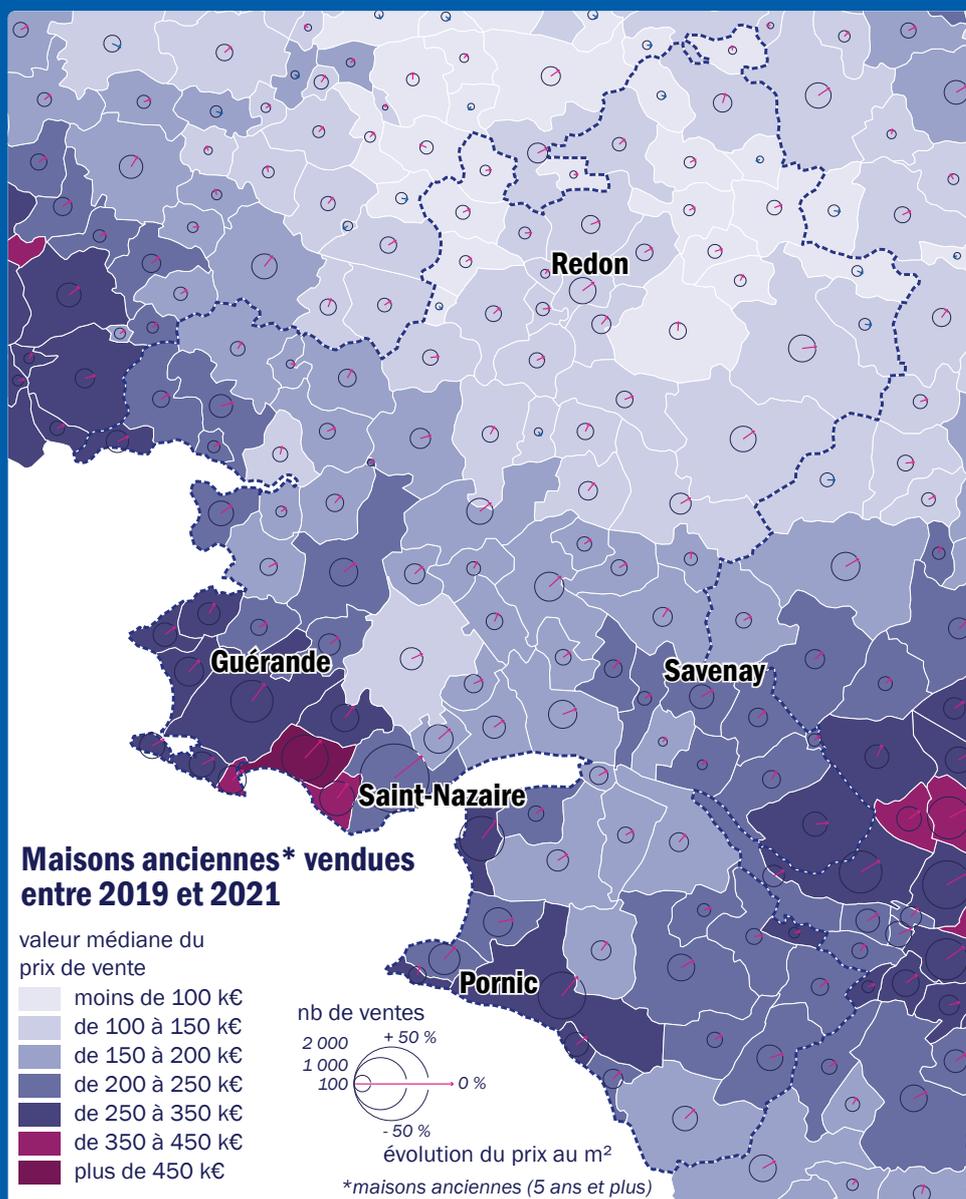


les ventes de maisons



un marché dynamique en volume et en prix, pour combien de temps ?

Les maisons individuelles représentent 75 % du parc existant sur le territoire ELLO (8 intercommunalités de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan) et sont concentrées aux trois-quarts dans les agglomérations littorales et urbaines. Si les prix restent diversifiés selon la localisation des biens, la hausse du nombre de mutations et celle des prix de vente touchent toutes les communes. Persistantes depuis une dizaine d'années ces tendances interrogent la capacité d'accession des ménages vivant sur le territoire. Le contexte national, qu'il soit économique ou réglementaire (loi Climat et Résilience) va-t-il rebattre les cartes ?

un marché diversifié, dynamique en prix et en volume

près de 6 700 transactions en 2021

Sur l'ensemble du territoire le nombre de ventes de maisons individuelles anciennes (5 ans et plus) enregistrées en 2021 poursuit sa dynamique de croissance observée depuis 10 ans. Comparé à 2010, 2 900 biens de plus ont été vendus en 2021. Toutes les intercommunalités sont concernées par cette croissance : les volumes ont été multipliés par 1,6 pour Cap Atlantique et Estuaire et Sillon, jusqu'à 2,1 à Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois.

