

Le marché immobilier a ralenti à Angers, mais les loyers ont explosé



La capitale de l'Anjou, dans un écrin de verdure. AVENET PASCAL/HEMIS.FR

Décryptage Jeune, dynamique, attractive, la ville a été épargnée par les crises. Elle affiche néanmoins des volumes de vente en baisse, et des loyers en hausse.

Exit l'image désuète de la belle endormie douce et charmante, coincée entre Tours et Nantes. Depuis une dizaine d'années, Angers s'est réveillée et le fait savoir. Régulièrement sur la première marche du podium des villes où il fait bon vivre en France, la capitale de l'Anjou est ultradynamique et attire plus de 1 000 nouveaux habitants chaque année.

Située dans un écrin de verdure, sur le tronçon de la Loire classé au patrimoine mondial de l'Unesco, elle s'inscrit aussi dans la French Tech, et ses entreprises locales excellent, notamment dans la filière végétale. Résultat, le chômage, comme un peu partout dans le Grand Ouest, y affiche un taux assez bas, de moins de 7 %.

Publicité

De récents et nombreux réaménagements urbains lui ont aussi permis de changer de visage : extension du tramway, rénovation du Centre de congrès, nouvelles aires de loisirs... Enfin, Angers est une cité jeune : c'est la 11^e ville étudiante de France, et 40 % de ses habitants ont moins de 30 ans. « *Le secteur reste donc très attractif et a été plutôt épargné par les crises ces deux dernières années*, note Cédric Pinto, directeur de l'agence Espaces atypiques à Angers. *Il y a toujours beaucoup de nouveaux arrivants, et le phénomène s'accélère depuis cinq ans.* » La ville a plusieurs cordes à son arc : bien-être en famille, douceur des bords de Loire, emplois séduisants, météo agréable toute l'année... Des atouts qui ont fait

grimper en flèche les tarifs des logements.

L'immobilier à Nantes

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur Nantes pour connaître les dernières tendances et les prix dans la cité des Ducs, à Angers, La Baule, Saint-Nazaire, Saint-Brevin et Pornic, en Vendée et sur les îles d'Yeu et de Noirmoutier.

Entre 2016 et 2021, les prix de l'immobilier ont bondi de près de 60 %, surtout dans les quartiers les plus recherchés, tels l'hypercentre, les secteurs de Lafayette, La Visitation, La Madeleine, autour du château et près de la gare TGV (à une heure vingt de Paris-Montparnasse). « *Les maisons y restent rares et très prisées. Elles coûtent en moyenne plus de 510 000 €, mais, depuis un an, avec la remontée des taux de crédit, les volumes de transactions s'effondrent [- 50 % entre novembre 2022 et fin octobre 2023, NDLR], et les prix commencent à baisser* », souligne M^e Marlène Thébault, présidente de la chambre des notaires du Maine-et-Loire. Les primo-accédants et les plus de 50 ans ont de plus en plus de mal à accéder aux prêts. « *Vendeurs comme acquéreurs sont dans l'expectative et espèrent soit une nouvelle baisse des taux, soit des mesures gouvernementales incitatives fortes* », ajoute M^e Thébault.

Pour l'heure, les biens restent en vente plus longtemps, les acheteurs négocient, et le marché locatif est très tendu, avec des loyers qui explosent (entre 13 et 20 €/m²). Seuls les investisseurs capables d'acheter cash peuvent faire des affaires : ils achètent des passoires thermiques affichant des DPE en F, G ou E, pour les rénover rapidement et les proposer à la location (via la loi Malraux 2024). « *Mais, et c'est une chance, à Angers et dans les environs, les prix restent globalement accessibles, autour de 4 500 €/m² en moyenne dans l'ancien*, précise Cédric Pinto. *La ville est donc nettement moins chère que Nantes et d'autres grandes métropoles. Les prix ne vont donc pas s'effondrer.* » Et pourraient même remonter encore, dans les mois à venir, quand la crise sera passée !

ANGERS

APPARTEMENTS

Prix et loyers en /m ²	Rénové		Loyer/ mois
	* min	* max	
Angers	2 870	5 000	17,2
- Centre	3 700	5 300	19,8
- Lac de Maine / Molière	2 290	4 220	15,0
- Saint-Serge / Belle-Beille / Capucins	2 720	5 150	18,6
Avrillé	2 650	4 090	14,3
Cholet	1 720	2 750	14,1
Saumur	1 550	2 530	12,4
Segré	1 280	2 240	12,1

MAISONS

Prix et loyers en /m ²	Prix standard		Loyer/ mois
	* min	* max	
Angers	2 080	4 540	11,8
- Centre	2 390	5 220	13,6
- Lac de Maine / Molière	1 820	3 960	10,3
- Saint-Serge / Belle-Beille / Capucins	2 250	4 920	12,8
Avrillé	1 900	3 770	12,8
Cholet	1 370	3 060	11,5
Saumur	1 290	2 940	10,3
Segré	900	2 500	8,1

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor 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). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculatrice exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier. DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »