

Famille du média : **Médias spécialisés grand public**
Périodicité : **Mensuelle**
Audience : **708000**
Sujet du média : **Banques-Finance**



Edition : **Mars 2022 P.5-6**
Journalistes : **AYMERIC VAL**
Nombre de mots : **1107**

Immobilier

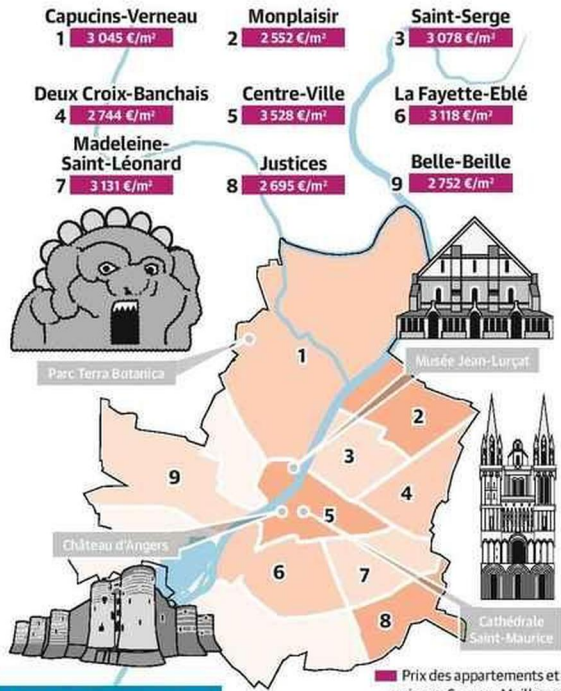
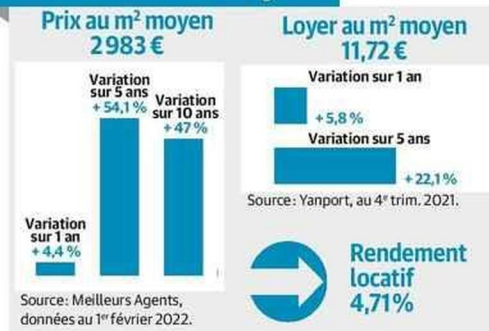
La Ville du mois

Angers, une douceur qui attire les Parisiens

Hormis les grandes stations du littoral Atlantique, aucune ville n'incarne mieux le phénomène de « ruée vers l'Ouest » qu'Angers. En seulement cinq ans, les prix moyens des maisons et appartements ont bondi de 54,10% dans la capitale de l'Anjou, pour atteindre récemment la barre des 3 000 euros par mètre carré, selon Meilleurs Agents. C'est davantage que les progressions observées sur la même période dans pratiquement toutes les villes de France. « Jamais une telle fièvre n'avait gagné l'immobilier angevin, s'étonne Cédric Pinto, directeur de plusieurs agences Espaces Atypiques dans le Maine-et-Loire et les départements voisins. Dans le centre, on ne trouve plus rien à moins de 4 000 euros le mètre carré alors que, un peu avant la crise, les prix évoluaient autour de 3 000 euros. »

Les raisons de cette envolée ? Laurent Bouly, responsable de deux agences Nestenn dans le centre, évoque d'abord un rattrapage : « Beaucoup d'acquéreurs privilégient Angers par rapport à Nantes, devenue inabordable, tandis que sa qualité de vie est minée par les embouteillages et qu'elle véhicule une image d'insécurité. » Pour se démarquer de ses rivales des Pays de la Loire ou même du Centre, Angers dispose d'atouts bien identifiés. A commencer par son renouveau urbanistique et surtout économique. De nombreuses entreprises du numérique ont jailli au cours de la dernière décennie, permettant à la ville d'obtenir le label French Tech. Pour le reste, difficile de ne pas mentionner la fameuse douceur angevine, qui va au-delà du climat. « De taille moyenne, aérée et riche d'espaces verts, Angers est digne d'une très grande ville au regard de son offre culturelle et sportive, et de ses infrastructures, hospitalières notamment », résume Laurent Bouly.

Indicateurs clés sur Angers



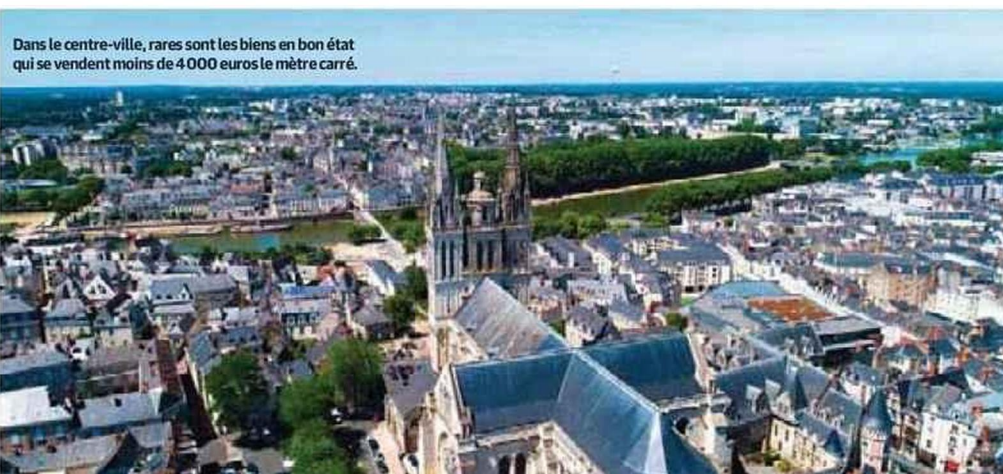
La ville en chiffres

Population : **154 508 habitants** Var. sur 5 ans : **+ 2,90 %**
Taux de chômage : **12,9 %** Revenu moyen (1) : **20 100 €**
Taux de propriétaires : **32,4 %**
Source : Insee, données 2018. (1) Médiane du revenu disponible par unité de consommation.

