

## Le marché des maisons anciennes vendues entre 2004 et 2007

### Arrondissement de Saint-Nazaire élargi à Camoël, Férel et Pénestin

L'année 2007 connaît une baisse des ventes de maisons anciennes.

Au cours des quatre dernières années, le prix des maisons a progressé de 44% dans l'arrondissement.

La dernière année a été marquée par la poursuite de la hausse des prix de vente des maisons anciennes, avec toutefois un ralentissement dans l'arrondissement (passant de + 6% contre +13% entre 2006/05).

Les acquéreurs viennent de tous horizons, cependant, ce sont en majorité des personnes résidant déjà en Loire-Atlantique.

#### Baisse des ventes en 2007

Entre 2004 et 2007, plus de 8 000 maisons anciennes ont été vendues, soit une moyenne de 2 000 maisons par an. Ces volumes varient selon les années notamment avec une baisse des ventes entre 2006 et 2007 de 8% de transactions sur l'arrondissement.

Les territoires ayant connu le plus d'actes de vente sont la Carene (24%), Cap Atlantique (22%) et la communauté de communes de Pornic (21%).

Plus précisément, trois communes se détachent du lot durant ces quatre années : Saint-Nazaire (10,4%), Pornic (10,1%) et Saint-Brévin-les-Pins (7,4%). Ces trois communes représentent à elles seules plus d'un quart des transactions réalisées sur l'arrondissement de Saint-Nazaire.

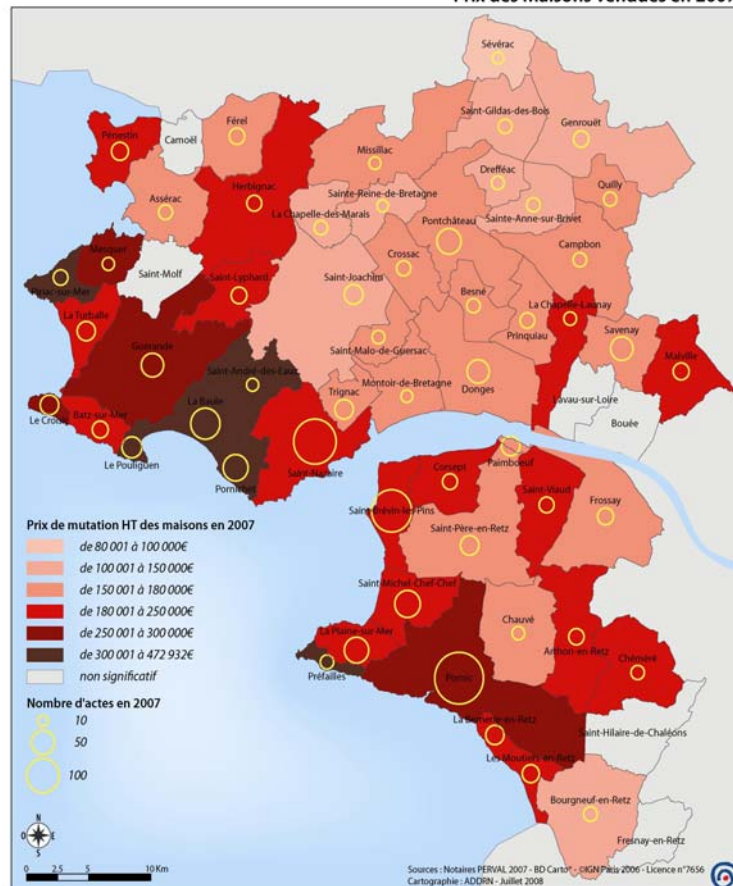
#### Progression moins importante des prix de vente en 2007

Les intercommunalités de la Carene et de Cap Atlantique sont celles où la hausse des prix a été la plus importante entre 2004/07 : 59% pour la Carene et 49% pour Cap Atlantique.

Le secteur de Cap Atlantique affiche des prix nettement supérieurs à ceux de l'arrondissement (La Baule et le Pouliguen ont des niveaux de prix de vente particulièrement élevés par rapport au reste de l'arrondissement et le montant moyen des ventes de ces deux communes littorales dépasse les 400 000 €). L'augmentation des prix des maisons est moins importante durant la dernière année : 13% en 2005/06 et 6% en 2006/07 sur l'arrondissement.

