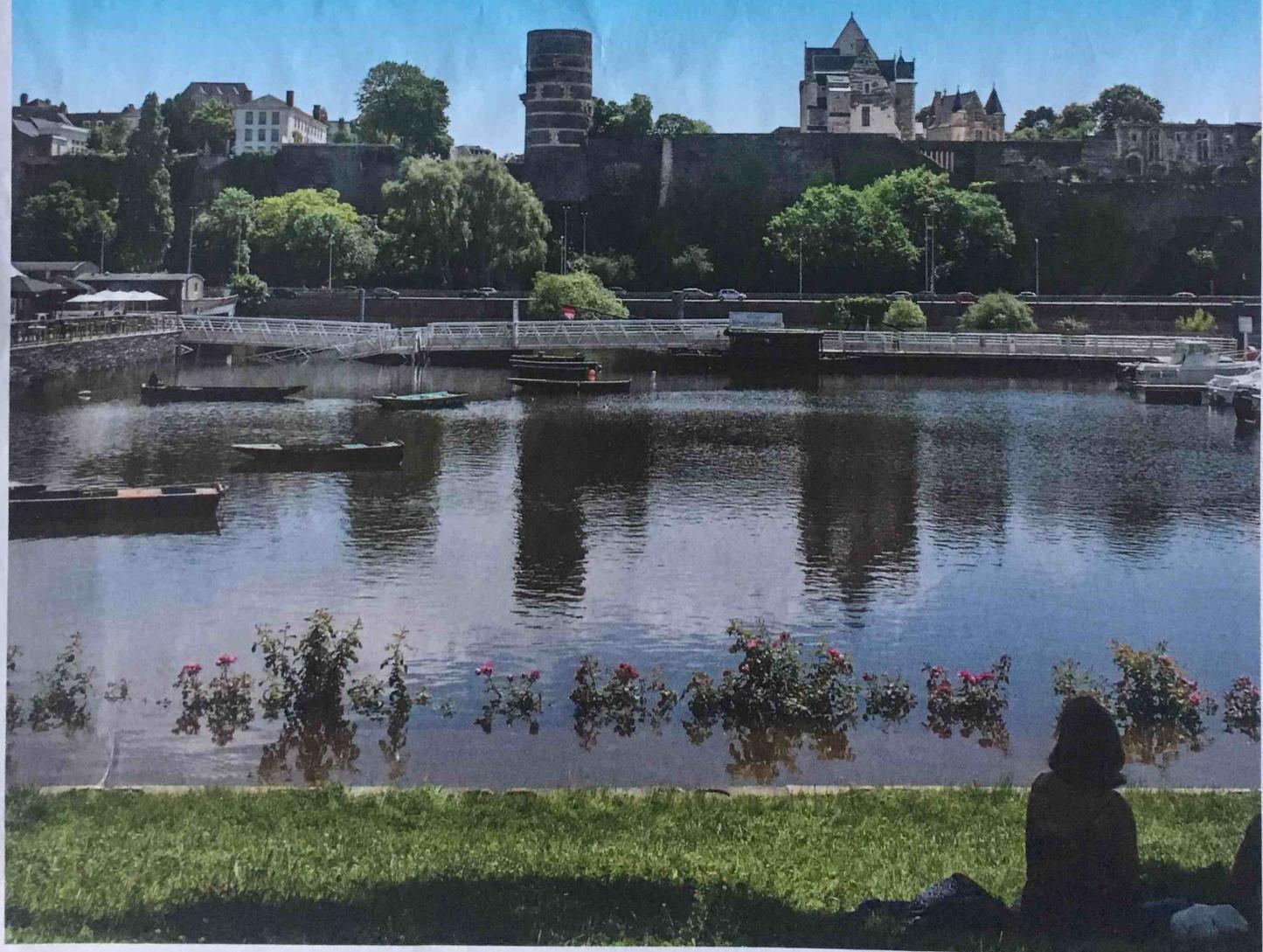
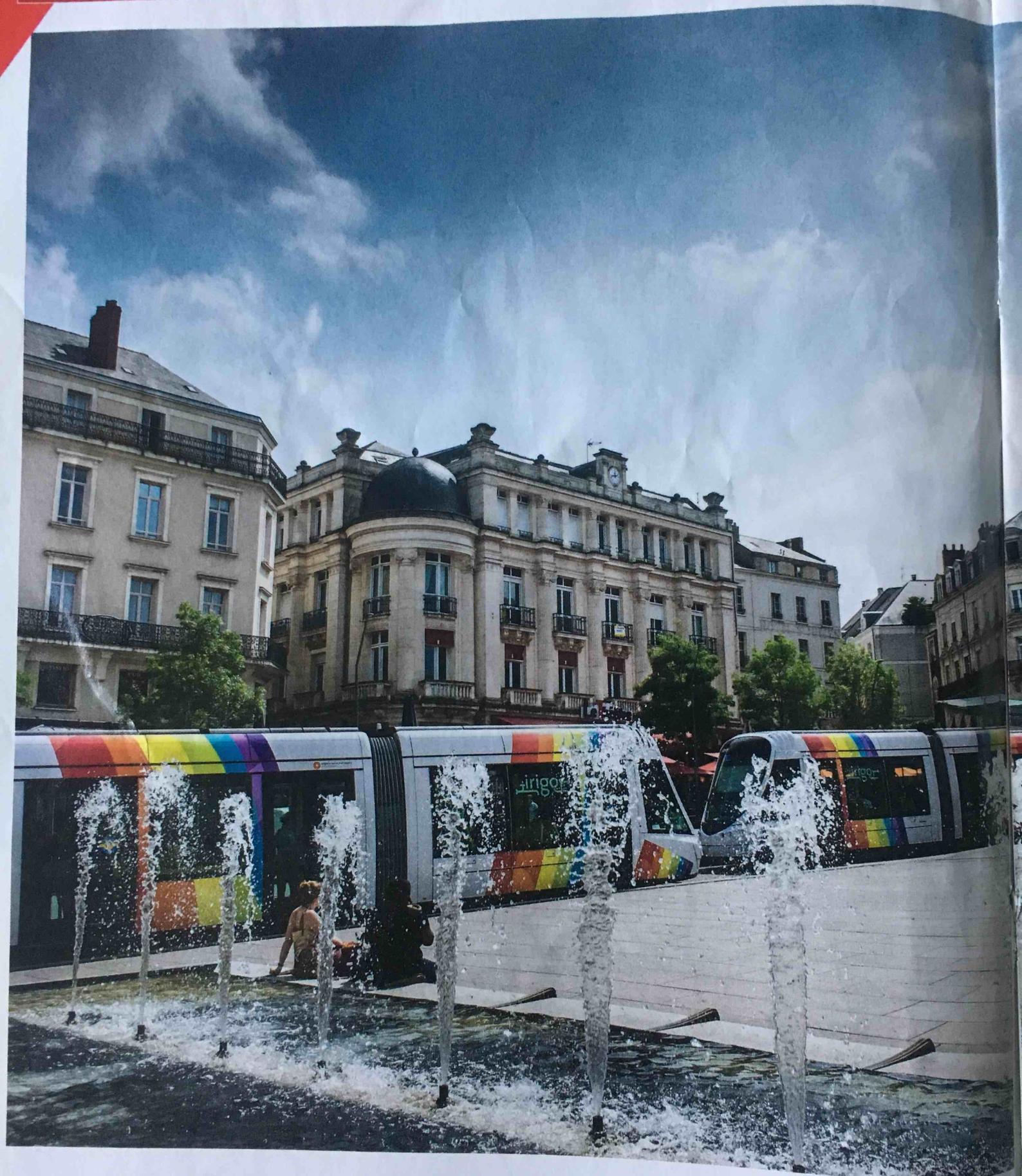