La croissance a marqué un réel démarrage à partir de 2016, malgré les années de repli en 2018 et 2020, et les volumes de transactions progressent toujours. Les communes ayant connu le plus de ventes, sans qu'il y ait eu de changements récents sont : Saint-Nazaire avec 600 ventes par an, entre 300 et 200 à Pornic, La Baule-Escoublac, Saint-Brevin-les-Pins et Guérande.

3,2 % des maisons individuelles existantes ont été vendues

À l'échelle du territoire ELLO 3,2 % des maisons individuelles existantes ont ainsi changé de propriétaires en 2021 (3,1 % en Loire-Atlantique). Cette part est

même supérieure sur les intercommunalités de Saint-Nazaire agglomération, Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois et Sud Estuaire, sans lien direct avec leur importance sur ces territoires. Par exemple, à Saint-Nazaire agglomération les maisons individuelles représentent 54 % des logements contre 81 % à Sud Estuaire. En revanche, le facteur géographique joue. Ainsi, les secteurs littoraux ont les taux de mutation les plus élevés.

de forts écarts de prix entre les communes

La géographie des prix de vente des maisons anciennes (carte page 1) est corrélée à la fois à la proximité du littoral (presqu'île Guérandaise, La Baule et côte de Jade), à celle de la métropole nantaise (communes du Sillon de Bretagne et du Pays de Retz) et de l'agglomération vannetaise (Arc Sud Bretagne), ainsi que l'axe routier Nantes-Vannes (RN 165). Au-delà vers le nord de cet axe, la moitié des maisons vendues est accessible à moins de 150 000 €. Les prix records s'affichent sur la baie de La Baule, de Pornichet au Pouliguen où la moitié des maisons se vend plus de 350 000 €.

À l'échelle du territoire ELLO, il existe encore une diversité du marché

immobilier selon les communes qui permet aux ménages modestes comme aisés d'accéder à la propriété.

une hausse généralisée des prix de vente

L'accroissement de la dynamique des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix, dès 2018-2019, période où le contexte bancaire et économique était favorable.

Tous les territoires sont concernés, mais plus particulièrement les EPCI littoraux et urbains. Ainsi, au cours de la dernière décennie, les écarts entre les territoires ont plutôt eu tendance à se renforcer. Effectivement, les intercommunalités rurales de Redon agglomération, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois et Arc Sud Bretagne, sont celles où les marchés ont le moins progressé depuis 2010. Plus récemment, entre 2019 et 2020, les secteurs de Redon et de Pont-Château ont enregistré les hausses de prix médians de ventes les plus élevées. Aujourd'hui ces secteurs restent néanmoins les plus abordables pour les ménages.

Entre 2019 et 2021, seule une douzaine de communes n'a pas connu de hausse des prix, voire a enregistré une baisse du prix médian de vente (Les Fougerêts, Bains-sur-Oust,..).

Les chiffres-clés du marché immobilier des maisons anciennes (5 ans et plus)

	Évolution du prix médian	Prix médian 2021	Ventes 2021	Taux de mutation	Part des maisons dans le parc de logements
	2010	2021			
Cap Atlantique	100	141	330 k€	1 344	2,7 %
Pornic Agglo Pays de Retz	100	145	265 k€	1 154	2,8 %
Sud Estuaire	100	144	260 k€	493	3,4 %
Saint-Nazaire agglomération	100	141	240 k€	1 400	3,5 %
Estuaire et Sillon	100	140	240 k€	434	2,9 %
Arc Sud Bretagne	100	131	224 k€	358	2,1 %
Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois	100	128	170 k€	509	3,5 %
Redon Agglomération	100	128	128 k€	946	2,9 %

des acquéreurs aux profils différenciés suivant les territoires

Le recensement de la population 2019, issu des enquêtes menées de 2017 à 2021, permet de caractériser les ménages devenus, l'année précédente, propriétaires d'une maison construite avant 2015. La population extraite correspond aux acheteurs des ventes enregistrés dans DV3F pour autant que le logement vendu devienne la résidence principale de son acquéreur.

Sans surprise, les EPCI littoraux sont caractérisés par la part importante d'acquéreurs retraités.

La part des ménages modestes apparaît directement liée au prix de l'immobilier : les communes proches du littoral ou de la métropole nantaise sont moins accessibles.

le poids de l'origine locale

Dans tous les cas, la part des acheteurs résidant déjà dans l'EPCI est importante mais peut varier du simple au double. Estuaire et Sillon, Pornic Agglo Pays de Retz et Sud Estuaire constituent des espaces de report depuis

Nantes Métropole. Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois joue le même rôle de façon plus atténuée pour Saint-Nazaire agglomération qui se caractérise par une origine locale très élevée.

