



SPÉCIAL IMMOBILIER

Villes cathédrales en flèche



Proximité.
À Reims, relié à Paris en 45 minutes de TGV, les prix dans l'ancien ont bondi de 6,7% en un an.

VENDUS À REIMS

- Avenue de Paris, 2^e ét., imm. des années 1980, studio, 28,5 m², 70000 €.
- Rue Branly, maison des années 1970, 140 m², 7-pièces, parfait état, 540 m² de jardin, 440000 €.

Plébiscite.
Reims, Orléans, Tours, Angers : le carré d'as des villes moyennes.

PAR LÉA DESMET

Toutes se situent à moins de 1 h 30 en train de la capitale. Et ont bénéficié ces deux dernières années d'un emballement sans précédent de leur marché immobilier. À Reims, Orléans, Tours et Angers, ce phénomène s'est amorcé dès la fin du premier confinement, en 2020. Un moment qui rimait pour certains avec un besoin urgent de changer et d'améliorer leur cadre de vie. Depuis fin 2021, cette agitation se calme. Mais compte tenu du faible nombre de biens à vendre, les prix restent élevés dans ces petites métropoles à taille humaine, à la fois étudiantes et touristiques, chargées d'histoire, parfois même traversées par un fleuve et/ou dotées d'une cathédrale renommée. Visite guidée des lieux à prospecter sans (trop) tarder.

Reims

À 45 minutes de Paris en TGV, la pétillante cité rémoise connaît depuis deux ans un boom inédit de son marché immobilier. La plateforme Meilleurs Agents indique que, dans cette célèbre ville cathédrale, la valeur des appartements anciens, à 2 560 €/m², en moyenne, a bondi de 6,7% en un an. La raison de cette envolée ? L'arrivée d'acheteurs originaires de la région parisienne, en quête d'une résidence principale à des prix abordables, souvent compris entre 2 400 et 3 600 €/m². D'autres prétendants extérieurs au département se sont rués sur des

CHRISTOPHER L. SMITH - WWW.PIXALACE.COM



investissements locatifs avec un rendement avoisinant 5,5 % par an. « Ces derniers représentent aujourd'hui 30 % de la demande contre 20 % avant la crise sanitaire », affirme Nicolas Martinot, directeur chez Century 21 Reims. Aujourd'hui encore, « le marché reste tendu avec 7 à 8 demandes pour une offre », reconnaît Bruno Lambert, directeur chez Nestenn Reims Tinquieux. Ce déséquilibre devrait persister car les portefeuilles des agents immobiliers sont peu garnis tant les ventes ont été nombreuses et rapides ces derniers mois. Tel cet appartement de 67 m² avec travaux en centre-ville, affiché à 132 000 euros. Soit 10000 euros au-dessus de l'estimation haute de l'agent immobilier. Il est parti sans discussion en 48 heures. Les quartiers les plus prisés et les plus chers ? Le centre-ville et les abords de la cathédrale. Ancien quartier de cheminots, proche de la gare, Clairmarais, désormais bourgeois, plaît à ceux qui font la navette avec Paris. On y trouve des appartements et quelques maisons, mais ces dernières sont rarement accessibles à moins de 300 000 euros. Face à l'envolée des prix dans les secteurs établis, les acheteurs aux budgets plus serrés vont prospecter plus loin. Ce report participe à la montée en puissance d'autres quartiers comme Saint-Marceaux et, au nord, vers l'avenue de Laon, requalifiée et desservie par le tramway. Là, les prix naviguent autour de 2 500 €/m².

Orléans

« Le soufflé est retombé ! » Voilà comment les professionnels analysent le marché de l'immobilier orléanais en cette sortie d'hiver. Même si les acheteurs parisiens restent présents, ils sont moins nombreux et surtout plus regardants sur les prix. Résultat, les délais de vente se rallongent. Il n'y a pas pour autant de retour aux valeurs d'avant-crise sanitaire. « La demande reste soutenue en raison d'une économie locale dynamique. Et il manque toujours des biens à vendre », indique Sébastien Mar-



Vie de quartier.
Le centre-ville d'Orléans, très prisé.

