



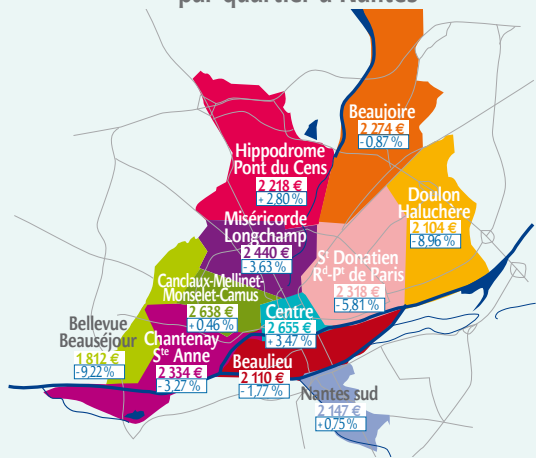
Malgré ses nombreux atouts (littoral recherché, axe économique Nantes / Saint-Nazaire, ...) le département n'échappe pas au retournement du marché de l'immobilier. Les volumes des transactions ont fléchi de plus de 15 % au cours du 1^{er} semestre, et les prix de - 4,13 % pour les appartements, de - 2,65 % pour les maisons et de - 7,03 % pour les terrains à bâtir. Toutefois, le département reste le plus onéreux de la région.

1,692 € + 0,1 %
 2,682 € - 5,4 %
 136,848 € + 0,1 %
 1,5237 € + 62 %
 - 0,7 %

APPARTEMENTS

En dehors de la très prisée Côte d'Amour, aucun secteur du département n'est épargné par la baisse des prix.

Prix au m² et évolution annuelle par quartier à Nantes



L'agglomération nantaise séduit toujours les jeunes

Les prix à Nantes baissent légèrement, - 1,53 %, mais ce fléchissement doit être relativisé par l'augmentation de 43 % au cours des quatre dernières années. Tous les quartiers subissent le ralentissement, seul le Centre voit ses prix s'apprécier de 3,47 %. Bellevue-Beauséjour, qui est le quartier le moins onéreux de la ville, accuse la plus forte baisse - 9,22 %. Sur la Communauté Urbaine la situation est similaire à celle de la ville Centre, pas d'effondrement mais un vrai tassement des prix. Concernant la sociologie des acquéreurs, les notaires constatent que les plus jeunes (moins de 30 ans) continuent d'investir largement, 30,2 % des acquéreurs sur la Communauté Urbaine, 26,6 % sur Nantes. Ce premier investissement leur permet de démarrer leur parcours résidentiel. En effet, souvent ils revendent au bout de 4-5 ans pour investir dans un plus grand logement quand la famille s'agrandit. Mais ce premier investissement leur offre un apport intéressant.

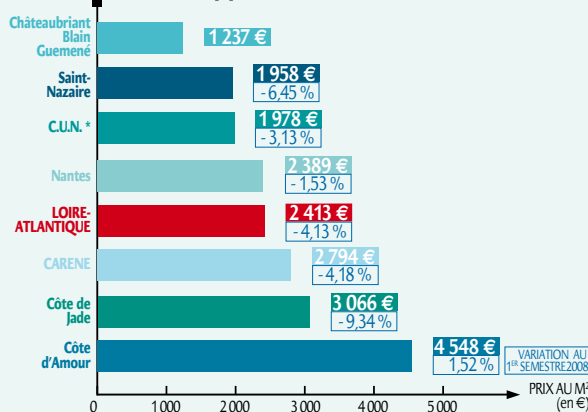
Le littoral, la Côte d'Amour : un secteur atypique

Sur le littoral la situation est contrastée, les prix sur la Côte de Jade baissent quand ils continuent, lentement certes, d'aug-

menter sur la Côte d'Amour, + 1,52 %. La Baule reste la commune la plus chère du département et les prix s'apprécient de 3,40 %. Nous sommes sur un marché très haut de gamme, de résidences de loisirs, qui est moins sensible à la conjoncture, 30 % des acquéreurs sont des retraités, près de 50 % des cadres. Toutefois, la crise financière actuelle risque de peser sur ce marché dans les mois à venir.

La Côte de Jade, où les budgets sont plus raisonnables et la clientèle plus variée, souffre plus et voit ses prix reculer de 9,34 %.

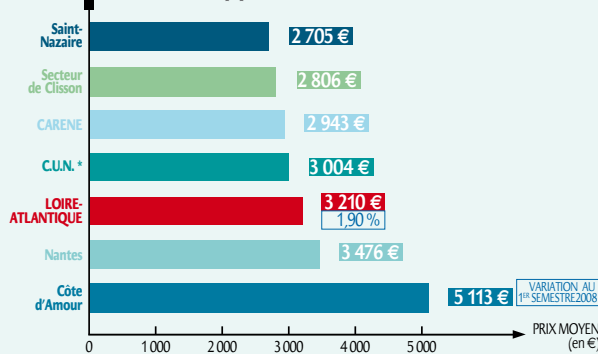
Les appartements anciens



La CARENE : au rythme des chantiers

Comme les notaires le rappellent souvent, l'immobilier sur Saint-Nazaire et la CARENE évolue au rythme des chantiers, ainsi dès que l'économie faiblit, les prix de l'immobilier fléchissent, - 6,45 % sur Saint-Nazaire, - 4,18 % sur la CARENE.