Les trajectoires résidentielles nombreuses entre Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération – et ce dans les deux sens – traduisent un territoire souvent perçu et vécu dans sa globalité.

	Âge moyen de l'acquéreur	Part de retraités	Part des ouvriers et employés	Origine même EPCI	Origine autre EPCI 1 ^{er} rang
Cap Atlantique	55	41 %	19 %	44 %	12 % Saint-Nazaire agglomération
Pornic Agglo Pays de Retz	53	35 %	27 %	40 %	24 % Nantes Métropole
Arc Sud Bretagne	53	36 %	34 %	31 %	8 % Vannes agglomération
Sud Estuaire	52	31 %	31 %	43 %	14 % Nantes Métropole
Redon Agglomération	48	21 %	44 %	52 %	4 % Nantes Métropole
Saint-Nazaire agglomération	45	18 %	37 %	62 %	6 % Cap Atlantique
Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois	41	7 %	57 %	40 %	12 % Saint-Nazaire agglomération
Estuaire et Sillon	39	5 %	27 %	45 %	36 % Nantes Métropole
ELLO	49	26 %	33 %	47 %	

qui peut et pourra encore acheter ?

Les capacités d'acquisition d'un ménage modeste de bi-actifs apparaissent très différentes selon les EPCI.

Ces capacités ont été considérablement réduites par l'évolution marquée des prix immobiliers entre 2019 et 2021.

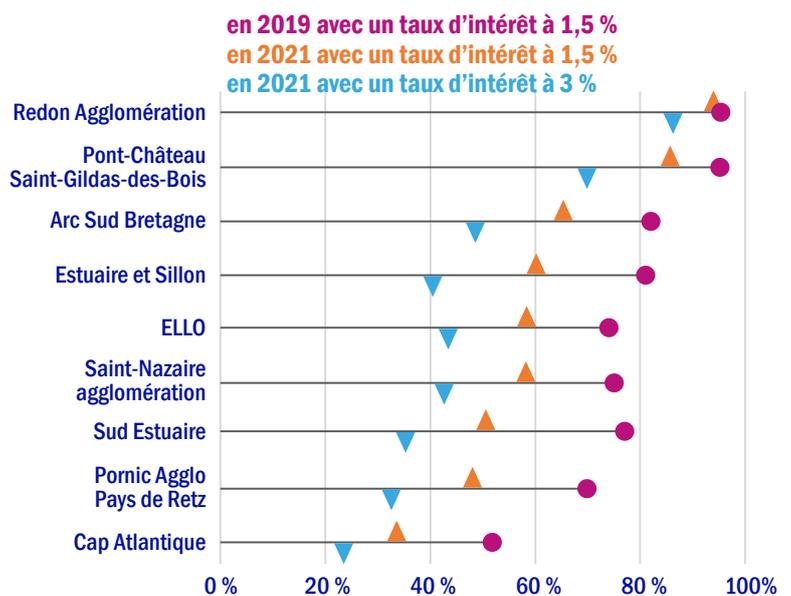
À titre d'exemple, si en 2019 ce ménage pouvait ainsi accéder à 82 % des logements vendus à Estuaire et Sillon, cette part n'est plus que de 61 % en 2021.

des capacités d'acquisition réduites de moitié

La hausse déjà sensible des taux d'intérêt se traduit également par une réduction importante des capacités d'acquisition.

Cumulées, la hausse des prix et celle des taux d'intérêts réduisent de moitié la part des logements accessibles.

Part des maisons anciennes accessibles à un couple avec enfants ayant un revenu de 3 500 euros par mois



Modalités de calcul : durée d'emprunt 25 ans, apport frais de notaire, taux d'endettement maximum 30 %, taux d'emprunt avec assurances.

Source : DV3F 2021

projections et perspectives

2022, la fin de l'euphorie

En France, le segment de l'ancien représente environ 80 % du marché immobilier. Depuis dix ans, ce dernier est dynamique et en croissance tant en termes de volume que de prix de vente, le situant aujourd'hui sur un plateau haut. Cette augmentation n'a pas été linéaire et a connu un repli entre 2011 et 2015 et lors de la crise sanitaire de 2020. Un pic de transactions a été enregistré aux deuxième et troisième trimestres 2021 en Loire-Atlantique comme en France. Les prix de vente poursuivent leur croissance, mais à un rythme moins soutenu depuis le troisième trimestre 2022. Les spécialistes de l'immobilier voient donc en 2022 un « retour » à la normale du marché après deux années d'euphorie. Et après ?

un nouveau contexte moins porteur ?