SPÉCIAL IMMOBILIER

ANGERS

DOSSIER RÉALISÉ PAR MARIE ZAFIMEHY







ANGERS

RELANCE CONFIRMÉE

LES VOLUMES DE VENTE SONT EN HAUSSE DANS L'ENSEMBLE DE LA PRÉFECTURE DU MAINE-ET-LOIRE. MALGRÉ UNE PÉNURIE DE L'OFFRE DANS CERTAINS SECTEURS, LES PRIX N'AUGMENTENT PAS. COMPTE TENU DE LA MODICITÉ DES TAUX D'EMPRUNT, C'EST LE MOMENT D'EN PROFITER...

Les agents immobiliers angevins ont des raisons de se montrer satisfaits. Après un gonflement significatif des transactions en 2016, le marché immobilier de la capitale de l'Anjou paraît définitivement relancé : « Le volume des ventes a encore crû de 10 % sur douze mois glissants », se réjouit Anthony Bernard, président de la Fnaim du Maine-et-Loire. Les raisons de l'embellie, qui touche actuellement la plupart des grandes villes de l'Hexagone, sont bien connues : « Le niveau des taux d'intérêt reste extrêmement intéressant pour les acquéreurs qui ont des capacités d'emprunt », explique M^e Jean Pirotais, notaire à Angers et président délégué de la chambre interdépartementale des notaires du Maine-et-Loire (*voir notre entretien page IV*). Egalement très attractif, l'arsenal législatif mis au point par le gouvernement

Hollande – prêt à taux zéro pour des acheteurs qui n'ont pas été propriétaires pendant au moins deux ans et loi de défiscalisation Pinel pour les investisseurs locatifs – a fait le reste.

À ces facteurs favorables à la relance de la demande de logements s'ajoute la spécificité d'Angers : en baisse légère mais régulière depuis trois ans, les prix de l'immobilier y sont devenus raisonnables. Dans l'ancien en bon état, ils plafonnent actuellement aux alentours de 1900 €

le mètre carré. Une bonne nouvelle ne venant jamais seule, « malgré une pénurie de l'offre, les tarifs n'augmentent pas, du moins pas pour le moment », se félicite Anthony Bernard. « Les vendeurs ne cher-

chent pas à faire monter les enchères », confirme de son côté Sandrine Laurendeau, directrice de l'agence immobilière du même nom.

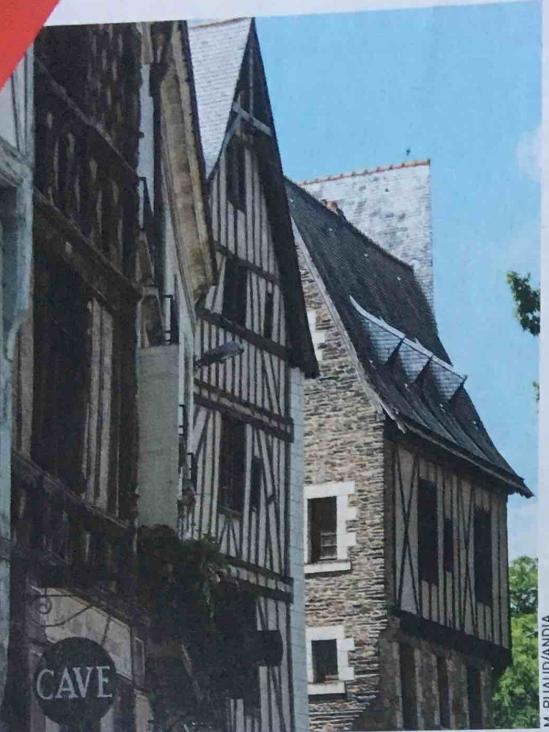
C'est le moment d'en profiter ! Les investisseurs locatifs jettent →

1 900 €

le mètre carré pour de l'ancien en bon état, et les prix restent stables !