Seule la communauté de communes de Sud Estuaire continue à voir ses prix progresser sans ralentir (8% en 2005/06 et 13% en 2006/07). Cette augmentation s'explique principalement par le nombre important

Prix des maisons vendues en 2007



Prix moyens des maisons anciennes vendues entre 2004 et 2007

EPCI	2004	2005	2006	2007
CA Cap Atlantique	209 831 €	256 215 €	293 317 €	311 920 €
CA Carene	137 970 €	183 753 €	201 796 €	219 570 €
CC Loire et Sillon	133 368 €	146 575 €	174 252 €	173 947 €
CC Sud Estuaire	155 759 €	171 359 €	184 636 €	209 489 €
CC de Pornic	168 792 €	200 548 €	220 240 €	242 758 €
Arrondissement	160 786 €	193 200 €	218 255 €	231 463 €

Source : Perval

Évolution des prix moyens des maisons anciennes vendues entre 2004 et 2007

EPCI	2004/05	2005/06	2006/07	2004/2007
CA Cap Atlantique	+ 22%	+ 14%	+ 6%	+ 49%
CA Carene	+ 33%	+ 10%	+ 9%	+ 59%
CC Loire et Sillon	+ 10%	+ 19%	+ 0%	+ 30%
CC Sud Estuaire	+ 10%	+ 8%	+ 13%	+ 34%
CC de Pornic	+ 19%	+ 10%	+ 10%	+ 44%
Arrondissement	+ 20%	+ 13%	+ 6%	+ 44%

Source : Perval

de transactions de maisons à Saint-Brévin-les-Pins (plus de 150 transactions pour un prix moyen de 230 000 € en 2007). Saint-Brévin-les-Pins concentre plus de 50% des transactions de l'intercommunalité de Sud Estuaire.

La communauté de communes de Loire et Sillon présente des prix stabilisés entre 2006 et 2007.

Les communes qui ont enregistré les taux d'évolutions les plus élevés durant ces dernières années sont concernées par un « effet de rattrapage » au regard de prix antérieurs plus contenus par rapport au reste du territoire. Malgré un écart de prix persistant, la tendance est au rééquilibrage pour les communes d'Assérac (18% entre 2006/07), de Campbon (23% entre 2006/07) et de Saint-André-des-Eaux (19% entre 2006/07) par exemple.

### Des acquéreurs principalement locaux

A l'échelle de l'arrondissement, 70% des nouveaux acquéreurs sont originaires de la Loire Atlantique. Mais seulement 28% de ces acheteurs étaient déjà résidents de Cap Atlantique et de la Carene.

Toutefois cette tendance présente quelques disparités en fonction des territoires avec notamment une majorité de nouveaux acquéreurs qui restent implantés dans la Carene, alors que pour Cap Atlantique les origines des résidents apparaissent beaucoup plus diversifiées (avec une part significative de nouveaux acquéreurs hors région Pays de la Loire).

Par ailleurs, la grande majorité des acheteurs qui réside sur la Carene ou sur Cap Atlantique achète principalement dans leur intercommunalité de résidence : 78% pour la Carene et 73% pour Cap Atlantique.

Enfin la communauté de communes de Sud Estuaire et surtout celle de Pornic, apparaissent particulièrement attractives pour les acquéreurs du reste de la Loire Atlantique et plus largement de la région. En effet, 44% des acquéreurs venant des Pays de la Loire ont acheté une maison dans la communauté de communes de Pornic.

### Superficie des terrains des maisons vendues

En 2007, la surface moyenne des terrains vendus sur l'arrondissement reste inchangée par rapport à l'année précédente (1 100m<sup>2</sup>).

Toutefois, cette répartition varie beaucoup d'un territoire à l'autre.

Les plus petites surfaces de terrains se situent sur le secteur de la Carene et de la communauté de communes de Pornic. Les moindres disponibilités foncières, les coûts de terrain élevés et/ou le rôle de pôle urbain expliquent en partie ces faibles superficies.

A l'inverse, les communautés de communes de Loire et Sillon et de Sud Estuaire présentent à la vente les parcelles de terrains les plus importantes (supérieures à 1 200 m<sup>2</sup>).

