

ville+mer+campagne,  
le tiercé gagnant ?

## point de vue...

Les territoires se font-ils concurrence en termes d'offres résidentielles sur la région de Saint-Nazaire ? Ce n'est pas si sûr. Les marchés immobiliers y sont peut-être plus complémentaires que concurrentiels.

Sur le littoral et le rétro-littoral de Loire-Atlantique, quatre grands marchés se dessinent. Ils amènent tous une fonction résidentielle sensiblement différente. L'un fait office de « porte d'entrée » sur le grand territoire, l'autre incarne l'attractivité par son cadre de vie, d'autres encore permettent pour un grand nombre d'accéder à la propriété en maison individuelle.

Sensibles à la proximité de Nantes et du grand littoral, aux dispositifs nationaux et à la dynamique de l'économie locale, les marchés immobiliers de la région de Saint-Nazaire ont su maintenir globalement une dynamique régulière sur la dernière décennie. Aujourd'hui, ce grand territoire s'appuie sur sa diversité pour rester un espace dynamique pour l'investissement immobilier résidentiel.

## le littoral passe la « seconde » !

Sur le littoral, plus d'un logement sur deux est une résidence secondaire, le plus souvent un appartement. A contrario, les résidences principales y sont principalement des maisons individuelles et n'y représentent que 43 % des logements. Cette offre duale permet aux marchés littoraux de rester dynamiques et robustes.

Toujours sur la côte, le front de mer baulois constitue un marché de niche dont l'accès est surtout réservé aux plus aisés. Le flux important d'acquéreurs franciliens soutient ce marché haut de gamme et conforte sa fonction d'entraînement pour le grand territoire, notamment en maintenant les prix.

## quand on arrive en ville...

Les villes-centres sont bien souvent le premier lieu d'installation des nouveaux arrivants sur le grand territoire. Du fait d'une offre de logements diversifiée, les parcours résidentiels y sont plus fluides : on s'y installe d'abord en location, puis on y achète à coûts plus accessibles que sur la côte. Cette dynamique est particulièrement perceptible à Saint-Nazaire.

Les villes, qui attirent primo-arrivants, jeunes actifs et étudiants, sont aussi plébiscitées par leurs résidents : 45 % des acquéreurs de logement y habitent déjà. Elles parviennent donc à ancrer une part significative de leurs résidents tout au long de leur parcours résidentiel. Le marché urbain s'affirme ainsi comme le plus dynamique en volume sur le grand territoire.

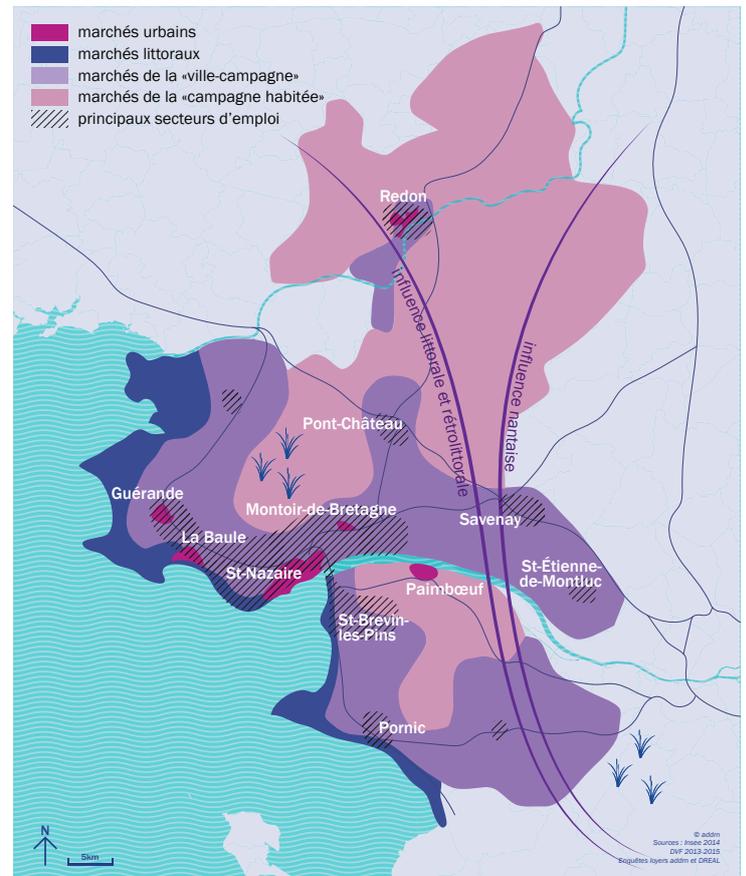
**2,6 %/an**  
**taux de mutation en ville**