Les appartements neufs



CHIFFRES-CLÉS

APPARTEMENTS

ANCIENS : Prix au m² : 2 413 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 4,13 % • Évolution sur 4 ans : + 44,30 %
 NEUFS : Prix au m² : 3 210 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : + 1,90 %

MAISONS

Prix moyen : 216 970 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 2,65 % • Évolution sur 4 ans : + 46,00 %

TERRAINS

Prix moyen : 78 320 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 7,03 % • Évolution sur 4 ans : + 77,40 %

Loire-Atlantique

44

2007

MAISONS

Avec - 2,65 %, au 1^{er} semestre 2008, les prix des maisons en Loire-Atlantique retrouvent leur niveau du 1^{er} semestre 2007.

Tassement à Nantes, baisse en seconde couronne

À Nantes, les prix se sont maintenus (+ 1,22 %), la ville conserve son attractivité. Tous les quartiers n'évoluent pas de la même manière. Celui de Chantenay-Sainte-Anne voit ses prix s'apprécier de 22 %, tandis que les autres quartiers fluctuent entre - 6,5 % et + 5,5 %.

Sur l'ensemble de la Communauté Urbaine, les prix se stabilisent, - 0,53 %, certaines communes ont même vu leurs prix moyens augmenter fortement, c'est le cas de la Chapelle-sur-Erdre (+ 21,59 %), de Carquefou (+ 13,84 %) et de Couëron (+ 10,69 %).

Après les augmentations à répétition, Nantes comme l'agglomération attirent essentiellement des **actifs dotés d'un fort pouvoir d'acquisition**.

Quant à la seconde couronne, qui permet aux classes moyennes d'accéder à la propriété, les prix ont baissé de près de 10 %.

Les villes moyennes et les communes rurales : des situations contrastées

Seul le secteur d'Herbignac-Pontchâteau progresse. Tous les autres subissent des **diminutions de prix se situant entre - 0,46 % et - 12,12 %**.

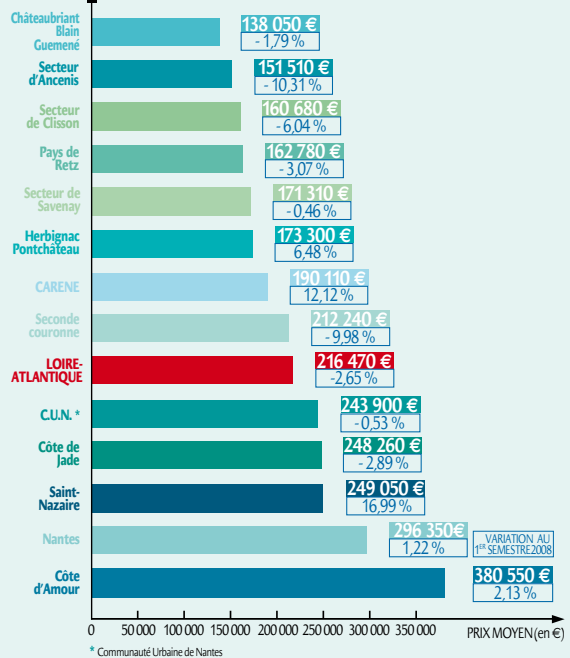
Ces marchés subissent la baisse du pouvoir d'achat des classes moyennes qui constituent le cœur des candidats à l'acquisition.

La Côte d'Amour reste une exception

Comme pour les appartements, la Côte d'Amour résiste toujours et ses prix continuent d'augmenter, + 2,13 %. L'exceptionnel n'a pas de prix et celui des maisons à la Baule a enregistré une progression de 20,11 %, pour atteindre les 555 400 € en moyenne.

Sur la Côte de Jade, la situation est différente, certes les prix moyens ne s'effondrent pas mais **accusent un recul** de 2,89 %. Sur Pornic, en particulier ils se stabilisent à 309 600 €.

Les maisons anciennes



TERRAINS

Les terrains à bâtir

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 ^{er} SEMESTRE 2008
Seconde Couronne	103 070 €	4,09 %
Secteur d'Ancenis	59 080 €	-7,22 %
Châteaubriant - Blain - Guémené	48 050 €	12,16 %
Secteur de Clisson	79 870 €	-0,50 %
Côte de Jade	133 120 €	9,83 %
C.U.N. *	91 980 €	-24,97 %
Herbignac-Pontchâteau	59 960 €	-1,61 %
Pays de Retz	68 500 €	-1,85 %
CARENE	75 250 €	-5,97 %
Secteur de Savenay	74 300 €	-6,20 %
LOIRE-ATLANTIQUE	78 320 €	-7,03 %

La Loire-Atlantique présente la particularité de voir **le prix de ses terrains à bâtir fléchir. Malgré cette baisse le département reste le plus onéreux de la région**. Il faut rappeler que le prix des terrains a progressé de 77,4 % entre 2004 et 2008. Les acquéreurs ne peuvent plus absorber les hausses de prix d'autant plus que le coût de la construction a lui-même augmenté dans le même temps. Seuls deux secteurs résistent, la Côte de Jade et la seconde couronne.