VENDUS

- À ORLÉANS**
- Rue Porte-Madeleine, 2^e ét., imm. de 2000, 3 pièces, 64 m², bon état, parking, 170 000 €.
 - Rue Greffier, maison des années 1950, 143 m², 5 pièces, bon état, 637 000 €.

VENDUS

- À TOURS**
- Rue de la Cuiller, 1^{er} ét. sans asc., imm. 1850, 2 pièces, 36 m², 135 000 €.
 - Rue du Pas-Notre-Dame, maison de 1880, 231 m², 8 pièces, travaux, 1 150 m² de jardin, 710 000 €.

quant, chez Orpi Valrim. « En un an, la pierre s'est valorisée de 10 à 14 % à certains endroits », affirme Hélène Cotte-Marie, chez Stéphane Plaza Immobilier. C'est notamment le cas pour les biens situés dans le centre historique, réputé pour ses appartements de caractère nichés dans des hôtels particuliers des XVIII^e et XIX^e siècles. « Les acheteurs qui viennent s'installer à Orléans recherchent des biens de qualité avec des extérieurs et une vraie vie de quartier », souligne Céline Denis chez Nestenn. C'est le cas du secteur Dunois, riche en maisons, très apprécié pour sa proximité avec la gare. Dans cette zone, aucune d'entre elles ne part à moins de 450 000 euros.

Aujourd'hui, « le niveau des prix reste élevé et la cote s'apprécie toujours pour des biens rares dans les meilleurs quartiers », affirme Claire Chaline, directrice de l'agence Espaces Atypiques. L'ancien quartier des vinaigriers offre davantage de chances de dénicher des duplex en dernier étage. Pour trouver une maison à moins de 300 000 euros, cap en dehors des faubourgs de la ville.

Tours

Voilà maintenant presque deux ans que le marché immobilier tourangeau tourne à plein régime et affiche des prix hors normes. Comme beaucoup de villes moyennes proches de Paris, cette cité historique connaît depuis la fin du confinement un afflux de nouveaux habitants. Nichée entre le Cher et la Loire, Tours séduit pour son paisible cadre de vie verdoyant et son urbanisme peu dense. L'immobilier ancien de cette ville de 136 000 habitants s'affiche, en moyenne, à 3 135 €/m². Soit + 9,2 % en un an, et + 32,7 %, sur un cumul de cinq ans. Meilleurs Agents distingue le prix des appartements – à 3 050 €/m² – de celui des maisons – à 3 450 €/m². « L'effervescence des dix-huit derniers mois commence à se calmer. C'est net depuis janvier, et cela avait déjà commencé en novembre », constate Monica Sergent de Nestenn Tours Nord St Cyr. L'offre reste peu garnie. Pas mal de vendeurs avec des projets immobiliers attendent d'acheter avant de mettre leur bien en vente. De leur côté, « les acquéreurs prennent plus de temps pour se décider, comparant et commençant à négocier », souligne Mélanie Colson, de l'agence Coldwell Banker Turones Properties. « Ce retour à la normalité du marché ne rime pas avec une baisse des prix. »



« La pierre a gagné de 10 à 14 %. »

Hélène Cotte-Marie, directrice de Stéphane Plaza Immobilier Orléans



« derniers restent élevés », précise-t-elle. Quant aux délais, ils restent rapides. « Même si la demande est moins forte, on vend toujours aussi vite dès que l'on est au prix », ajoute Camille Moreau, de Nestenn Tours Centre. « Non loin de la mairie, une maison de 90 m² s'est adjugée en 24 heures à 420 000 euros, avec 60 000 euros de travaux à prévoir en sus », raconte un agent immobilier. Dans le vieux Tours, vers la cathédrale et les Prébendes, les biens de caractère sont légion. Et atteignent des sommets – négociés entre 3 500 et 4 500 €/m². Strasbourg-Lakanal, Rabelais, le nord de Velpeau... ces secteurs résidentiels sont appréciés des familles pour leur choix de maisons. Les ex-Parisiens ont une préférence pour des biens proches de la gare afin d'effectuer facilement leurs trajets vers la capitale. Grâce au tramway qui dessert la ville du nord au sud, le rayon de recherches s'est élargi. On peut s'installer dans des quartiers plus abor-