Incontournable Située au centre-ville, la place du Ralliement, entièrement piétonne, est le lieu de passage de milliers d'Angevins.

M. RUAUD/ANDIA



M. RUAUD/ANDIA

Historique La Doutre, avec ses maisons aux poutres apparentes, est le quartier préféré des acquéreurs (aisés) en quête d'authenticité.

→ leur dévolu sur les petites surfaces que l'on trouve à foison dans les quartiers les moins chers : à Belle-Beille, notamment, un secteur qui accueille la faculté de sciences, et, depuis cette rentrée, le campus de l'Ecole supérieure d'agro-développement international (Istom). Ici, comme à La Roseraie, au sud, ou à Monplaisir, au nord du centre-ville et proche de l'université, les prix moyens de l'immobilier ancien dépassent rarement les 1500 € le mètre carré. Ils tombent même parfois sous la barre des 1000 € le mètre carré pour les produits des années 1960 à 1970, certes souvent lourds en charges. A Monplaisir, un 68-m², pourtant entièrement rénové, a été acheté au prix moyen de... 661 € le mètre carré par un investisseur locatif qui doit se frotter les mains !

Les amateurs de belles angevines s'orienteront vers le centre-ville et le quartier historique de La Doutre. On y trouve des maisons avec jardin, mais aussi de grands appartements dans des immeubles bourgeois à des

M^e Jean Pirotais,
notaire à Angers et président délégué de la chambre interdépartementale des notaires du Maine-et-Loire.

L'Express Quelle est la situation du marché immobilier angevin ?

J. P. Elle est plutôt bonne. Le nombre de transactions a augmenté d'environ 10 % au cours des douze derniers mois. Dans certains secteurs d'Angers, comme celui de la gare, les professionnels de l'immobilier nous rapportent que la demande est telle que les acquéreurs sont parfois sur liste d'attente ! Reste que la reprise immobilière concerne essentiellement les biens dont le prix est compris entre 200 000 et 250 000 €. Au-delà de ces montants, les transactions sont beaucoup plus rares.

L'Express Quels conseils donneriez-vous aux acquéreurs potentiels ?

J. P. Pour le moment, l'embellie n'a pas d'impact sur les prix. C'est donc le moment où jamais d'acheter. Je conseillerais toutefois aux candidats à l'acquisition d'éviter le « coup de cœur » à l'issue d'une seule visite. Avant de s'engager, il convient de faire appel à un spécialiste - architecte ou homme de l'art -

pour connaître l'état réel du bien et évaluer d'éventuels travaux de réfection. Quant au notaire, il est là pour aider l'acquéreur à estimer un bien à sa juste valeur. Nous pouvons également fournir un diagnostic juridique afin d'éviter les mauvaises surprises, comme un montant de charges beaucoup plus important que prévu, par exemple.

L'Express A quoi peut-on s'attendre en cette rentrée ?

J. P. La reprise devrait se poursuivre. A condition que les incitations fiscales comme le prêt à taux zéro pour les primo-accédants et la loi Pinel pour les investisseurs locatifs soient pérennisées après décembre 2017. Par ailleurs, je souhaite personnellement qu'il y ait plus d'incitations à l'investissement. On pourrait alléger la fiscalité sur les plus-values réalisées sur la vente de résidences secondaires ou sur les donations entre parents et enfants, par exemple. Des mesures qui seraient de nature à doper le marché immobilier.

Propos recueillis par M. Z.

tarifs qui oscillent entre 2300 et 2800 € le mètre carré. Comme ce triplex de 130 m² situé rue du Cornet, à deux pas du jardin des Plantes, payé moins de 2500 € le mètre carré par un couple chanceux de trentenaires. Quant aux primo-accédants, ils trouveront certainement leur bonheur du côté de la gare et des quartiers de Madeleine-Saint-Léonard et Justices. Le prix moyen d'un appartement à repérer y varie entre 2100 et 2300 € le mètre carré, les biens les plus chers se

trouvant à proximité immédiate de la gare d'Angers Saint-Laud. Pour trouver moins onéreux, il faut prospecter dans la périphérie angevine. En se dirigeant vers le quartier du Lac-de-Maine, par exemple, où le marché reste passablement assoupi. Comptez environ 2000 € le mètre carré pour emménager dans un bien récent idéalement situé à quelques encabulations du lac et de sa base de loisirs. Et si c'était le moment ou jamais de se lancer ? ■

CENTRE-VILLE

LE RECTANGLE D'OR

Avec son château, sa cathédrale, ses immeubles bourgeois d'époque haussmannienne et ses belles maisons de style Renaissance, le centre-ville de la préfecture du Maine-et-Loire reste une valeur sûre. Problème : « L'offre y est restreinte et les tarifs assez élevés », souffle un professionnel. Avec un peu de chance, les candidats à l'achat réussiront à dénicher des biens anciens proposés entre 2200 et 3000 € le mètre carré selon l'état et l'emplacement. « Très recherchés, les appartements de grande surface sont particulièrement

rares à la vente », prévient Yannick Daniel, directeur de l'agence Orpi.

