

À Amiens, la baisse des prix immobiliers se fait toujours attendre

INFOGRAPHIE - Si les prix de la capitale picarde restent sous 2400 €/m², ils avaient connu une nette hausse en 2021 qui s'est maintenue voire accélérée en 2022.

Par [Jean-Bernard Litzler, Service Infographie](#) | Mis à jour le 30/01/23 à 11:17 | Publié le 28/01/23 à 07:00



Crédit Photo : [sopotnicki/malajsczyk - stock.adobe.com](#)

Le retournement de tendance que l'on évoque actuellement sur bon nombre de marchés immobiliers ne semble pas encore avoir cours Amiens. Pourtant, le nombre de ventes sur le département de la Somme connaît un net ralentissement selon les statistiques des notaires de France (-4,8% en un an pour les appartements et -7,7% pour les maisons, à fin septembre 2022). «*Même si nous n'avons pas les chiffres sur Amiens, le ressenti est le même, explique Me Vincent Renault, notaire à Amiens. L'infléchissement des ventes qui s'installe s'explique par deux phénomènes. D'un côté, nous suivons une année précédente exceptionnelle qui a beaucoup fait baisser les stocks disponibles et de l'autre, les acheteurs font face à des difficultés de financement qui empêchent bon nombre de transactions d'aboutir.*»

» LIRE AUSSI - **Immobilier: les quartiers où investir à Amiens est vraiment rentable**

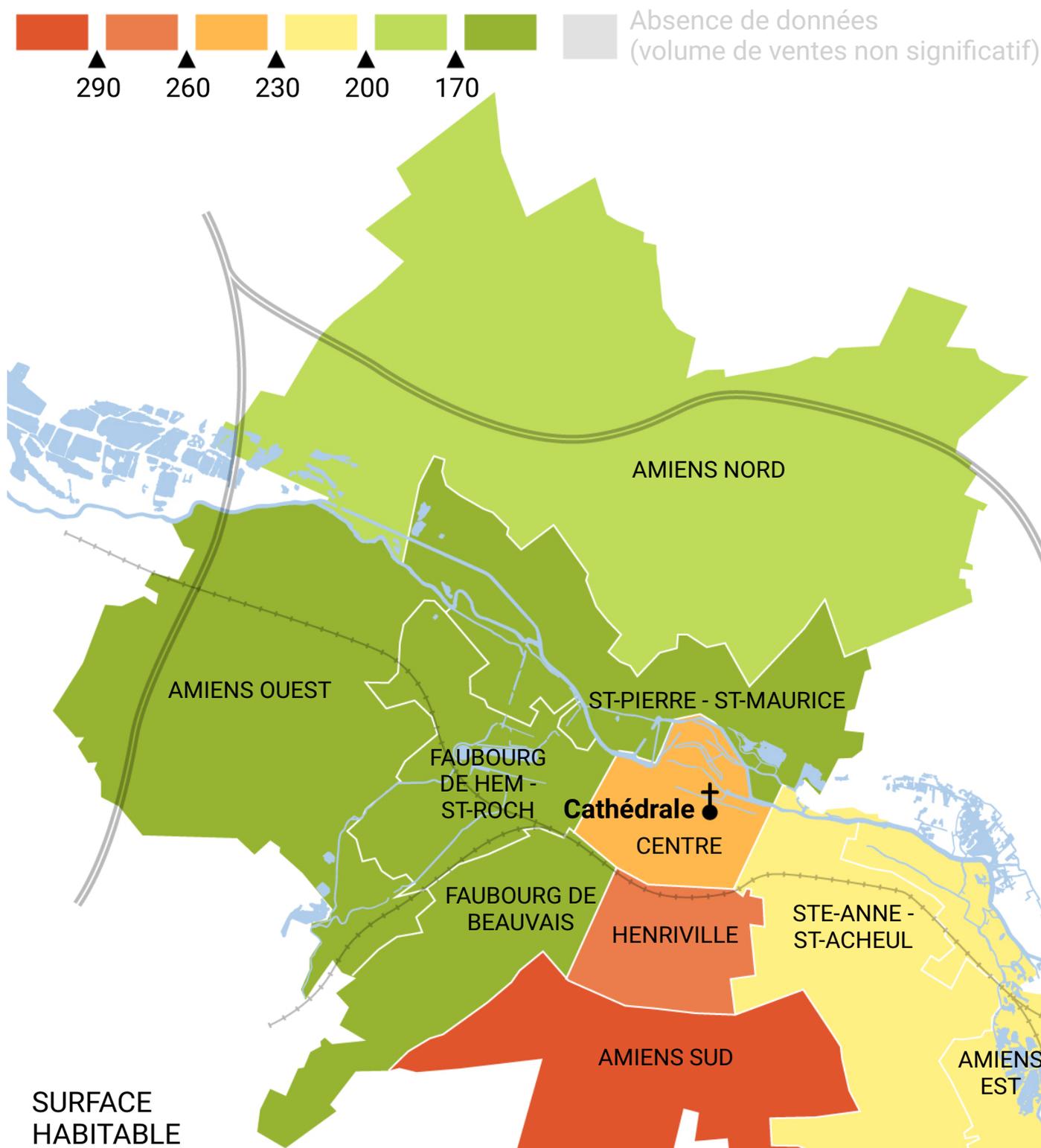
Côté prix, en revanche, la tendance reste à la hausse avec des tarifs qui grimpent de 4,7% en un an (à fin octobre 2022) pour les appartements d'Amiens et de 4,9% pour ceux de la métropole. Et pour les maisons, c'est même un bond de 12% que l'on enregistre sur Amiens (et 9,2% pour la métropole). «*On ne ressent aucune baisse pour l'instant*

