

Notre palmarès 2022 des villes moyennes où prendre sa retraite



Cap au Sud, pour la gagnante de notre catégorie des villes de 50.000 à 100.000 habitants. Dietwal/shutterstock.com

EXCLUSIF - *Le Figaro* décline son palmarès général des villes où prendre sa retraite. Place aux villes moyennes de 50.000 à 100.000 habitants, qui disposent des services des plus grandes tout en offrant une meilleure qualité de vie.

Mais quel est donc le bon format de ville où s'installer pour prendre sa retraite ? Difficile de dégager des généralités même si notre nouveau palmarès 2022 faisait globalement la part belle aux communes de 10.000 à 50.000 habitants. Et si depuis la crise sanitaire les villes à taille humaine ont plus la cote que les grandes métropoles, chacun est libre de trouver sa qualité de vie dans des unités qui vont du village à la très grande agglomération. Afin d'apporter un maximum de diversité nous vous proposons donc des palmarès intermédiaires. Pour les grandes villes de plus de 100.000 habitants comme pour celles de 50.000 à 100.000 habitants, nous avons supprimé le critère de présence de retraités qui défavorise les grandes communes pour nous concentrer sur la santé, les services, le cadre de vie et les prix de l'immobilier.

Il faut dire qu'opter pour une ville assez importante pour sa retraite est tout sauf saugrenu. « *Nous observons un effet d'aubaine de la part de retraités qui profitent de la bonne santé du marché des résidences rurales pour vendre leur bien et s'installer en hypercentre et être à proximité de tous les services* », souligne Olivier de Chabot, directeur général du groupe immobilier Mercure. À ce jeu de la ville moyenne qui semble réaliser le meilleur compromis, c'est Narbonne qui monte sur la première place du podium cette année.

La sous-préfecture de l'Aude se détache de ses concurrentes notamment sur les critères du cadre de vie et de l'immobilier. « *Avec les villages de l'arrière-pays sous l'appellation de Côte du Midi, nous bénéficions d'une situation privilégiée, s'enthousiasme Sylvie Cousin, adjointe au maire. Nous sommes un carrefour situé à proximité de l'Espagne, de Toulouse et de Montpellier, sans oublier la montagne et évidemment la mer avec notre station balnéaire Narbonne-Plage.* » Il est vrai que la ville mêle patrimoine historique, diversité naturelle entre pinèdes, vigne, lagune et son parc naturel de la Narbonnaise



Famille du média : PQN (Quotidiens nationaux)

Audience : 22735056

Sujet du média : Actualités-Infos Générales

26 Janvier 2022

Journalistes :

Jean-Bernard Litzler

Nombre de mots : 6863

sans oublier une place toute particulière réservée à la bonne chère. « *Nos Halles ouvertes toute l'année, sont un vrai atout tout comme la table étoilée de la ville sans oublier les Grands buffets de Narbonne qui attirent tous beaucoup de monde* », précise Sylvie Cousin.

Visuel indisponible Avignon et son décor théâtral. Olgysa/shutterstock.com

La médaille d'argent revient quant à elle à Avignon, elle aussi portée par des prix immobiliers qui restent doux et un beau cadre de vie ainsi que la meilleure note en santé du Top 10. Des points forts que confirme Cristina qui a opté pour la cité des Papes en pleine crise sanitaire et ne le regrette pas. « *La ville est tellement belle avec son architecture et sa culture, on y fait tout à pied, explique-t-elle. La population est charmante, les hôpitaux sont fantastiques et je vis en face d'une basilique dans un décor d'opéra.* » Elle sait bien que la ville se distingue également par des taux de pauvreté élevés dans certains secteurs mais cette ancienne Parisienne ne veut retenir que le meilleur et cette possibilité d'aller faire ses courses, de sortir au cinéma ou à l'opéra « *en pantoufles* ».

Visuel indisponible Montauban sur les bords du Tarn. BearFotos/shutterstock.com

Et le trio de tête se poursuit dans le Sud en poussant un peu plus vers l'ouest, à Montauban, qui jouit de notes équilibrées sur tous les critères. Ici, le prix au m² pour s'offrir un logement se négocie autour de 2000 euros. « *Les produits et les prix sont très variables, c'est un marché assez particulier* », explique Manon Salvan de l'agence Human immobilier de Montauban centre. Ainsi, ses propositions vont de la petite maison de 85 m² à 186.000 euros à la maison des années 30 typique de la ville avec ses 140 m², jardin et terrasse pour 367.000 euros en passant par le superbe duplex de 360 m² en plein centre-ville, rénové avec de beaux matériaux, affiché à 535.000 euros. « *Notre clientèle se répartit moitié-moitié entre des locaux et des Parisiens ou des Toulousains* », explique-t-elle. *Les premiers connaissent bien le secteur et n'hésitent pas à opter pour les communes environnantes tandis que les seconds sont plus rassurés par des situations très centrales.* »

Visuel indisponible Appréciée des touristes et des instagrammeurs, Colmar se prête également à une retraite confortable. canadastock/shutterstock.com

C'est au pied du podium que l'on trouve un peu plus de diversité géographique, avec l'entrée en lice de Colmar l'Alsacienne et de Vannes, la Bretonne. Souvent mal-aimé de ce type de palmarès, le Grand Est peut compter sur une valeur sûre avec la capitale des vins d'Alsace, prisée des touristes et où les retraités semblent également trouver leur compte. « *On ne me croit jamais quand j'explique que Colmar est l'une des villes les plus sèches de France, s'amuse Antoine installé sur place depuis 8 ans, c'est pourtant la stricte vérité.* » Outre son microclimat dû à la situation de la ville au pied des Vosges, la ville est bien fournie en matière culturelle et en gastronomie sans oublier sa gare TGV en centre-ville.

Visuel indisponible Vannes séduit avec son décor médiéval mais les tarifs immobiliers s'y sont envolés Pascale Gueret/shutterstock.com

Quant à Vannes, c'est la représentante de la vague vers l'ouest qu'enregistre le pays depuis quelques années. Un engouement qui se ressent sur les prix de l'immobilier, moins sages que chez plusieurs lauréates de ce classement. « *Les retraités représentent 20% de nos clients et ont deux recherches types*, explique Grégory Lelaurain de l'agence Guy Hoquet. *D'un côté l'appartement central de 70 à 80 m² avec ascenseur non loin des commodités pour lequel il faut compter de 300.000 à 400.000 euros. Et de l'autre, la maison un plus excentrée, pour laquelle il faut compter autour de 400.000 euros sachant que cela peut s'envoler jusqu'à 800.000.* » Il faut dire que la ville a connu une flambée des prix avec l'effet Covid allié à une offre faible et une attractivité soutenue par le cadre de la ville et l'attrait de la LGV.

