



La ville d'Angers veut « faire revenir les gens dans le centre-ville »

Dans une ville réputée pour sa douceur de vivre, ce sont les investisseurs plutôt que les familles qui semblent être actifs. Mais des dispositifs d'incitation sont mis en place.



Abonné Décryptage Dans une ville réputée pour sa douceur de vivre, ce sont les investisseurs plutôt que les familles qui semblent être actifs. Mais des dispositifs d'incitation sont mis en place.

Pour aller plus loin

Les acheteurs se font plus rares dans la préfecture de Maine-et-Loire, reconnue pourtant pour son bien-être et idéale pour vivre en famille. Au cœur de l'été, selon notre baromètre, le prix moyen des appartements anciens se situait à 3 139 €/m, et celui des maisons à 3 440 €/m. Les acheteurs les plus actifs semblent être les investisseurs, malgré quelques doutes. « Depuis la dissolution de l'Assemblée nationale, ils veulent savoir surtout sur quelle fiscalité ils vont pouvoir compter », souligne Said El Atrache, chez Century 21 Plantagenêt. Autre incertitude : le logement neuf. « La capacité à séduire les investisseurs parisiens reste intacte dans ce bassin d'activité dynamique », rassure cependant Laurent Gourdon, vice-président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) des Pays de la Loire.

L'immobilier à Nantes

Cet article immobilier fait partie d'un dossier complet sur la situation en France en cette fin d'année 2024 dans lequel vous trouverez des conseils sur le financement, l'achat et l'investissement ainsi qu'un dossier sur Nantes et sa région : les quartiers de Nantes, Angers, La Baule, Pornichet, Saint-Nazaire, Saint-Brevin-les-Pins, Pornic, Noirmoutier, l'île d'Yeu et la Vendée.

Alter, entreprise publique locale d'aménagement, a initié de nouvelles opérations auprès de Vinci Immobilier (70 appartements) et de Bouygues Immobilier (77 appartements) dans le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin, malgré l'abandon d'une opération de 85 appartements cette année. Phénomène récent : les investisseurs parisiens se précipitent sur les maisons des années 1980 de la première couronne : à Trélazé Saint-Barthélemy-d'Anjou Avrillé ou aux Ponts-de-Cé



Mais le cœur du marché angevin ce sont ses maisons de la fin du XIX e siècle. Situées entre Quinconce, Mirabeau, Lafayette et la Doutre, elles se vendent au-delà de 600 000 €. « Nos clients sont exigeants sur l'art de vivre à la française », explique Nadège Dolais, négociatrice chez Emile Garcin Propriétés. Côté jardin du Mail ou sur l'avenue Montaigne, « les belles demeures avec une belle hauteur sous plafond se négocient jusqu'à 5 000 €/m », complète Sandra Le Roux, chez Sotheby's International Realty.

Pour autant, les acheteurs n'entendent pas acquérir à n'importe quel prix. Or la grande majorité des vendeurs proposent encore des prix post-Covid. « Il est essentiel que les propriétaires ou les vendeurs fassent confiance à l'expertise et à l'expérience », rappelle Odile Testard, consultante chez Barnes Centre Sologne Val de Loire. Estimée près de 1 million d'euros fin 2022, puis affichée 820 000 € au début de cet été, une maison de 225 m , avec 150 m de jardin, n'a toujours pas trouvé preneur.

Parmi les prochains grands projets structurants, il y a la mise en place du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Adopté le 8 juillet 2024, il entre en vigueur cet automne : 10 000 logements de la ville médiévale, dans les quartiers de l'Esvière et de Saint-Joseph, sont concernés. « La communauté d'agglomération a à cœur de faire revenir les gens dans le centre-ville », se réjouit Katia Couvreur, présidente de la chambre Anjou-Maine de la Fnaim. « Cela va aussi renforcer ce marché appuyé par le dispositif Malraux, la loi Monuments historiques et le déficit foncier », ajoute Mylène Chartrou, de [Stellium Immobilier](#).

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLogger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel).
DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »

Par Sébastien Chabas