même si nous la surveillons de près», confirme Me Vincent Renoult. Selon lui, les importantes hausses de prix s'expliquent aussi par le fait que ces derniers temps ce sont des biens de plus grande qualité qui se sont vendus, notamment des maisons avec des terrains supérieurs à la moyenne, car la clientèle qui reste finançable est celle disposant de moyens plus importants. Souvent des ménages qui en sont à leur deuxième ou troisième acquisition.

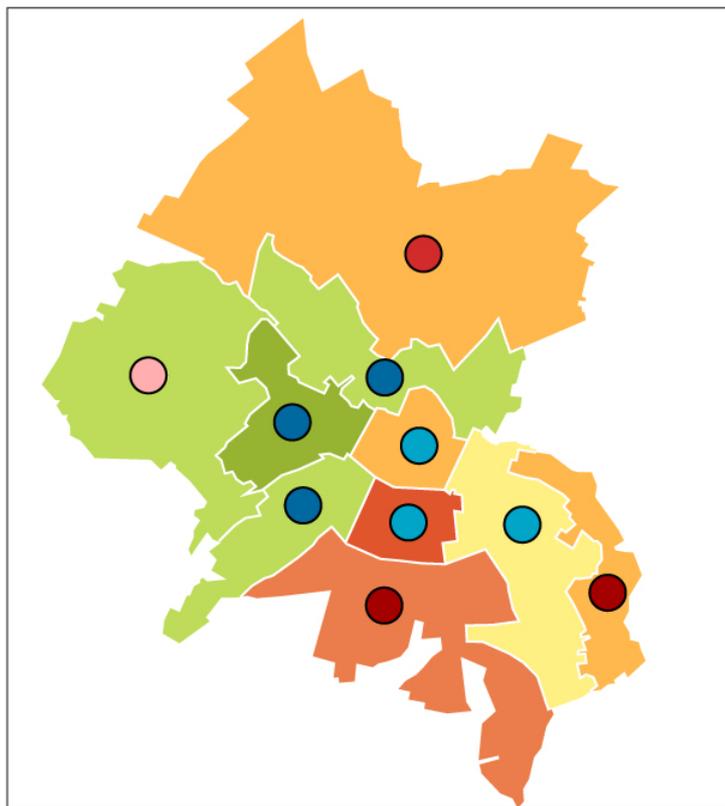
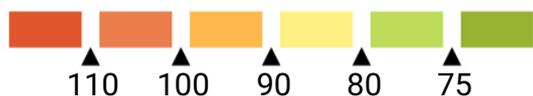
» LIRE AUSSI - **Immobilier: Les Clés de la ville à Amiens**