Depuis 2020, des événements internationaux viennent perturber ce marché (crise sanitaire « Covid », la guerre en Ukraine) doublés d'un contexte financier plus difficile pour les nouveaux acquéreurs :

- une tendance inflationniste ;
- une hausse des taux d'emprunt (1,07 % en janvier 2022 à 2,59 % en janvier 2023 d'après l'Observatoire du Crédit logement CSA) ;
- un renforcement des conditions d'octroi bancaire.

Dans un marché immobilier onéreux et un contexte général qui incite à la prudence, les ménages achètent moins et/ou plus difficilement un bien,

en particulier les primo-accédants ou ménages modestes (cf. page 3). Les perspectives pour ce début d'année sont une décélération de l'augmentation des prix de vente pour l'ensemble des biens, maisons et appartements.

des tendances qui se confirment au début de l'année 2022

Ainsi, entre le T4-2021 et le T1-2022 (données trimestrielles) :

- le montant moyen du prêt a augmenté de 1 % (203 025 euros) ;
- la durée moyenne a augmenté de 1,8 mois (22 ans) ;
- le taux d'effort a reculé de 0,2 point (29,8 %) ;
- le taux d'endettement a augmenté de 0,3 mois (5,2 années de revenus).

source : Banque de France juillet 2022

le parc ancien dans un rôle de plus en plus fort

À plus long terme, on peut s'interroger sur la nature des biens qui trouveront preneur, et à quel prix. En effet, depuis le 1^{er} juillet 2021, un nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est entré en vigueur. Il met l'accent sur la qualité des logements, aussi bien en matière de performance énergétique (avec un nouveau mode de calcul) que d'impact environnemental (étiquette climat quantifiant les émissions de gaz à effet de serre du logement). Le DPE devient également opposable et induit une obligation d'information lors de sa cession.

D'ores et déjà dans les Pays de la Loire, les maisons les plus énergivores (F-G) se vendent 11 % moins cher par rapport à un classement moyen (D). Cela interroge les coûts d'achat et d'investissement nécessaires à la réhabilitation du bien.

En outre, la loi Climat et Résilience (22 août 2021) met l'accent sur la lutte contre l'artificialisation des terres : la zéro artificialisation nette des sols en est l'objectif à horizon 2050. La production de logements en renouvellement urbain va donc s'intensifier. Moins facilement mise en œuvre qu'en extension urbaine, elle favorisera l'émergence d'autres formes de logements adaptées au contexte urbain et à l'existant. Dès lors, le parc ancien jouera un rôle accru.

pour en savoir plus :

Données accessibles depuis le site www.addrn.fr :

- datagences

Enquêtes et études disponibles à l'addrn :

- enquête loyers du parc privé (annuel)

Sources utilisées

- DGFIP et Cerema, DV3F (Demande de Valeurs Foncières + Fichiers Fonciers)
- Insee, recensement de la population 2019, fichier détail mobilités résidentielles

À lire

- ACPR Banque de France, Le financement de l'habitat en 2021, Analyses et synthèses n° 137, 2022
- Baromètre immobilier des Notaires bretons, septembre 2022

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédaction :

Laurence Moley-Josse, Gaëtan Gaborit

Comité de rédaction :

Marie Pouplet, Claude Maillère

Conception graphique : Sandra Biguet

Cartographie : Alice Loiseau

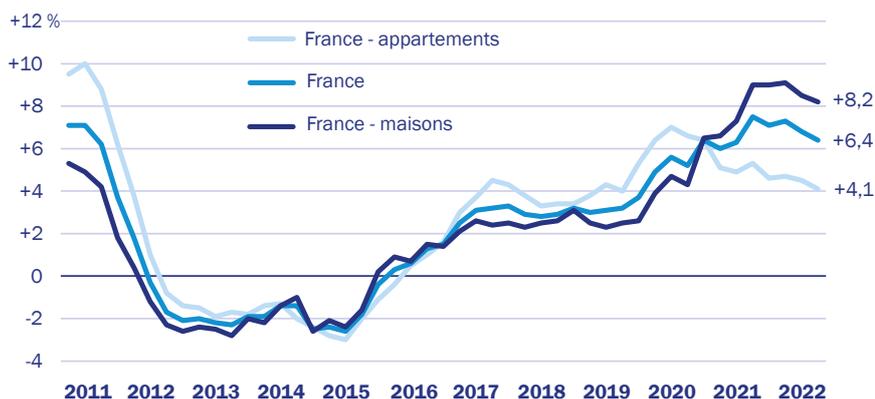
Responsable de publication :

Pierre Vionnet

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2023

Site web : www.addrn.fr

Variation annuelle des prix des logements anciens en France



source : Insee Notaires de France 4T2022