

## Angers Du neuf dans un écoquartier à partir de 2300 euros le mètre carré

### NOS PRÉVISIONS 2025

-2% pour les petites surfaces

-3% pour les grandes surfaces

Les spécialistes angevins de l'immobilier anticipaient l'été dernier une chute des prix de l'ordre de 5 à 10%. Elle est avérée. Avec le ralentissement marqué du nombre de transactions, cette baisse touche tous les quartiers. Pourtant, dans le haut de la fourchette des tarifs, les biens rares et atypiques du centre-ville changent de mains prestement et sans négociation. Comme les spacieuses maisons angevines de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, bâties en tuffeau et couvertes d'ardoises. Dans le quartier La Fayette-Eblé, cette bâtisse de 1860 sur trois niveaux de 176 mètres carrés et jouissant d'une chambre et d'une salle de bains au rez-de-chaussée, s'est arrachée en moins d'une semaine et après cinq visites. Au prix affiché de 668 000 euros. «Les biens permettant une vie de plain-pied s'enlèvent rapidement», commente Pierre-Yves Pinault, gérant de l'agence Laforêt Angers. Rue Constant-Lemoine, près du jardin du Mail, cet hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle, à rafraîchir, aux 164 mètres carrés habitables, a été adjugé lui aussi sans négociation à 780 000 euros, soit plus de 4755 euros le mètre carré.

Les prix se maintiennent également dans de petites arrières historiques proches de l'hypercentre, comme la rue des Arènes, où les maisons s'échangent entre 4400 et 5000 euros le mètre carré. Sur la rive droite de la Maine, la Doutre, quartier relié au centre-ville par le pont de Verdun, poursuit sa métamorphose. Apprécié pour son

secteur médiéval, où subsistent des maisons à pans de bois, cet ancien village offre une vie animée. «Le mètre carré s'y situe entre 3000 et 3200 euros», indique Cédric Pinto, directeur de l'agence Espaces atypiques à Angers.

Pour s'installer à moindre coût rive gauche, il faut se déplacer vers le très court quartier de la Madeleine, à près de 2 kilomètres au sud-est du centre-ville, où l'on trouve des appartements des années 1990 autour de 3200 euros le mètre carré. Ou au nord-est, vers Saint-Serge, qui attire une clientèle variée en quête de bonnes affaires. On peut y déguster des maisons de plus de 120 mètres carrés avec jardin à moins de 400 000 euros, et des trois-pièces contemporains à moins de 200 000 euros. Juste au-dessus, le quartier Monplaisir fait l'objet d'un grand programme de rénovation urbaine qui prévoit un écoquartier. Les appartements neufs s'y affichent à partir de 2300 euros le mètre carré.

A l'inverse, cibler les biens à rénover, délaissés en raison du coût croissant des travaux et de l'allongement des délais des artisans (cinq à six mois), autorise des affaires intéressantes. A Ecoflant, commune limitrophe du quartier de Monplaisir, cette maison de 102 mètres carrés posée sur un terrain de 400 mètres carrés et dotée d'un grand grenier aménageable, mais dont la toiture contenait de l'amiante, était affichée à 270 000 euros. Elle a été cédée à 211 000 euros. Au programme, 70 000 euros de travaux pour un projet au coût de revient d'environ 2755 euros le mètre carré.

### Marie-Dominique Dubois

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Laforêt Angers, Espaces atypiques.