Le marché des maisons anciennes à Amiens

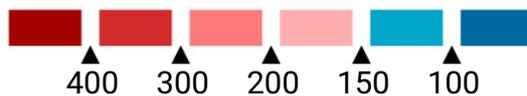
PRIX DE VENTE MÉDIAN, en milliers €



MÉDIANE, en m²



SUPERFICIE DU TERRAIN MÉDIANE, en m²



	Amiens Métropole	Amiens
Prix médian	192 368 €	181 500
Surface hab. médiane	91 m²	85 m²
Superficie du terrain médiane	235 m²	133 m²

Source : Notaires de France
base de données PERVAL (1/11/2021 - 31/10/2022)

Infographie **LE FIGARO**

Sorry, the video player failed to load.(Error Code: 101102)

Pourtant, pour la clientèle «standard» la situation devient difficile selon Danny Delahaye, directeur de l'agence Guy Hoquet d'Amiens. «*Le contexte est très malsain avec des banques trop frileuses et des acheteurs qui peinent à boucler leur budget, explique-t-il. Pour s'en sortir, bon nombre d'entre eux doivent réduire leur budget jusqu'à 20% pour s'en tenir à une enveloppe pouvant atteindre 210.000 à 220.000 euros pour un logement de 70 à 80 m².*» Dans ce budget, on trouve des appartements mais aussi des Amiénoises, ces maisons en briques, souvent de superficie réduite.

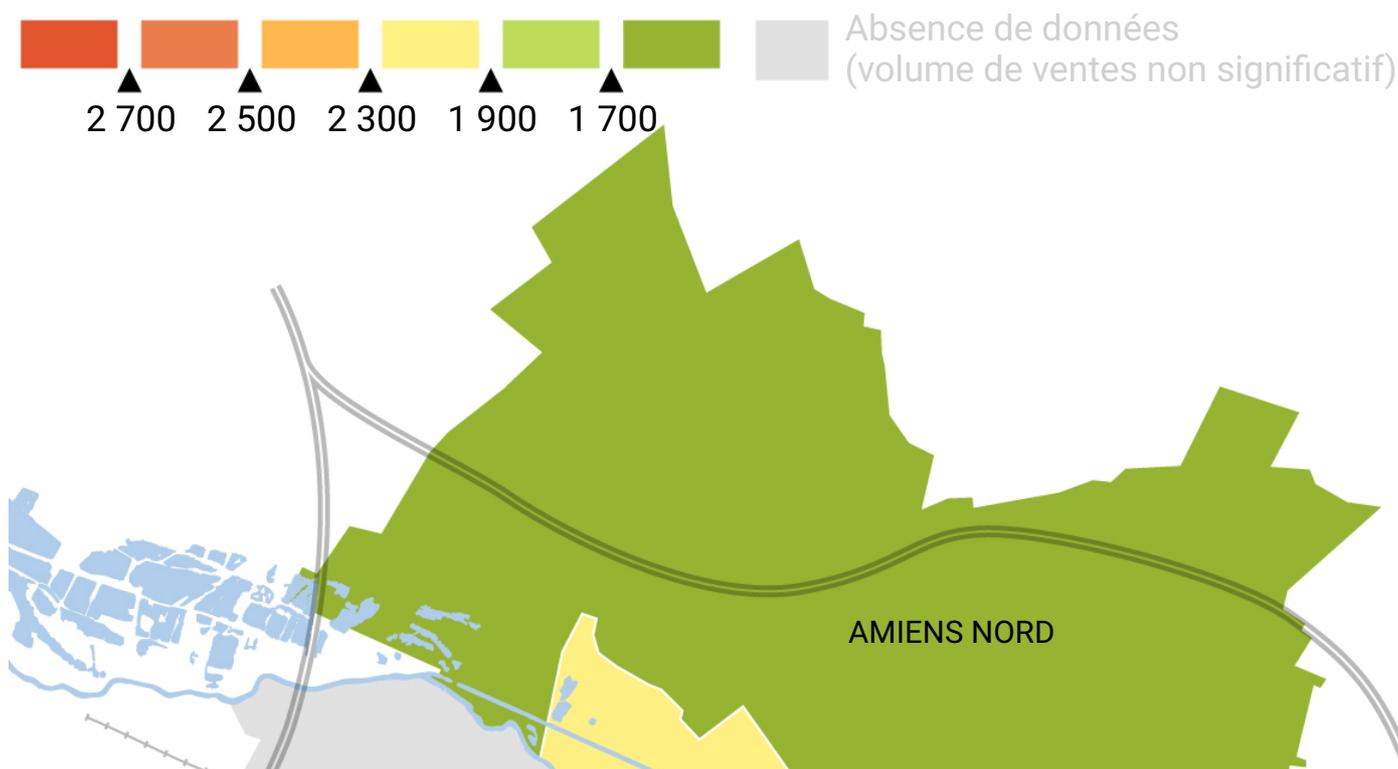
Et pour réduire le budget, une partie des acheteurs mettent le cap sur le nord de la ville, secteur le moins cher, pour peu que ce ne soit pas trop éloigné du travail. La clientèle plus aisée, des retraités notamment, peut quant à elle continuer à viser un pavillon individuel autour de 300.000 euros. Mais dans tous les cas de figure, la difficulté tient dans le manque d'offre qui contribue à maintenir des prix élevés. «*Les dossiers sont plus compliqués avec parfois plusieurs refus de prêts mais le plus difficile actuellement reste de rentrer des mandats*», confirme Danny Delahaye.

