités prêts à déboursier jusqu'à 100 000 € pour acheter un studio. Place de la République, autour du théâtre et près du port affluent les acquéreurs, parmi lesquels de nombreux investisseurs.

Avec près de 30 000 étudiants, Caen apprend à gérer sa pénurie d'offre locative, ainsi que l'explosion de biens destinés à la location saisonnière. « Les locataires ne veulent pas céder leurs biens, car ils craignent de ne pas en retrouver un autre », observe Anthony Henot, directeur d'agences *Espaces* atypiques. Si depuis août 2023 un décret a placé Caen en zone tendue, ce qui permet de réduire les préavis à un mois et d'encadrer les loyers, ceux-ci ont quand même augmenté. Surtout, le marché s'est bloqué. « Il arrive même que des étudiants dorment dans leur voiture devant l'université de Caen », déplore Dimitri Ducastelle, fondateur de l'agence ZeRuche. La colocation

s'impose alors comme une solution incontournable, notamment dans les quartiers proches du campus et des lignes du tram. Boulevard du Maréchal-Lyautey, un studio de 24 m² (au DPE E) a été vendu 84 000 € (soit 3 500 €/m²). Rue Bosnières, près du jardin des plantes, un T4 de 90 m² (DPE E) est parti pour 239 000 €.

Les primo-accédants, quant à eux, sont forcés d'aller en périphérie. C'est le cas de Mélanie, infirmière, et de Quentin, formateur en électricité. Dans la commune de Colombelles, ils ont négocié une maison de 98 m², au DPE D, pour 220 000 €, avec 27 000 € en plus de travaux à prévoir. « La rénovation faisait peur... mais pas à nous ! » confie le couple. **❧**

Cherbourg-en-Cotentin Près des emplois industriels

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
2 165 €/m ²	2 200 €/m ²	11,50 €/m ²

Si la fin de l'année s'est terminée sur une note attentiste, aujourd'hui le marché reprend des couleurs même si les prix des

appartements ont chuté (-5,2 % sur un an), pour s'établir en moyenne à 2 200 €/m², comme les maisons. « Les maisons de ville de 120 à 150 m² ainsi que les pavillons en périphérie sont recherchés, mais on constate une demande accrue pour les appartements », indique Kévin Houssin, directeur de BLM Immobilier. Quartier très recherché, la Bucaille se paie au prix fort : entre 2 700 et 3 000 €/m² en moyenne. « Nos jeunes acquéreurs de 30 à 40 ans préfèrent se rapprocher des gros pourvoyeurs d'emplois comme Arsenal, Orano avec le retraitement des déchets nucléaires, EDF avec l'EPR de Flamanville, et privilégient par exemple les abords de la Saline », explique Alexandre Laisney, mandataire du réseau IAD. Là, une maison de 115 m² avec jardin s'est négociée 276 000 €. « Il faut s'installer à droite ou à gauche du pont tournant en fonction de son lieu de travail, pour éviter les embouteillages », précise Alexandre Laisney. A droite du pont, sur les hauteurs de Pasteur, près de l'hôpital, un 3-pièces de 69 m², avec balcon, ascenseur et parking, s'est vendu 168 000 €, et une maison de ville de 125 m², avec des travaux à faire, est partie à 200 000 €. Reste que le quartier est pentu et le stationnement difficile. **❧**