**PRIX AU MÈTRE CARRÉ**  
dans l'ancien et le récent  
de plus de cinq ans

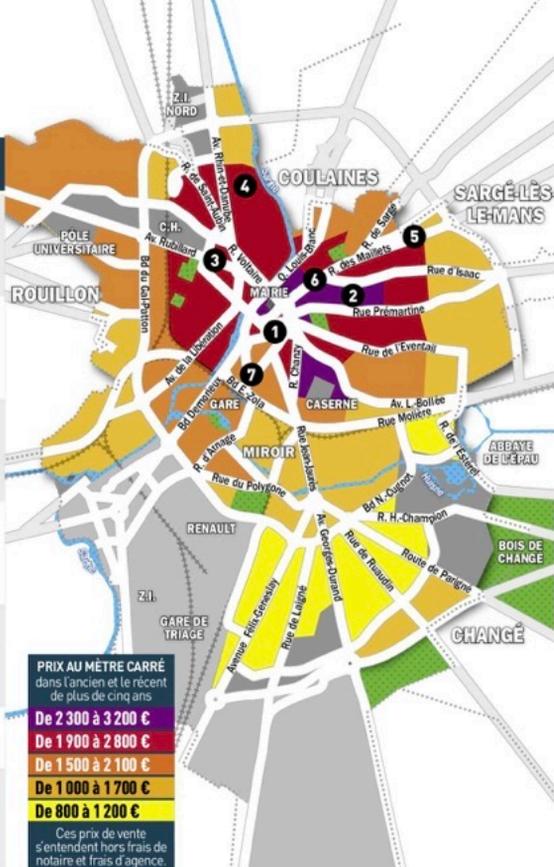
- De 3 000 à 4 300 €
- De 2 400 à 4 500 €
- De 2 100 à 4 000 €
- De 1 900 à 3 500 €
- De 1 400 à 2 700 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
<b>1. Centre-ville, Voltaire</b>		
Immeuble années 1870	3500 euros [-5%]	• Boulevard du Général-de-Gaule, immeuble 1870, 83 m <sup>2</sup> , 1 <sup>er</sup> étage sans ascenseur, jardin partagé, garage, DPE E, bon état: 300 000 € (3615 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Voltaire, immeuble 1890, 58 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 2 <sup>e</sup> étage sans ascenseur, DPE D, parfait état: 180 000 € (3105 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1890	3500 euros [-5%]	
<b>2. La Fayette-Eblé</b>		
Maison milieu XIX <sup>e</sup> siècle	3500 euros [-5%]	• Rue de Frémur, maison angevine 1860 sur 3 niveaux, 176 m <sup>2</sup> , 7 pièces, jardin 170 m <sup>2</sup> , garage, DPE D, entièrement rénové: 669 000 € (3800 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Eblé, immeuble 2000, 45 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, parking, DPE D, état correct: 145 000 € (3220 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 2000	3000 euros [-5%]	
<b>3. Madeleine, Justices</b>		
Immeuble années 1990	2800 euros [-5%]	• Rue Saint-Léonard, immeuble 1993, 87 m <sup>2</sup> , 4 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, parking, DPE C, bon état: 223 000 € (2565 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Edouard-Manet, immeuble 1972, 61 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, DPE E, état correct: 165 000 € (2705 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1970	2800 euros [-5%]	
<b>4. Brisepotière</b>		
Immeuble années 2000	3000 euros [-5%]	• Rue de la Brisepotière, immeuble 2008, 66 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, très bon état: 200 000 € (3030 €/m <sup>2</sup> ). • Rue de la Brisepotière, immeuble 1979, 72 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, DPE C, à rafraîchir (10 000 € de travaux à prévoir): 173 000 € (2400 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1970	2800 euros [-5%]	
<b>5. Saint-Serge, Lutin</b>		
Maison années 1990	3200 euros [-5%]	• Avenue Pasteur, maison 1999, 150 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin 224 m <sup>2</sup> , garage, DPE C, très bon état: 460 000 € (3065 €/m <sup>2</sup> ). • Rue du Lutin, maison 1950, 122 m <sup>2</sup> , 7 pièces, jardin 145 m <sup>2</sup> , place de stationnement, DPE E, à rafraîchir (50 000 € de travaux à prévoir): 315 000 € (2580 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1950	3000 euros [-5%]	
<b>6. Saint-Jacques, Nazareth</b>		
Immeuble années 2000	3200 euros [-5%]	• Rue de la Traquette, immeuble 2000, 50 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, balcon, cave, parking, DPE E, bon état: 155 000 € (3100 €/m <sup>2</sup> ). • Rue du Champ-de-Bataille, immeuble 1982, 75 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, parking, DPE D, à rénover (40 000 € de travaux à prévoir): 191 000 € (2545 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1980	3000 euros [-5%]	