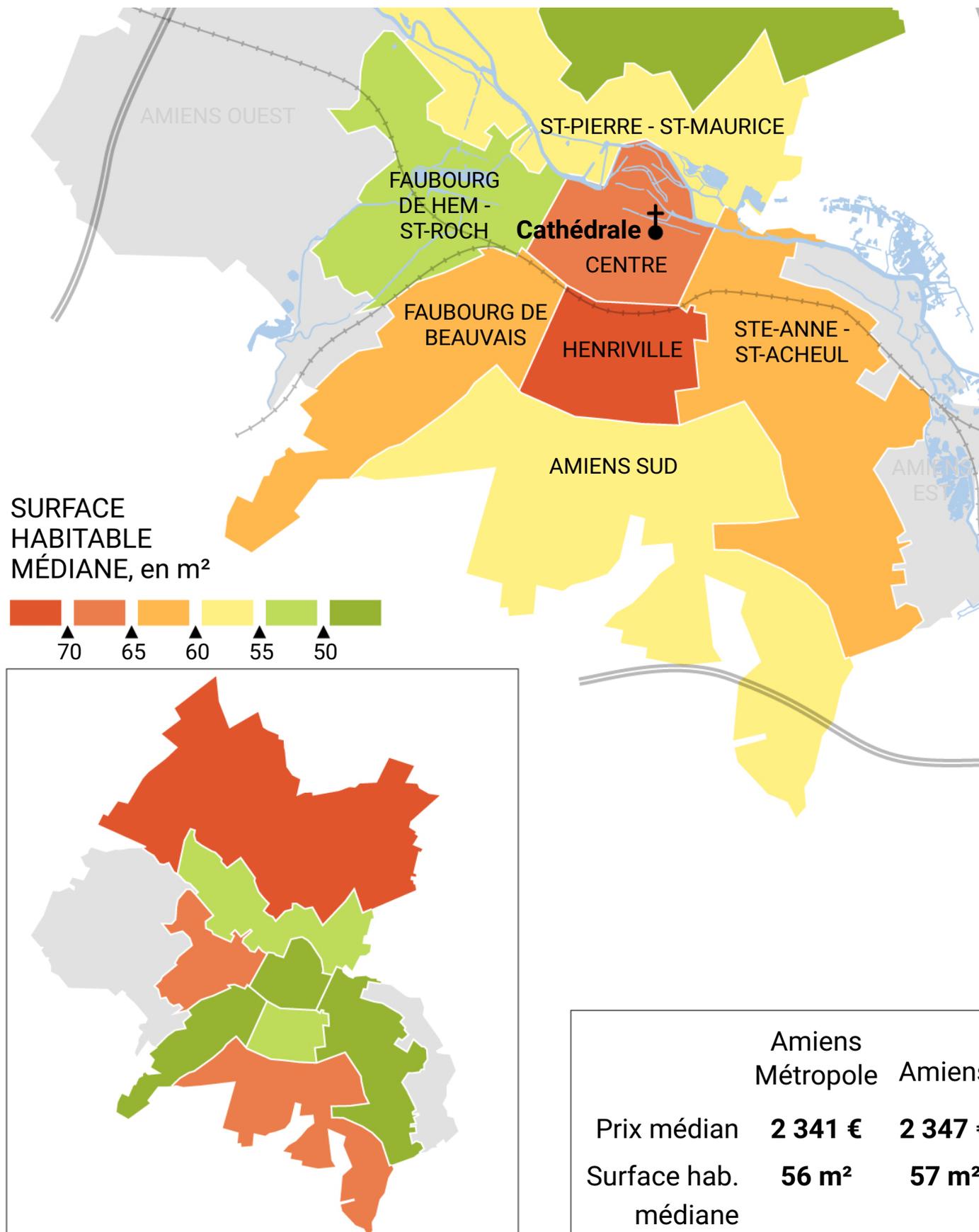
Une hausse de plus de 20%

Le marché du haut de gamme est, quant à lui, moins sensible à ces soucis de financement. «*Notre clientèle dispose en général d'un bel apport quand ce n'est pas un paiement comptant*», précise Jérôme Sueur, à la tête de l'agence Espaces atypiques Picardie. Le gros de la demande provient d'une clientèle déjà bien installée, vivant déjà sur place, à la recherche d'une maison dans le secteur d'Henriville pour un budget de 600.000 à 800.000 euros. La tranche inférieure de budget se situe entre 400.000 et 500.000 euros, les biens d'exception pouvant quant à eux se négocier jusqu'à 1 voire 1,5 million. Une clientèle plus jeune et