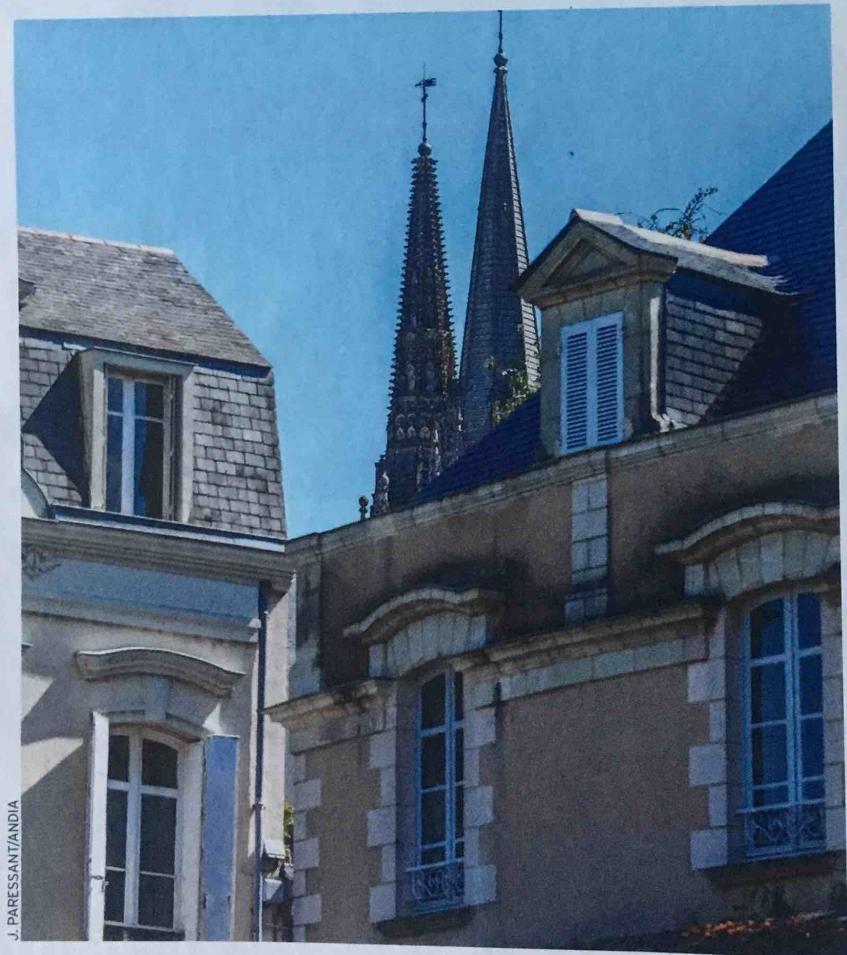
Non loin de la cathédrale Saint-Maurice, aux premier et second étages d'un petit immeuble de 1965, un acheteur a eu la chance de tomber sur un duplex de 86 m² comprenant un séjour lumineux de 26 m², 3 chambres et un bureau. Son prix : 202 000 € (2348 € le mètre carré). Une somme raisonnable justifiée

900 000 €

déboursés pour cet hôtel particulier de 1880 qui sera transformé en bureaux.

par le fait qu'un budget de travaux à hauteur de 50 000 € était à prévoir. Le long de la très vivante rue du Cornet, dans un bel immeuble du XIX^e siècle, un couple de trentenaires a pu s'offrir un triplex avec poutres apparentes, d'une surface de 130 m², pour la somme rondelette de 318 000 € (2446 € le mètre carré). Place du Ralliement, une jeune retraitée a acheté un 3-pièces de 100 m² pour 225 000 € (2500 € le mètre carré). Le bien nécessitait un petit rafraîchissement. Place Pierre-Mendès-France, au premier étage d'un immeuble récent, c'est un 112 m² à retaper (budget des travaux estimé à 60 000 €) qui a fait le bonheur d'un couple de retraités pour 305 000 € (2723 € le mètre carré). L'appartement comprenait 3 chambres ; il s'ouvrirait sur une large terrasse au calme et sans vis-à-vis. Le tout à trois minutes à pied seulement du jardin des Plantes...