Reliée à Paris par le TGV (moins de 1 heure 30 de trajet), la commune a logiquement attiré une horde de Parisiens depuis le début de la crise sanitaire. « C'est une part importante de notre clientèle », reconnaît Cédric Pinto. Pour des raisons pratiques, ces acquéreurs logrent en priorité les secteurs proches de la gare, comme Lafayette (au sud du centre-ville) ou place de la Visitation, non loin du château. Le centre historique ou les secteurs de la rive droite de la Maine ont également la cote. Le bien type convoité par ces profils : la maison de ville angevine en pierre, avec jardin à l'arrière. « Pour s'offrir un tel produit, il faut compter aujourd'hui un budget minimal de 400 000 euros », précise Laurent Bouly.

Il n'est cependant plus rare de voir des transactions s'approcher du million d'euros pour des biens qui sortent de l'ordinaire, et même dépasser ce seuil symbolique. Espaces Atypiques a ainsi vendu, au cours des derniers mois, un loft exceptionnel de 160 mètres carrés, créé dans un ancien atelier d'artiste, dans le quartier Ney, au nord du centre-ville, pour 900 000 euros. Le réseau a aussi trouvé preneur pour une ancienne chapelle reconverte en vaste maison de prestige de 450 mètres carrés, avec piscine intérieure, pour 1,4 million d'euros.





Dans le centre-ville, rares sont les biens en bon état qui se vendent moins de 4 000 euros le mètre carré.

« Les acquéreurs recherchent plus que jamais des biens qui leur ressemblent », analyse Cédric Pinto.

Avec ses universités et nombreuses écoles, la ville concentre une population de plus de 40 000 étudiants. Une manne de locataires potentiels pour les investisseurs, très présents, de provenance diverse, dont bien sûr... des Parisiens. « Pour les petites surfaces, la rentabilité moyenne oscille entre 5 et 7 %, selon que l'investissement se situe dans le centre-ville ou dans des quartiers périphériques, comme Saint-Serge ou Belle-Beille, tout aussi prisés par les jeunes en raison de la proximité des campus », souligne Laurent Bouly. Depuis quelques années, la colocation se développe, à l'image de cette maison de cinq chambres, dans la zone de la rue du Lutin et de l'avenue Pasteur, à la lisière du centre, vendue par Nestenn pour un budget de 300 000 euros, travaux compris. « Le propriétaire entend louer chaque chambre 500 euros, ce qui lui permettra de générer un revenu mensuel de 2 000 à 2 500 euros,

La colocation entre étudiants a de plus en plus de succès, boostant la rentabilité locative

représentant une rentabilité brute théorique de 8 à 10 % », indique Laurent Bouly. Vers quels secteurs se tourner aujourd'hui, compte tenu de la flambée des prix, pour trouver de l'immobilier abordable et promis à une revalorisation ? Miser sur le quartier chargé d'histoire de la Doutre (partie ouest du centre), où les maisons à colombages sont nombreuses et tout se fait à pied, est désormais hors de portée de beaucoup de bourses. Les professionnels interrogés recommandent l'ouest du quartier Deux Croix-Banchais, qui sera bientôt desservi par la deuxième ligne de tramway, avec des prix au mètre carré ne dépassant pas 3 000 euros. Légèrement plus chers, les périmètres proches de la Maine, situés autour des rues Boisnet et Thiers, ainsi que de la place Ney (quartier Saint-Serge), offrent également des opportunités grâce à leur situation privilégiée, à quelques centaines de mètres du nord du cœur de ville. ● AYMERIC VAL

Le marché du neuf

Les stocks s'épuisent

« La construction est victime à la fois de son succès et de la pénurie de foncier, en particulier dans les quartiers centraux qui sont les plus prisés », résume Kurt Vural, directeur commercial du cabinet de conseil Selexium. Les programmes trouvent preneur en un claquement de doigt, en dépit des prix qui flambent. A l'exemple du projet phare de Vinci Immobilier, Arborescence, sur les bords de la Maine : outre une crèche et une résidence senior, cet « immeuble-arbre » intègre des logements vendus entre 5 700 et 9 800 euros le mètre carré. Un record ! Pourtant, les acquéreurs affluent, y compris pour de l'investissement en Pinel. A noter : Angers est en zone B1 et déploie des projets d'envergure étalés dans le temps, surtout dans les Hauts de Saint-Aubin.

➔ 3 870 €/m², le prix moyen du neuf à Angers. Source : Le Laboratoire de l'immobilier, novembre 2021.

Notre sélection

Astree, un choix pragmatique

Promoteur	Bouygues Immo.
Nombre de logements	53
Prix	de 145 063 à 469 000 € ⁽¹⁾

Notre avis : dans le quartier animé de Deux Croix-Banchais, deux arrêts de la future ligne B du tram sont prévus. Des prix intéressants grâce à une TVA réduite.

Elegans, en résidence principale

Promoteur	Réalités
Nombre de logements	18
Prix	de 259 000 à 769 000 € ⁽¹⁾

Notre avis : idéalement située à proximité du centre, de la place La Fayette et de la gare, cette résidence au calme séduira une clientèle au pouvoir d'achat élevé.

Le Newtown, idéal pour investir

Promoteur	Pichet
Nombre de logements	NC
Prix	de 188 000 à 349 000 € ⁽¹⁾

Notre avis : à l'extrême nord, dans le nouveau quartier des Hauts de Saint-Aubin, ce programme offre aux investisseurs des surfaces et des prix calibrés pour le Pinel.

(1) Parking inclus.