minoritaire recherche quant à elle des appartements. «*Dans ce cas, c'est une clientèle qui recherche en général une vue ou une architecture atypique comme ces deux appartements que nous vendons dans la tour Perret*», signale Jérôme Sueur. Côté quartiers recherchés, c'est toujours le sud de la ville qui a la plus grosse cote avec une montée en puissance du sud-est, notamment du côté de Sainte Anne-Saint Acheul. «*Il y a aussi une évolution sensible du côté des Faubourgs*», précise Me Vincent Renoult.

Le marché des appartements anciens à Amiens

PRIX DU M² MÉDIAN, en €





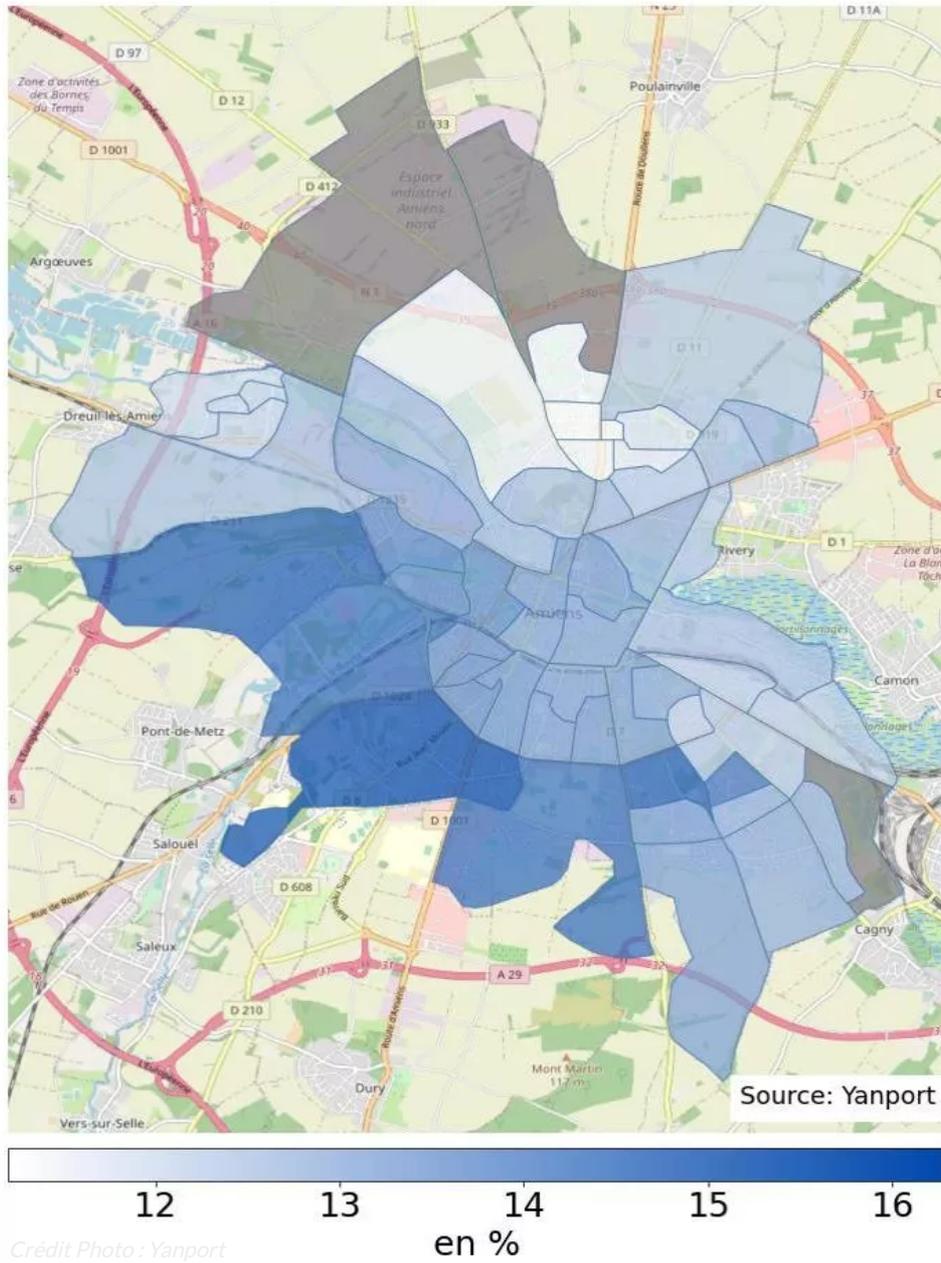
Source : Notaires de France
base de données PERVAL (1/11/2021 - 31/10/2022)