## Grand Ouest

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
<b>1. Hypercentre</b>		
Immeuble milieu XIX*	2800 euros (-2%)	• Rue Chanzy, immeuble 1850, 195 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> et dernier étage, sans ascenseur, DPE C, entièrement rénové: 596000 € (3055 €/m <sup>2</sup> ) • Quai Ledru-Rollin, maison 1900, 182 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin 450 m <sup>2</sup> , vue sur la Sarthe, garage, DPE D, état correct: 453000 € (2490 €/m <sup>2</sup> ).
<b>2. Prémartine</b>		
Mancelle années 1900	2700 euros (-2%)	• Rue Chappe, maison 1900, 177 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 100 m <sup>2</sup> , DPE E, à rafraîchir (60000 € de travaux à prévoir): 370000 € (2090 €/m <sup>2</sup> ) • Rue de l'Air-Pur, maison 1972, 74 m <sup>2</sup> , 3 pièces, terrain 190 m <sup>2</sup> , garage, DPE D, à rafraîchir (20000 € de travaux à prévoir): 200000 € (2700 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1970	2700 euros (-2%)	
<b>3. Hôpital</b>		
Mancelle années 1950	2700 euros (-2%)	• Rue des Cochereaux, mancelle 1959, 91 m <sup>2</sup> , 5 pièces, terrain 100 m <sup>2</sup> , DPE D, état correct: 246000 € (2705 €/m <sup>2</sup> ) • Rue Marceau, immeuble 2008, 62 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, parking, terrasse 20 m <sup>2</sup> , DPE C, bon état: 155000 € (2500 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 2000	2500 euros (-2%)	
<b>4. Madeleine</b>		
Maison années 2000	2200 euros (-2%)	• Rue du Léard, maison 2005, 113 m <sup>2</sup> , 7 pièces, jardin 234 m <sup>2</sup> , DPE D, entièrement rénovée: 270000 € (2390 €/m <sup>2</sup> ) • Rue de la Garenne, maison 1975, 73 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin 188 m <sup>2</sup> , garage, DPE F, état correct: 143000 € (1960 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1970	2000 euros (-2%)	
<b>5. Villaret-Mestier, Bellevue</b>		
Immeuble années 2000	2200 euros (-2%)	• Rue d'Isaac, immeuble 2002, 74 m <sup>2</sup> , 3 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, parking, DPE C, parfait état: 165000 € (2230 €/m <sup>2</sup> ) • Rue de Stockholm, immeuble 1975, 80 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, état correct: 155000 € (1935 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1970	2000 euros (-2%)	
<b>6. République</b>		
Maison années 1960	2350 euros (-2%)	• Rue de Bonnétable, maison 1968, 82 m <sup>2</sup> , 4 pièces, terrain 250 m <sup>2</sup> , garage, DPE C, parfait état: 208000 € (2535 €/m <sup>2</sup> ).
<b>7. Nord-Gare</b>		
Immeuble années 1970	2200 euros (-2%)	• Rue Bitché, immeuble 1972, 35 m <sup>2</sup> , 1 pièce, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, parking, DPE D, état correct: 82000 € (2340 €/m <sup>2</sup> ) • Rue Barber, maison 1950, 104 m <sup>2</sup> , 3 pièces, jardin, terrasse, sans garage, DPE E, à rénover (60000 € de travaux à prévoir): 150000 € (1440 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1950	2000 euros (-2%)	



## Le Mans De belles bâtisses à moins de 3000 euros le mètre carré à une heure de Paris

### NOS PRÉVISIONS 2025

-2% pour les petites surfaces

-3% pour les grandes surfaces

À moins d'une heure en train de la capitale, Le Mans attire une clientèle familiale et de jeunes actifs. «C'est une ville dynamique, où se sont installés depuis longtemps de grandes industries et où des sous-traitants se développent», indique Cédric Pinto, de l'agence Espaces atypiques. Elle n'échappe pas à la déflation immobilière, les prix ayant diminué de -2% après les -5 à -6% de l'an passé.

Les acheteurs négocient à l'apert. Telle cette petite maison de 74 mètres carrés des années 1980

située dans le quartier Maillots-Bellevue, à environ 1 kilomètre au nord du centre-ville. Affichée à 225 000 euros, elle a été cédée à 200 000 euros par son propriétaire, pour près de 2 700 euros le mètre carré. «Certainement à cause de son DPE E. Tout se négocie! Du simple rafraîchissement au remplacement d'une fenêtre», commente Matthieu Robert, de l'agence ERA.

Les plus belles mancelles approchent encore les 300 000 euros à Prémartine, à la lisière de l'hypercentre, au nord-est. Dans ce quartier résidentiel, une enveloppe supérieure à 2 300 euros le mètre carré est requise pour poser ses valises dans une maison, toutes époques confondues. Des tarifs proches de ceux du quartier

de Chanzy, un peu plus bas, sous l'avenue Bollée, où les maisons des années 1930 s'enlèvent à plus de 2 500 euros le mètre carré. Dans ce secteur, le changement de propriétaire d'un appartement rénové de près de 200 mètres carrés, situé dans un bel immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle, a été l'occasion de franchir les 3 000 euros, un plafond remarquable par ses ruelles pavées et ses maisons à pans de bois, cet hôtel particulier de 400 mètres carrés habitables joliment rénové, de dix pièces dont cinq chambres, s'affiche à 1,28 million d'euros (près de 3 200 euros le mètre carré).

Quais Louis-Blanc ou Ledru-Rollin, de part et d'autre de la Sarthe, les maisons du début du XX<sup>e</sup> siècle se monnaient autour de 2 000 à 3 000 euros le mètre carré. Une bâtisse de 182 mètres carrés, avec un jardin attenant de 450 mètres carrés, a changé de mains pour 453 000 euros, à près de 2 500 euros le mètre carré.

À l'est de la Sarthe, les quartiers Rubillard-Chasse royale et Madeleine proposent un habitat varié où le confort contemporain des maisons et des appartements des années 2000 se négocie à partir de 2 000 euros le mètre carré.

**Marie-Dominique Dubois**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

ERA, Espaces atypiques.