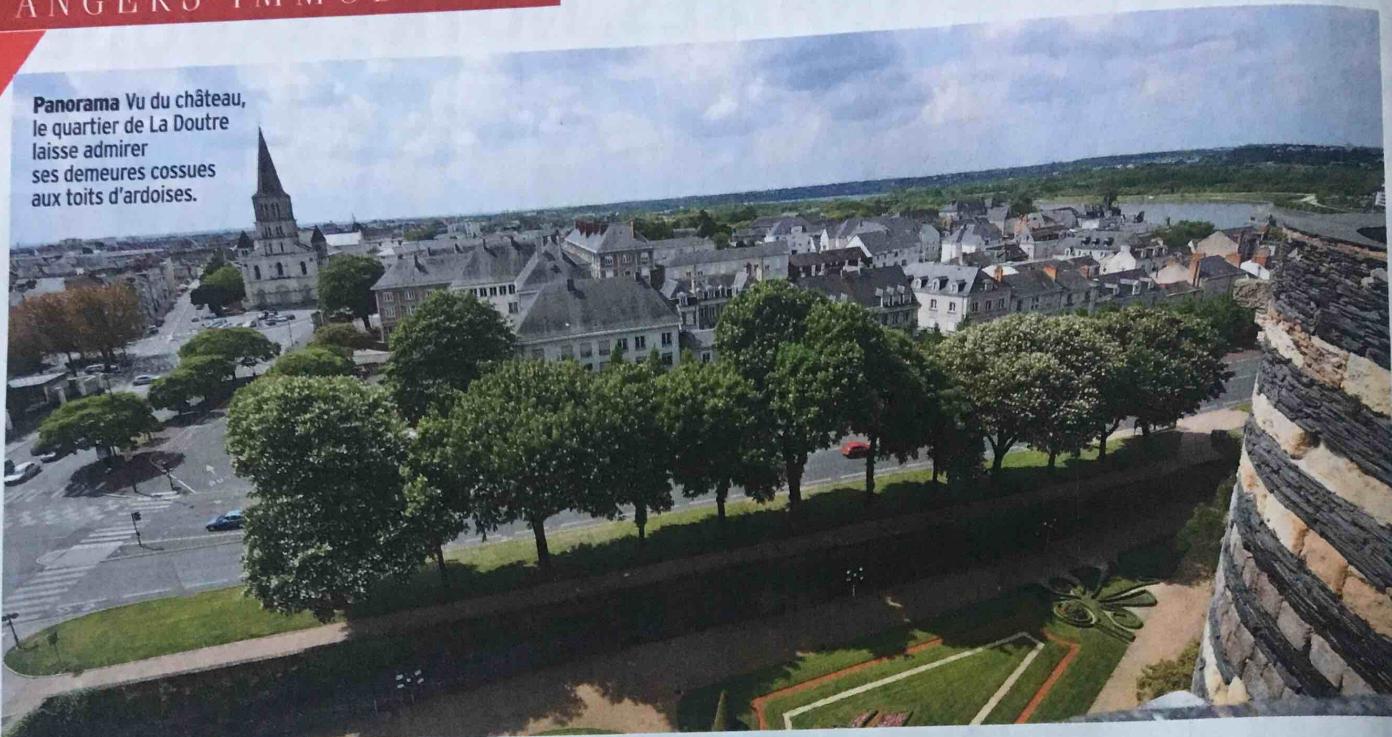
Convoités par les investisseurs locatifs, les petites surfaces sont également très prisées. Rue Boisnet, à seulement cinq minutes à pied du campus de l'université Saint-Serge, un investisseur a mis la main sur un T2 de 24 m². Montant de la transaction : 55 000 € (2291 € le mètre carré). Au premier étage d'un immeuble de la rue Rangeard, c'est un studio de 22 m² qui est parti au même prix (2500 € le mètre carré). Le long du boulevard Foch, un groupe d'investisseurs a acheté pour 900 000 € un hôtel particulier de 1880 (2250 € le mètre carré). Bâti sur une parcelle de 530 m², le bâtiment totalisait 405 m² sur trois étages et comprenait une salle de réception de 67 m² ouvrant sur un jardin clos. Les investisseurs comptent transformer l'ensemble en surfaces de bureaux. ■



J. PARESANT/ANDIA

Privilège Apercevoir la cathédrale Saint-Maurice de ses fenêtres est un luxe qui se paie au prix fort.

Panorama Vu du château, le quartier de La Doutre laisse admirer ses demeures cossues aux toits d'ardoises.



M. RIAUD/ANDIA

LA DOUTRE

LES BOBOS L'ADORENT

Dans le nord du centre-ville, sur la rive ouest de la Maine s'étend le charmant quartier de La Doutre, avec ses berges aménagées, ses restaurants, son théâtre, son abbaye et ses ruelles pavées bordées d'hôtels particuliers et de maisons anciennes à pans de bois. Réhabilité dans les années 1980, bien desservi par les lignes de tramway 1 et 3, le secteur est aujourd'hui prisé par une clientèle aisée. Le Graal : habiter une angevine de deux à trois étages aux murs de pierre et au toit d'ardoises. « Elles s'arrachent ! » s'exclame Christophe Thibault, directeur de l'agence Avis Angers-Doutre.

En hausse, leurs tarifs moyens oscillent entre 2200 et 3000 € le mètre carré selon la qualité du bien et son emplacement. Place du Docteur-Bichon, à cinq minutes à pied

des berges de la Maine, un couple d'ingénieurs a craqué pour une angevine de 105 m² proposée dans un état impeccable. Son prix : 314 000 € (2990 € le mètre carré). Rue Saint-Jacques, une maison de 115 m² avec une extension contemporaine a été achetée 253 000 € par un couple de jeunes cadres primo-accédants (2200 € le mètre carré).

Plus à l'est, à deux pas de l'étang de Saint-Nicolas, un plan d'eau entouré de forêts et de landes, un couple de médecins avec enfants s'est offert pour 600 000 € une maison angevine de 200 m² avec un terrain de 1000 m². « Une très belle vente », se félicite Benjamin Gauthier,

600 000 €

pour une angevine de 200 m². « Une très belle vente », selon l'agent immobilier.

directeur général des agences immobilières Nicole Joubert.

La Doutre est proche du campus universitaire Saint-Serge. Le secteur attire les investisseurs qui souhaitent louer à l'un des 4 000 étudiants en économie, droit ou tourisme que compte la faculté. Rue des Carmes, à seulement quinze minutes à pied de Saint-Serge, l'un d'entre eux a ainsi acheté un 74-m² au prix de 177 600 € (2400 € le mètre carré). « Il le proposera en colocation », indique l'agent qui a suivi la transaction. Dans le même quartier, un studio de 18 m² a, lui aussi, été vendu à un investisseur pour le prix de 51 000 € (soit 2833 € le mètre carré).

Les biens nécessitant des travaux sont, bien évidemment, beaucoup moins chers : rue Saint-Nicolas, à dix minutes à pied du pont de Verdun, un acquéreur courageux a ainsi acheté un 81-m² à retaper entièrement pour la modique somme 145 800 € (1800 € le mètre carré). ■

MADELEINE-SAINT-LÉONARD, JUSTICES

DES MAISONS POUR TOUS LES GOÛTS

Non loin des ardoisières, qui constituaient le principal bassin d'emploi, se sont développés au sud-est d'Angers des faubourgs ouvriers constitués de maisons d'un à deux étages agrémentées de jardinet. Les quartiers de Madeleine-Saint-Léonard et Justices témoignent de ce passé ouvrier, même si sont venues s'ajouter au fil du temps de vastes zones pavillonnaires et résidentielles. Très large, la fourchette des tarifs reflète la diversité des logements à la vente : dans l'ancien, les biens s'échangent entre 1400 et 2400 € le mètre carré selon l'état et l'emplacement. Les prix moyens peuvent ce-

pendant dépasser les 3000 € le mètre carré pour les biens d'exception.

