



# Immobilier : ces villes moyennes qui deviennent inaccessibles

Bon nombre de ces communes affichent des prix qui découragent les primo-accédants et les ménages modestes

L'euphorie, c'est fini! Si les transactions immobilières demeurent nombreuses dans le pays, les volumes de ventes sont nettement inférieurs aux chiffres constatés en 2021. « Nous devrions rester autour du million de transactions réalisées en fin d'année 2022, même s'il est vrai qu'on observe un net ralentissement des signatures de compromis de vente depuis le début de l'année 2022 », anticipe Olivier Colcombet, président du réseau Optimhome.

Les villes moyennes, plébiscitées par les acheteurs depuis deux ans, voient leur marché immobilier marquer le pas. Dans son enquête, réalisée en mai 2022 auprès d'études notariales réparties sur toute la France, le portail immobilier **Immonot** constate ainsi que « la proportion des études à avoir enregistré une baisse d'activité est passée en deux mois de 32 % à 44 %, tandis que celle des études enregistrant une hausse est tombée de 23 % à 13 % ».

Le réseau d'agences immobilières Laforêt évoque, lui, une baisse du volume des transactions de 6 % dans ses agences. Les raisons évoquées par les professionnels sont multiples : la fin du report des transactions avortées de 2020, la hausse des taux de crédit immobilier, le durcissement des conditions d'octroi et surtout... la hausse spectaculaire des prix.

De Rouen à Caen, en passant par Angers, les agents immobiliers

rapportent tous des hausses à deux chiffres intenable pour certaines catégories de la population. « A Angoulême, nous sommes passés, en deux ans, de prix moyens entre 1100 euros et 1600 euros le mètre carré à des prix entre 2000 euros et 3000 euros le mètre carré. Le prix des biens de qualité avec garage ou parking a augmenté de 20 % à 30 % ces deux dernières années », rapporte Arnaud Potel, de l'agence Etude Saint-André Immobilier d'Angoulême. Le stock de biens à vendre s'en trouve affecté. « Si le marché marque le pas chez nous aujourd'hui, c'est que la ville s'est tellement remplie qu'il y a une liste d'attente pour s'offrir un bien », ajoute-t-il.

**Jusqu'à « 30 % en deux ans »**  
 Même constat à l'échelle nationale pour le réseau d'agences immobilières Laforêt, qui remarque que, alors que le stock de biens à vendre se reconstruit à Paris (+ 4 % sur un an), en région il recule (- 5 % sur un an). La situation est similaire à Angers, selon une agence Nestenn locale, surtout concernant les petites surfaces : « Les prix pour ces logements en centre-ville ont parfois grimpé de 30 % en deux ans. Les investisseurs extérieurs à la ville en raffolent pour faire de la location saisonnière. Les grandes surfaces sont également recherchées pour faire de la colocation, et les Angevins les plus modestes se voient con-

**POUR LE NEUF, EN UN AN, ON CONSTATE DES HAUSSES DE PRIX IMPORTANTES À DUNKERQUE (+ 7,9 %), À VANNES (+ 7,9 %) ET À MULHOUSE (+ 6,8 %)**

traints d'aller chercher en banlieue d'Angers, où les prix sont plus proches des 2000 euros le mètre carré, contre 5000 euros en centre-ville », explique Laurent Bouly, directeur de ladite agence.

Parmi les villes les plus recherchées de la périphérie angevine, celles de Trélazé et du Lion-d'Angers semblent avoir la préférence des acheteurs, « mais, attention, ces marchés de report sont en train de voir leurs prix progresser fortement », prévient Brice Cardi, président du réseau d'agences immobilières L'Adresse. « En un an, ils ont déjà progressé de 14 %, pour atteindre les 2100 euros le mètre carré », précise-t-il.

La capitale des ducs d'Anjou est d'ailleurs un bon exemple de la baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages dans les villes moyennes, ces dernières années. D'après une étude réalisée par le courtier en crédit immobilier Meilleurtaux, en avril 2022, le prix au mètre carré dans la ville était estimé à 2308 euros en 2019.

Un ménage pouvait ainsi s'offrir un 90 mètres carrés en empruntant sur vingt ans 207 234 euros à un taux de 1,50 % et en remboursant 1 000 euros chaque mois. Aujourd'hui, les prix moyens avoisinent davantage les 3516 euros le mètre carré. En empruntant 212 254 euros sur vingt ans à un taux de 1,25 % avec une mensualité de remboursement de 1 000 euros, un ménage ne pourra s'offrir que 60 mètres carrés dans la ville, l'équivalent de deux pièces en moins.

Le marché du neuf n'est pas en reste. Dans son dernier baromètre des prix de l'immobilier neuf, le Laboratoire de l'immobilier constate des hausses de prix importantes dans des villes comme Dunkerque (+ 7,9 %), Vannes (+ 7,9 %) ou encore Mulhouse (+ 6,8 %) en seulement un an.

Le prix moyen dans les communes de plus de 45 000 habitants en région atteint les 4 638 euros le mètre carré, en hausse de 7,8 % sur les douze derniers mois. Un appartement neuf dont le prix, en mai 2021, avoisinait les 4 900 euros le mètre carré se vend ainsi, en 2022, plus de 5 250 euros le mètre carré. Une hausse qui ne tient pas encore compte de la RE2020, une nouvelle réglementation environnementale s'appliquant aux logements neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier, qui pourrait bien peser sur le prix des logements neufs dans les années à venir.

Le marché est aussi ralenti par les secundo-accédants qui négocient davantage avant d'acheter. Le réseau d'agences immobilières ORPI observe d'ailleurs que la marge de négociation moyenne des prix à l'échelle nationale est de l'ordre de 2,6 %, voire plus si le bien nécessite des travaux. Un constat partagé par Brice Cardi : « Les propriétaires reprennent la main. Ils peuvent revendre plus cher leur logement et ainsi acheter derrière. Ceux qui sont à la peine, ce sont les primo-accédants, les ménages modestes et les jeunes, qui n'ont d'autre solution que de revoir la superficie du bien qu'ils espéraient acheter, de s'éloigner ou de se rabattre sur un marché de report ou un quartier moins plébiscité par les acheteurs. C'est le cas à Rouen où, désormais, les primo-accédants s'orientent vers la rive gauche, plus populaire et longtemps délaissée, tant les prix ont augmenté sur la rive droite de la ville. » De quoi influencer en profondeur sur le peuplement des communes de moins de 100 000 habitants. ■

LUDOVIC CLERIMA

7,9%

C'est le pourcentage de hausse sur les prix de l'immobilier ancien enregistré en France sur un an par la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim) au 1<sup>er</sup> mai. Une hausse soutenue, selon la Fnaim, par la rareté de l'offre de biens à vendre. Les prix augmentent principalement en province avec une hausse de 9 % sur un an alors qu'à Paris, la tendance est à la baisse (- 1,4 %). Parmi les cinquante villes qui enregistrent les plus fortes hausses de prix ces douze derniers mois on retrouve en tête Le Mans (2 026 euros/m<sup>2</sup>, + 13 % en moyenne), Tours (3 294 euros/m<sup>2</sup>, + 12,8 %) et Caen (3 102 euros/m<sup>2</sup>, + 12,4 %).