[Source : DVF 2014-2015-2016]

## à vos marques, prêts... foncier

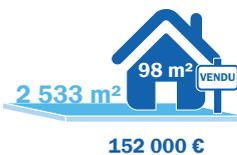
Sans surprise, la « ville-campagne » et la « campagne habitée » sont dominées par les marchés de la maison individuelle. Dans ces territoires, les caractéristiques des marchés immobiliers varient selon leur éloignement à la mer et/ou de la métropole nantaise. Ces territoires accueillent des foyers aux revenus modestes, éprouvant des difficultés à se loger en ville ou sur le littoral, où les prix sont plus élevés. La présence des familles avec enfants, dont la propension à déménager est moindre, y est forte. Les taux de mutation y sont plus réduits que sur les autres marchés résidentiels du grand littoral métropolitain.

## les marchés de l'immobilier résidentiel

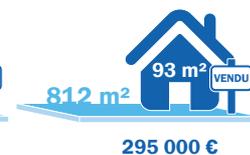


## le marché des maisons anciennes

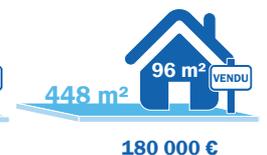
« ville-campagne »  
et « campagne habitée »



littoral



centres villes



source : DVF - 2014-2015-2016

## d'où viennent les acquéreurs ?

marché « ville-campagne »  
et « campagne habitée »