Situé à moins de 2 kilomètres de la cathédrale Saint-Maurice, le quartier Madeleine-Saint-Léonard

« est très recherché, notamment par les familles qui sont en quête d'un logement spacieux à proximité du centre-ville », indique Sandrine Laurendeau, directrice de l'agence du même nom. Dans le sud du quartier, le long de la rue Haut-Pressoir, une maison d'architecte de 118 m², comprenant

3000 €

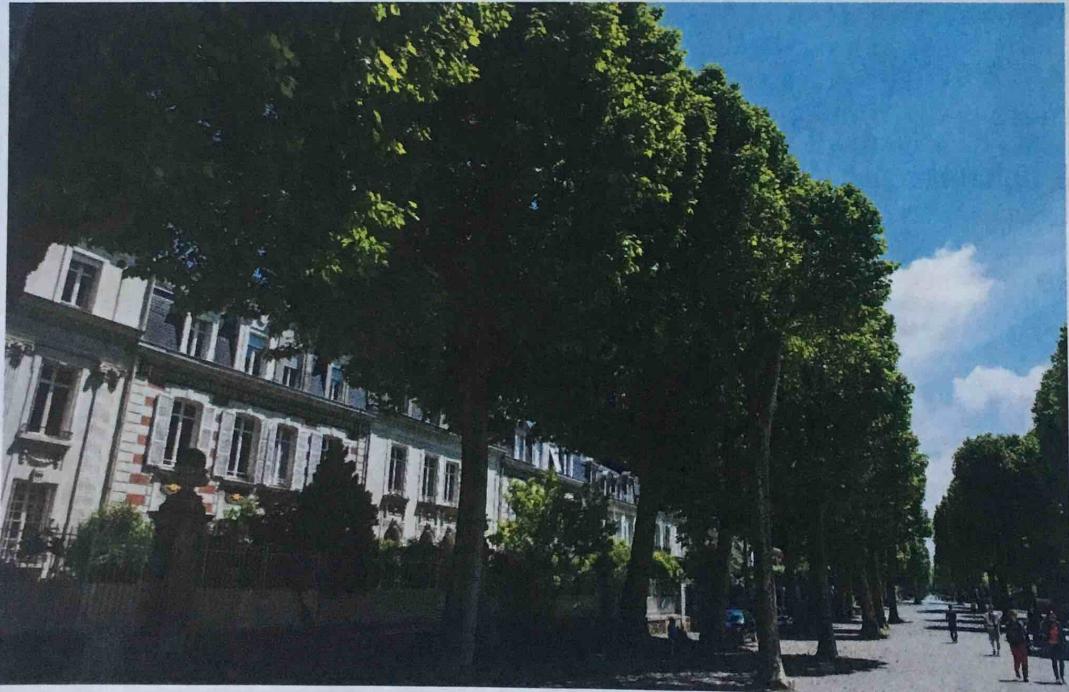
le mètre carré et plus, c'est le prix à payer pour acquérir un bien d'exception.

2 chambres et un dressing, a été vendue au prix de 275 000 € à un couple de professions libérales (2330 € le mètre carré). Rue d'Assas, une famille de cadres avec deux enfants s'est offert une demeure des années 1930 d'une surface de 115 m², avec un beau jardin arboré, pour la coquette somme de 372 000 €. Le bien était entièrement rénové. On trouve dans le quartier des logements beaucoup moins chers. Rue de la Madeleine, un

2-pièces de 40 m² situé dans une maison de ville a, par exemple, été acheté pour la modique somme de 59 000 € par un couple de primo-accédants (1476 € le mètre carré). A ce niveau de prix, des travaux de

rafraîchissement étaient tout de même à prévoir.

Commerces de proximité, pavillons avec jardin... De l'autre côté du boulevard d'Estienne-d'Orves, le quartier Justices propose un environnement similaire à celui de la Madeleine. Les prix des maisons y sont toutefois plus abordables : les moyennes tarifaires tournent autour de 1800 € le mètre carré pour les biens récents et en bon état. Rue Saint-Augustin, à une dizaine de minutes en voiture du cœur-de-ville angevin, une maison récente de 150 m², avec un jardin agrémenté d'une piscine (chauffée !) s'est vendue 270 000 €. Rue Parmentier, à deux pas de la place des Justices, forte de ses commerces de toutes sortes, un couple avec enfants s'est offert une grande demeure de 114 m² pour 210 000 €. Comprenant 4 chambres, le bien disposait d'une terrasse ouvrant sur un joli jardinet privatif qui fera la joie des enfants. Ça ne se refuse pas ! ■



Spacieuses Proches du centre-ville, les demeures bourgeoises du quartier Madeleine sont très recherchées par les familles disposant d'un budget « confortable ».

**MONPLAISIR,
LA ROSERAIE,
BELLE-BEILLE**

LA BONNE AFFAIRE

En seconde couronne, les quartiers de La Roseraie, au sud, de Monplaisir, au nord, et de Belle-Beille, à l'ouest, n'ont pas bénéficié de l'embellie immobilière de l'an passé. Le prix moyen des appartements des grands ensembles des années 1960 et 1970, caractéristiques de ces quartiers périphériques, y dépasse rarement la barre des 1500 € le mètre carré. A Monplaisir et à La Roseraie, la clientèle est en grande partie locale : « 1 acheteur sur 2 louait déjà dans le secteur », évalue Aurélien Denechere, conseiller immobilier associé à L'Adresse Anjou. A Monplaisir, dans un des immeubles aux nuances turquoise du boulevard Henri-Dunant, un investisseur a acheté pour seulement 45 000 € un 68-m² entièrement rénové comprenant 2 chambres (661 € le mètre carré!).