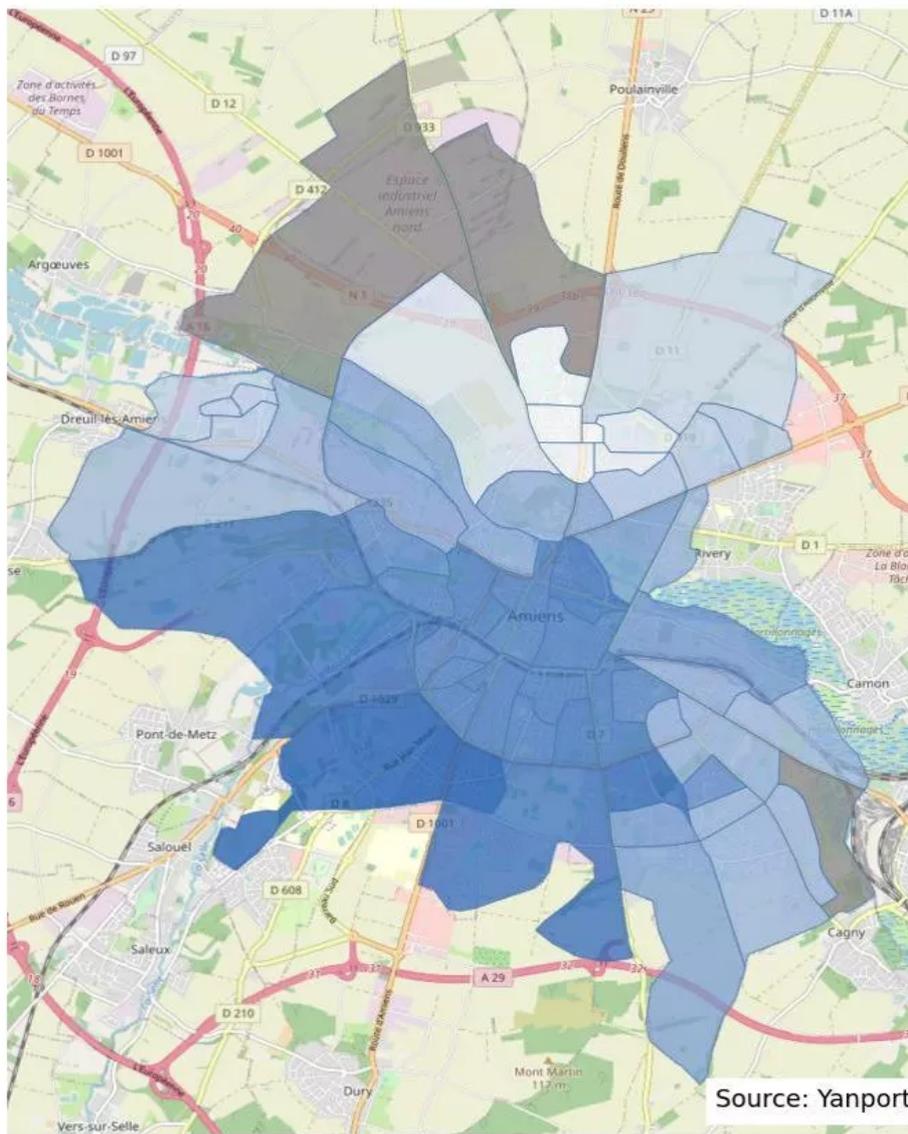
Infographie **LE FIGARO**

Quant à l'effet ville moyenne et renouveau de la clientèle, il ne semble pas avoir joué à plein sur Amiens. Plus de 70% des acquéreurs, aussi bien en maisons qu'en appartements, sont issus du département selon les profils d'acquéreurs établis par les notaires. En revanche, comme ailleurs en France, l'engouement porte majoritairement sur les maisons. Sur Amiens-Ouest, le prix de vente médian des maisons a bondi de 23,9% (à 198.000 euros) ou encore de 14,8% à Amiens-Nord et 13% sur le Faubourg de Beauvais. Pour les appartements, la hausse dépasse rarement les 5% avec une exception à Henriville (+9,7%).

A contrario, les rares baisses de prix concernent les secteurs les plus chers: Amiens-Sud et Henriville pour les maisons (-0,8% et -3,2%) et Sainte Anne-Saint Acheul pour les appartements (-1,5%). On note pourtant un bond de 4 points des acquéreurs Franciliens qui représentent actuellement pas moins de 11,4% des acheteurs à Amiens. *«J'ai été surpris par ce chiffre, admet Me Vincent Renoult. J'imagine qu'il a été dopé par des investisseurs qui ont acheté des immeubles de rapport.»*

Au cœur de toutes les attentions, le DPE (diagnostic de performance énergétique) commence lui aussi à avoir un impact grandissant. Certes, dans une ville qui compte bon nombre de passoires thermiques et 64% de locataires, la question préoccupe avant tout les investisseurs et les bailleurs. Mais le sujet progresse et devient aussi un élément de négociation pour les résidences principales. Selon les calculs