marché littoral

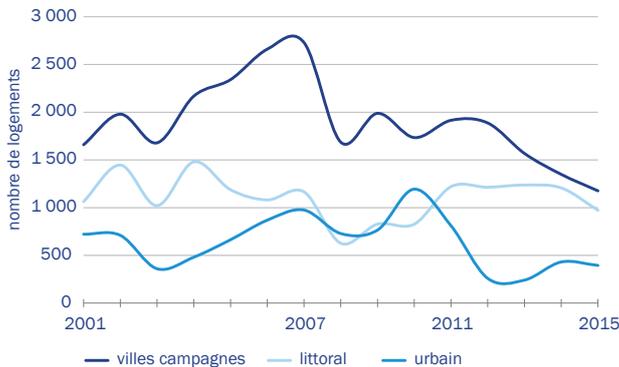


marché urbain

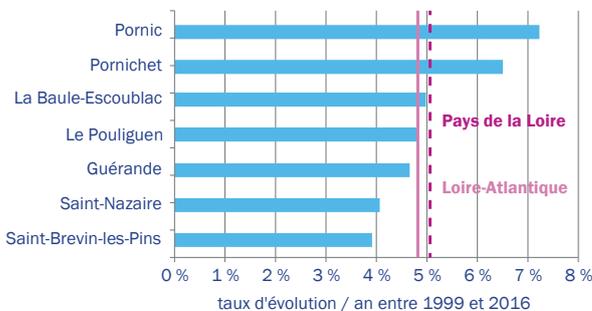


source : Perval 2016 - Notaires

## en baisse... la construction dans les espaces rétro-littoraux

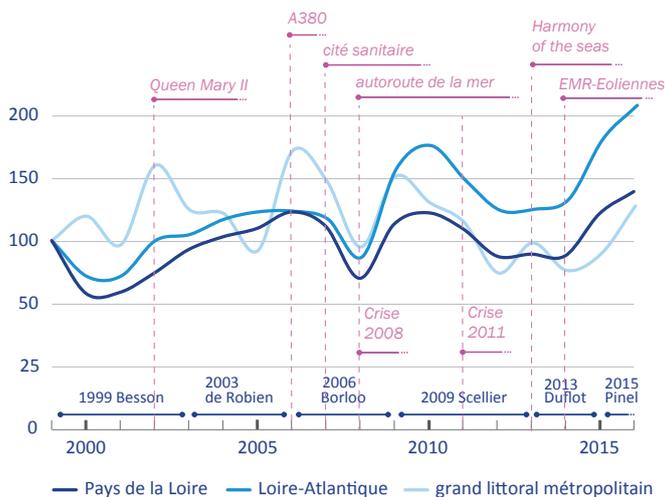


## en hausse... le coût de construction d'un collectif neuf dans les villes littorales



## nombre de logements collectifs vendus

base 100 en 1999



## le logement collectif dans la construction neuve



La construction de logements neufs dans les villes-centres a permis de compenser la chute de la production observée dès 2007 dans les territoires rétro-littoraux.

## la construction, un sport d'équipe

Le rebond de 2010 et 2011, lié au déploiement du Prêt à Taux Zéro n'aura pas résisté à la crise économique, qui a affecté plus fortement les marchés immobiliers résidentiels de ces espaces rétro-littoraux. Dans les villes et sur le littoral, la construction est portée par le logement collectif. Les dispositifs successifs d'investissements locatifs ont permis de soutenir cette dynamique. Ce fut notamment le cas à La Baule et à Pornichet dès les années 1990, tandis qu'à Saint-Nazaire la tendance est plus récente (fin des années 2000).

Les écarts observés entre les grands marchés immobiliers de la région de

## pas d'échappée des prix

Saint-Nazaire en termes de prix de vente des maisons anciennes se sont maintenus au cours de la décennie. Ceux des logements neufs et anciens sur la côte restent supérieurs à ceux des autres marchés du grand littoral métropolitain.

**+6,5 % / an**

## prix d'un appartement neuf à Pornichet

[Source : DREAL Pays de la Loire - ECLN 1999-2016]

La dynamique d'ensemble des marchés immobiliers résidentiels est positive sur

## des marchés hors catégories ?

la région de Saint-Nazaire. Elle se traduit par une attractivité de ce grand territoire qui ne faiblit pas. Leur particularité ? Ils semblent globalement moins sensibles qu'ailleurs à l'impact de certains dispositifs nationaux. A titre d'exemple, en Loire-Atlantique et en Pays de la Loire, la construction est portée par une part croissante des logements collectifs, alors qu'elle est quasiment stable sur les marchés locaux.

En région de Saint-Nazaire, la conjoncture économique, autant que le dynamisme de l'immobilier dans la métropole nantaise toute proche contribuent manifestement à la robustesse des marchés résidentiels du grand littoral métropolitain.