▲ La Roseraie, un jeune biologiste a acheté son premier bien juste avant l'été. Il s'agissait d'un T2 de 58 m² situé près du square de l'Arboretum. Son prix : 80 000 € (1500 € le mètre carré). Construit dans les années 1960-1970, le bien était très énergivore et cher en charges d'entretien.

A quelques pas du jardin de La Roseraie et à dix minutes à pied du tramway, un T4 de 76 m², proposé à 98 500 €, n'a, lui, trouvé preneur qu'à 82 000 € (1078 € le mètre carré). Il faut

82 000 €

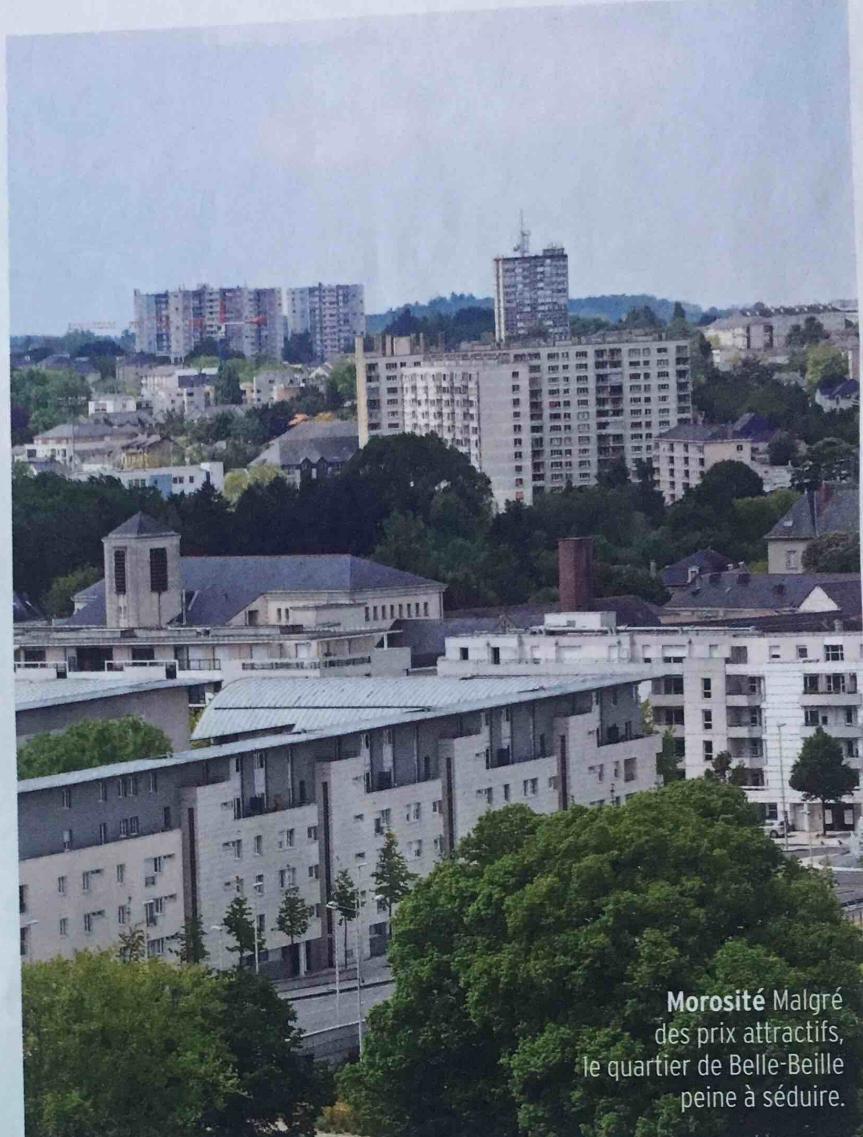
pour ce T4
des années 1970,
mal isolé et cher
en charges
d'entretien.

s'éloigner des grands ensembles pour trouver des biens plus récents à des prix logiquement plus élevés. A Monplaisir, boulevard du Doyenné, à la limite nord de la ville, un couple est ainsi devenu propriétaire d'une maison familiale de 85 m² datant de 1998, avec un terrain de 440 m², au prix de 165 000 € (1941 € le mètre carré).

Comportant une cuisine ouverte sur un séjour de 28 m² situé en rez-de-chaussée, la maison disposait de 3 chambres à l'étage, d'un garage et d'une place de parking.

Le quartier de

Belle-Beille héberge la faculté des sciences et plusieurs écoles d'ingénieurs et de commerce. Elle accueillera à la rentrée le campus de l'Ecole supérieure d'agro-développement international (Istom). L'occasion d'acheter un bien à un prix abordable et de le louer aux futurs étudiants du quartier! Au début de l'année, un investisseur venu spécialement de Paris a jeté son dévolu sur un T4 de 78 m² situé dans un immeuble de la résidence Montesquieu. Montant de la transaction : 78 000 €. Non loin de là, un jeune couple a craqué pour une maison de 90 m² avec un petit extérieur. Le prix : 165 000 €. Pas si cher pour un premier achat! ■



Morosité Malgré des prix attractifs, le quartier de Belle-Beille peine à séduire.

M. RUAUD/ANDIA



M. RUAUD/ANDIA

Renaissance Autrefois, la proximité de la gare (ici, place de la Visitation) n'était pas considérée comme un atout. Aujourd'hui, avec le TGV qui rapproche Paris, Nantes ou Le Mans, les logements s'arrachent et les prix flambent.