effectués par la société de data immobilière Yanport (*voir ci-dessous*), l'écart de prix entre des biens classés B et G peut dépasser 15% et 400 €/m² selon les quartiers. *«Pour le moment, c'est encore difficile de se faire entendre par certains vendeurs voire des acheteurs sur l'utilité de ce diagnostic, explique Danny Delahaye de Guy Hoquet. C'est à nous de leur expliquer et de les accompagner dans les démarches.»*





200 225 250 275 300 325 350 375 400
 en €/m²
 Crédit Photo : Yanport



Jean-Bernard Litzler

Journaliste



Service Infographie

Journaliste

L'actualité de l'immobilier - Newsletter

Tous les jeudis

Chaque jeudi, retrouvez l'actualité de l'immobilier (prix, fiscalité, architecture) et les conseils de la rédaction pour bien acheter, vendre ou louer.

Adresse e-mail

S'INSCRIRE

Les données renseignées dans ce formulaire sont nécessaires pour permettre à *Société du Figaro* de vous envoyer la *Newsletter Actualité Immobilière*. En cliquant sur «Je m'inscris», vous acceptez que votre email soit traité par *Société du Figaro* en qualité de responsable de traitement afin de vous adresser la *Newsletter Actualité Immobilière*. [En savoir plus](#).

À propos

Qui sommes-nous ?
Nous contacter
Nous rejoindre
Espace Presse

À découvrir

Tout l'immobilier

Services Pro

Accès Pro
Contact Pro
Devenir annonceur

Informations légales

Mentions légales
Politique de confidentialité
Paramétrer les cookies
Info cookies

Nos applications mobiles

Les autres sites immobilier

Figaro Immeuf

Propriétés Le Figaro

Achat Terrain

International