dables, notamment près de la Loire, où les valeurs tournent entre 2 500 et 3 000 €/m². Forte de 33 000 étudiants et d'un afflux régulier de touristes venus visiter les châteaux de la Loire, la capitale de la Touraine ne cesse d'attirer des investisseurs, chaque année plus nombreux. Qui louent en meublé à l'année, à la nuitée ou combinent les deux. Résultat, les petites surfaces (studios, 2-pièces), très convoitées, s'arrachent sans négociation.

Angers

Victime de la légendaire douceur de vivre angevine, l'ex-capitale de l'Anjou a depuis deux ans attiré une foule de nouveaux propriétaires immobiliers, majoritairement venus par-delà les frontières du Maine-et-Loire. Ville verte de caractère, cette ancienne cité royale traversée par la Maine séduit surtout les Franciliens en quête d'habitations plus spacieuses à moins de deux heures de Paris en TGV.

Caractère. À Angers, les maisons avec jardin « partent sans délai », assure Cédric Pinto, de l'agence Espaces Atypiques.

VENDUS À ANGERS

- Place du Ralliement, 2^e ét., imm. des années 1990, 3-pièces, 78 m², loué 890 € par mois, 253 000 €.
- Avenue Jeanne-d'Arc, imm. début XX^e s., 5-pièces, 200 m² en loft, cour paysagère de 100 m², 1,2 me.

« Suite à la revente de leur bien en région parisienne, ces acheteurs débarquent avec des budgets importants pour Angers, se décidant vite et sans discussion, dopant ainsi les prix. Toutefois, depuis septembre 2021, cet emballement s'est calmé. On relève plus d'attentisme dans les rangs des acheteurs », commente Katia Couvreur, directrice de l'agence Katia & Martel Immo. Néanmoins, « le marché reste toujours hyper-tendu », affirme Olivier Beaumont, chez Stéphane Plaza Immobilier. Il n'y a d'ailleurs aucun changement du côté des valeurs qui ne fléchissent pas. Ainsi, dans l'ancien, faut-il compter ici en moyenne 2 570 €/m², soit 4,4 % de hausse sur un an et 54,1 % sur cinq ans ! « Certains secteurs cotés se sont même appréciés de 15 % en douze mois », affirme Olivier Beaumont. « L'appétit pour les maisons avec jardin et les appartements avec un extérieur reste aiguë », indique Cédric Pinto de l'agence Espaces Atypiques. Ces biens partent sans délai. Vers la place Ney, un 2-pièces de 45 m², au 3^e étage avec balcon, s'est vendu 160 000 euros, alors que l'estimation de l'agent immobilier ne dépassait pas 140 000 euros. « Dans l'hypercentre, comptez entre 3 500 et 5 000 €/m² dans l'ancien », indique Laurent Bouly, de l'agence Nestenn Angers. Pour décrocher un studio, « Graal » des investisseurs, tablez entre 100 000 et 120 000 euros. « L'installation régulière de nouvelles écoles dans la ville ne cesse d'augmenter la population étudiante, et par conséquent les demandes de locations », signale Olivier Beaumont. L'achat de grandes surfaces pour y pratiquer de la colocation a le vent en poupe. Dans le secteur de l'avenue Montaigne, un 100 m² acquis 300 000 euros a été transformé par son nouveau propriétaire en une colocation de quatre chambres, lui servant un rendement de 5,3 %. À l'été 2023, la deuxième ligne de tramway, actuellement en travaux, reliera d'est en ouest le campus universitaire de Belle-Beille à Monplaisir. Cette nouvelle desserte pourrait faire monter la cote des quartiers traversés par cette future ligne ■

ESPACES ATYPIQUES