LA GARE, LAFAYETTE

UN POTENTIEL ÉLEVÉ

Il y a quinze ans, personne ne voulait habiter dans le quartier de la gare d'Angers-Saint-Laud. Aujourd'hui, les biens qui y sont mis en vente s'arrachent », se réjouit M^e Jean Pirotais, président délégué de la chambre interdépartementale des notaires du Maine-et-Loire. La raison ? « L'effet TGV, bien sûr... » Par le rail, Angers n'est, en effet, situé qu'à 1h40 de la capitale, à 40 minutes du Mans et à seulement 30 minutes de Nantes. Rien d'étonnant, dans ces conditions, à ce qu'une bonne partie de la clientèle du secteur soit constituée de cadres, d'ingénieurs et de professions libérales qui prennent régulièrement le train. Avenue Turpin-de-Crissé, juste en face de la gare, une jeune cadre a récemment acheté un

54-m² dans un état correct pour 134 000 € (2481 € le mètre carré). Les logements de standing sont évidemment plus chers. Place de la Visitation, au dernier étage d'un immeuble récent situé à seulement trois minutes à pied de la gare, un 121-m² d'exception a trouvé preneur à 435 000 € (3600 € le mètre carré). En plus de la qualité de sa construction et de sa situation idéale, l'appartement dispose d'une terrasse de 70 m² et d'un double garage.

S'ajoutent aux actifs en recherche de logement quelques retraités et un fort contingent d'investisseurs locatifs. Malgré les travaux de rafraîchissement à prévoir, un couple de seniors a, par exemple, acheté un 79-m² du quartier Lafayette pour

176 000 € (2227 € le mètre carré). A deux pas de là, des retraités ont jeté leur dévolu sur un loft conçu dans les années 1970, entièrement rénové, avec un balcon et une terrasse de 142 m². Le prix : 399 000 € (2809 € le mètre carré). Rue d'Iéna, un investisseur locatif a, lui, acheté pour 426 000 € un immeuble entier à rénover, d'une surface de 210 m² (2030 € le mètre carré). « Il y a encore deux ans, personne n'était intéressé par ce type de produit », confie Sylvain Migné, directeur de l'agence Era Immobilier. Rue Hoche, un autre immeuble à retaper avant sa mise en location, celui-ci d'une surface de 230 m², est parti à 440 000 € (2050 € le mètre carré). Un bon placement également. A proximité de la gare, le prix d'un appartement à louer peut grimper jusqu'à 10 € le mètre carré. Au nord-est de la gare, au coin de la rue Delaage et de la rue Talot, à la place d'un bâtiment bientôt rasé s'élèvera un immeuble proposant des « prestations haut de gamme. » Des T3 et T4 sont proposés actuellement sur plan à des prix qui tutoient les... 5000 € le mètre carré. ■

LAC DE MAINE,
LES HAUTS DE SAINT-AUBIN

ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Avec ses pavillons alignés comme à la parade face à un beau plan d'eau qui fait partie d'un parc de loisirs, le quartier du Lac-de-Maine a de quoi faire rêver les amoureux d'espace et de verdure. Problème : mal desservi par les transports en commun, le secteur reste enclavé au sud-ouest d'Angers, coincé derrière la D523. Résultat : il faut dix bonnes minutes pour gagner en voiture le centre-ville, situé à environ 4 kilomètres du lac. Du coup, les candidats à l'achat ne sont pas légion, constatent les professionnels. Pour-

tant, les prix moyens des logements y sont abordables : comptez environ 2000 € le mètre carré pour obtenir un bien récent et généralement bien conçu. Une jeune célibataire a, par exemple, acheté un 2-pièces lumineux et en bon état, de 45 m², pour la somme raisonnable de 95 000 € (2111 € le mètre carré). L'appartement est situé à deux pas du centre commercial Grand-Maine. Plus à l'ouest, à quelques enca-

10 min

pour relier le centre-ville. C'est trop, et les acheteurs ne sont pas légion.

blures de l'école du Bois de Mollières, au cœur d'un lotissement composé de maisons individuelles construites dans les années 1990, une famille d'enseignants a d'ailleurs acheté pour 300 000 € une bâtie au toit d'ardoises avec un petit jardin, d'une surface de 150 m² sur deux niveaux. A deux pas de là, une maison à peu près semblable, de 130 m², a trouvé preneur à 270 000 €. Celle-ci nécessitait des travaux de rafraîchissement à hauteur de 15 000 à 20 000 €.

Situé à environ 10 kilomètres au nord du Lac de Maine, le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin est lui aussi à la peine pour attirer les acheteurs, y compris dans les nouveaux ensembles construits il y a moins

de dix ans dans le cadre de la rénovation du quartier populaire du Verneau. Avis aux primo-accédants et aux familles au budget serré : on y trouve des appartements récents à des tarifs moyens inférieurs à 2 500 € le mètre carré. Récemment, une retraitée a, par exemple, acheté un beau T2 de 48 m² au prix presque dérisoire de 114 000 € (2 375 € le mètre carré). « Ses anciens propriétaires l'avaient payé 125 000 € », souffle l'agent qui a suivi la transaction. « Les grands appartements étant moins demandés que les petites surfaces, ils sont encore moins chers », indique par ailleurs Aurélien Guirois, directeur de La Maison angevine. Comme ce 86-m² comprenant 3 chambres, acheté 170 000 € par une famille (1 976 € le mètre carré !). Plus onéreuses, en revanche, les maisons avec de petits terrains ont davantage de succès. Non loin de la ligne de tramway qui mène au centre-ville, un couple de retraités a ainsi acheté une maison de 110 m² sur deux étages avec un petit jardin pour 260 000 €. ■



Quiétude Le quartier du Lac-de-Maine, où s'alignent les pavillons.