## carte blanche à...



**Jean-Claude Driant**

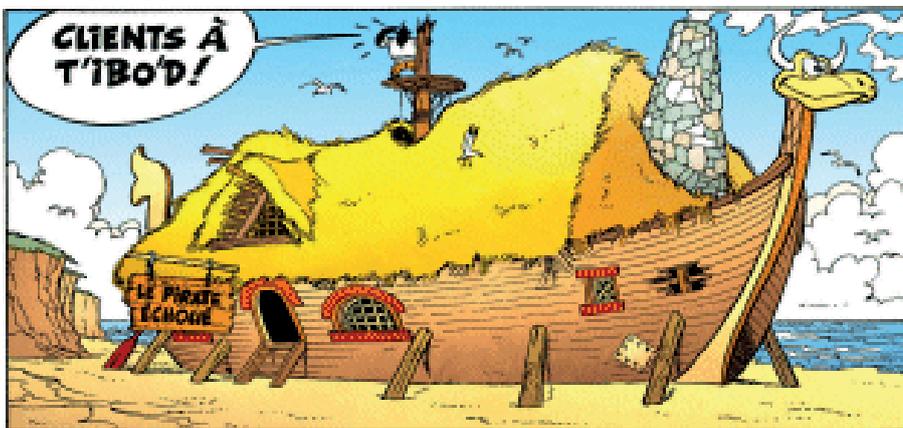
Professeur à l'École d'urbanisme de Paris,  
chercheur au Lab'Urba

Dans un contexte de réforme des politiques du logement argumentées par de grands indicateurs macroéconomiques et les injonctions aux économies budgétaires, toutes les analyses locales soulignent au contraire les singularités des marchés de logement et l'exigence d'une prise en compte plus forte des disparités territoriales.

La situation de la région de Saint-Nazaire en fournit une belle illustration. Elle montre l'intensité du jeu entre concurrences et complémentarités : entre résidence principale et résidence secondaire, entre maison individuelle et collectif, entre centres et périphéries, entre littoral et arrière-pays.

Derrière ces oppositions, qui dessinent les contours d'un marché local, se dessine la complexité des choix résidentiels des ménages, entre cadre de vie, aspiration à la propriété, évolution de la composition familiale et exigence d'accès aux aménités urbaines.

C'est toute la difficulté de mise en œuvre de politiques publiques qui doivent à la fois accompagner les parcours résidentiels en répondant aux besoins des habitants et en maîtriser les impacts lorsqu'ils génèrent une pression excessive, des mécanismes ségrégatifs ou des conséquences inopportunes sur les formes d'urbanisation.

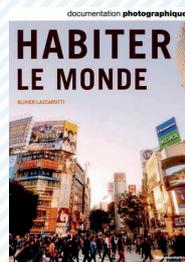


à lire ou à relire

### Habiter le Monde

Olivier Lazzarotti, *Documentation photographique*,  
juillet-août 2014

Dans cette revue, l'auteur invite à réintroduire la notion d'habiter dans l'enseignement de la géographie pour mieux appréhender les liens entre les espaces et leurs habitants. Il décrit les différents usages du verbe Habiter et l'utilisation de ses multiples variations en s'appuyant sur des illustrations concrètes. Habiter le Monde est un appel à ouvrir de nouvelles pistes de réflexions autour de nos pratiques et de nos représentations de nos territoires de vie...



## voir aussi...

[Les conditions de logement en France – Insee – édition 2017]

[22<sup>e</sup> rapport sur l'Etat du mal-logement en France, 15 idées contre la crise du logement – Fondation de l'Abbé Pierre 2017]

[Territoires et politiques du logement – X. Desjardins – PUCA – 2014]

[Stratégie « Logement » du gouvernement – présentation du 20/09/2017]

[Cycles immobiliers : <http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/> - C. Taffin – 02/2015]

[Prix immobilier - Evolution à long terme : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr>]

[Observatoire des loyers : <https://www.observatoires-des-loyers.org>]

## déjà paru



# addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

**Rédactrice en chef :** Laurence Moley-Josse

**Comité de rédaction :** Raphaël Prost, Claude Maillère, Samuel Soriano

**Cartographie :** Alice Loiseau

**Conception graphique :** Sandra Biguet, Kassandra Guinot

**Responsable de publication :** Samuel Soriano

**Crédits photos :**  
p.1 ©barnes-bassinarcachon.com,  
p.4 ©Astérix - Gosciny et Uderzo

**Dépôt légal :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Site internet :** [www.addrn.fr](http://www.addrn.fr)