

## D'Aix-en-Provence à Valence

# 40 villes à la loupe

Le recul des prix a fait revenir les acheteurs dans l'ensemble du pays. Pour l'instant, ce sont essentiellement les petites surfaces qui se vendent le mieux

### AIX-EN-PROVENCE

#### Le sud en baisse

Après une baisse de 10% du prix des appartements anciens en 2009, le prix moyen du mètre carré à Aix est retombé à 3 376 euros. Le volume des ventes a chuté jusqu'à 30%, mais la situation s'est redressée au cours du quatrième trimestre. Les primo-accédants et les investisseurs ont fait repartir le marché. Ils profitent de la baisse des prix dans les quartiers sud, où la cote moyenne est redescendue à 3 000 euros/m<sup>2</sup>, et dans les quartiers ouest, où le prix des appartements plafonne entre 2 700 et 2 800 euros/m<sup>2</sup>. Pour 190 000 à 210 000 euros, on peut trouver un appartement de 3 pièces. Le centre historique demeure un marché d'exception où les prix s'élèvent à 4 000 euros/m<sup>2</sup> en moyenne. Le haut de gamme est en revanche au point mort depuis plusieurs mois, notamment les jolies villas et les grandes propriétés à l'extérieur de la ville. Dans l'hypercentre, les maisons de 150 m<sup>2</sup> habitables entre 850 000 euros et 1 million d'euros sont recherchées mais restent rares. Quant au neuf, l'essentiel de l'offre se situe à la Duranne et au Pont-de-l'Arc, entre 3 800 et 4 100 euros/m<sup>2</sup>.

### AJACCIO

#### Des biens plus rares

Ajaccio continue de recevoir en masse des retraités avides de soleil. Cet engouement soutient le prix des appartements exposés sud, avec vue sur la mer et terrasse dans le centre-ville, où les prix se stabilisent vers le haut, de 4 500 à 5 000 euros/m<sup>2</sup>, voire 5 500 pour l'exceptionnel. Les quartiers ouest du Salario, Balestrino et le parc Berthault stagnent entre

### AMIENS

#### Ruée sur le neuf



A. J. Cassaigne / APF

Après une dégringolade de près de 15% depuis le début de la crise, les prix se stabilisent dans la capitale picarde, et la chambre des notaires de la Somme enregistre un léger regain des transactions. Le marché des maisons est en net recul, et 80% des ventes sont inférieures à 200 000 euros. Une aubaine pour les primo-accédants, qui peuvent saisir de belles affaires dans le quartier populaire de Saint-Acheul, à proximité des canaux et des hortillons, avec des prix qui tournent autour de 2 000 euros/m<sup>2</sup>. Il faut compter 170 000 euros pour une amiénoise typique de 80 m<sup>2</sup> avec jardin. Les prix de l'ancien grimpent entre 2 300 et 2 600 euros/m<sup>2</sup> dans l'hypercentre, près de la cathédrale, et au-delà de 3 500 euros/m<sup>2</sup> dans le très chic quartier d'Henriville, réservé à une clientèle de notables. Avec ses 22 000 étudiants, et la construction d'un gigantesque CHU qui constituera un important pôle d'emploi, la ville continue à attirer les investisseurs locaux, lillois et parisiens. Les programmes dans le neuf sont nombreux, notamment vers la Vallée-des-Vignes, entre 3 000 et 3 500 euros/m<sup>2</sup>.

2 500 et 4 000 euros/m<sup>2</sup>, voire 5 000 si le confort est maximal, mais les biens à vendre se font rares. « Les transactions sont plus difficiles à réaliser, confie Yves Menassé, de Max Immobilier. Il n'y a presque plus rien à vendre en défiscalisation, car les programmes dans le neuf sont arrivés à terme. Il en reste un peu sur la route des Sanguinaires. » Les ventes se

font souvent dans le cadre d'un divorce, d'une succession ou parce que la famille s'agrandit. A l'entrée nord de la ville, les appartements à rénover – et sans commodités – se négocient autour de 2 500 euros/m<sup>2</sup>. Mais beaucoup de jeunes couples partent en périphérie ou dans les quartiers est, plus populaires, où les appartements des résidences se vendent autour de 2 300-2 500 euros/m<sup>2</sup>, voire un peu plus à l'Aspretto. Les quartiers des Cannes et des Salines restent peu recherchés, à 1 400 euros/m<sup>2</sup>, tandis qu'à Pietralba les prix s'harmonisent, entre 1 600 et 2 300 euros/m<sup>2</sup> pour les biens modernes et sans défaut.

### ANGERS

#### Le centre toujours cher

Le centre-ville d'Angers n'a pas vu ses prix diminuer franchement. Les secteurs tels que Lafayette, Mirabeau, Quinconces, le Mail, Saint-Léonard ou la place du Lycée s'affichent à 2 600 euros/m<sup>2</sup> dans l'ancien. Il en est de même du côté de la gare, un quartier recherché de ceux qui prennent le TGV pour se rendre à Paris. Ceux dont les budgets sont plus serrés préféreront le quartier des Justices, les hauts de la Doutre, voire le milieu de l'avenue Pasteur. On y trouve des résidences des années 1970 entre 1 500 et 1 800 euros/m<sup>2</sup>: des prix encore abordables pour les primo-accédants. Hors de la ville, les prix pratiqués ressemblent à ceux d'il y a dix ans. Sur la première couronne, en effet, les prix ont enregistré une chute de 30%, quand ce n'est pas de 40% comme c'est le cas à la Roseraie. Fervents adeptes du centre-ville, les étudiants restent fidèles aux quartiers de la Doutre et de Saint-Serge où se trouve la faculté de droit, ou