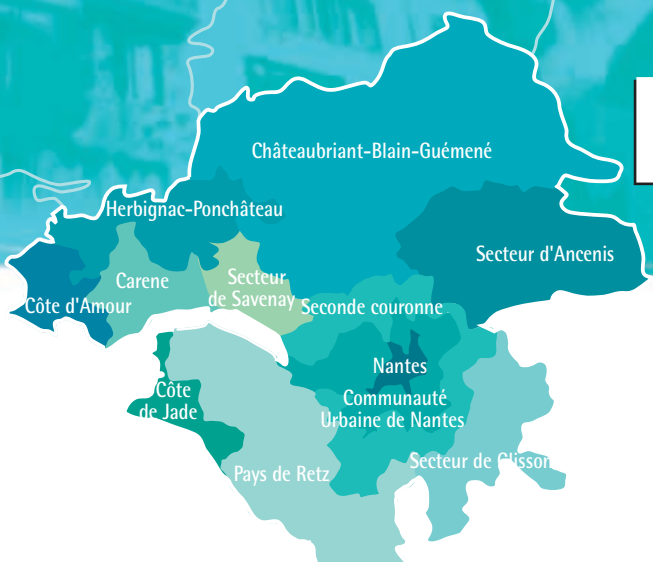


Loire Atlantique



Bénéficiant du dynamisme économique de Nantes et de Saint-Nazaire, d'une côte très prisée avec des stations balnéaires ayant une offre de standing, la Loire-Atlantique reste le département où les prix sont les plus élevés de la région.

➔ Les appartements

Le prix moyen de 2.361 €/m² masque des disparités importantes entre le littoral et les villes.

➤ Nantes et son agglomération :

La métropole nantaise concentre 80% des transactions d'appartements. Les prix dans la cité des Ducs de Bretagne sont très élevés, et Nantes se situe à la 9^{ème} place du classement des villes de plus de 100.000 habitants. Malgré une augmentation importante des prix au cours des cinq dernières années l'âge moyen des acquéreurs a diminué et est passé de 43 ans en 2002 à 41 ans en 2006, et les moins de 30 ans représentent près d'un acquéreur sur quatre. Même si les prix ont fortement progressé sur l'ensemble de la ville des différences persistent entre les quartiers, 1.843 €/m² dans le quartier Bellevue-Beauséjour contre 2.476 €/m² à Canclaux-Mellinet-Monselet-Camus.

Concernant les appartements neufs, les prix ont fortement augmenté, +15,5%, c'est le quartier Miséricorde-Longchamp qui enregistre les prix les plus élevés, 4.358 €/m². La sociologie des acquéreurs est sensiblement différente, les acquéreurs sont plus âgés, 46 ans en moyenne. Par ailleurs, contrairement à l'ancien, 82 % des acquéreurs étaient originaires de Loire-Atlantique, le marché du neuf est très ouvert sur l'extérieur (43 % des acquéreurs).

Pour la communauté urbaine, les prix étant plus abordables, 1.896 €/m², les ouvriers et employés représentent plus d'un tiers des acquéreurs. Par ailleurs, la moyenne d'âge est légèrement inférieure à 40 ans. Par contre les cadres supérieurs qui représentaient 25 % des acquéreurs à Nantes, n'interviennent que dans 11% des transactions.

■ Appartements neufs

Secteurs	Prix au m ²	Variation en 2006
Côte de Jade	3 308 €	24,40 %
C.U.N.	2 723 €	5,10 %
Côte d'Amour	4 666 €	17,90 %
Nantes	3 387 €	15,50 %
Carene	2 463 €	-13,50 %

■ Appartements anciens dans les quartiers nantais

Secteurs	Prix au m ²	Variation en 2006
Beaujoire-Eraudière	2 338 €	14,80 %
Beaulieu	2 017 €	9,10 %
Bellevue-Beauséjour	1 843 €	13,20 %
Saint Donation - Rond Point de Paris	2 225 €	8,70 %
Canclaux - Mellinet - Monselet - Camus	2 476 €	6,70 %
Centre	2 462 €	7,00 %
Chantenay-St Anne	2 260 €	9,00 %
Doulon-Haluchere	2 094 €	10,60 %
Hippodrome-Pont du Cens	2 166 €	7,40 %
Miséricorde-Longchamp	2 395 €	11,20 %
Nantes Sud	2 009 €	7,90 %
Nantes	2 289 €	9,30 %

➤ Le littoral et la Carene

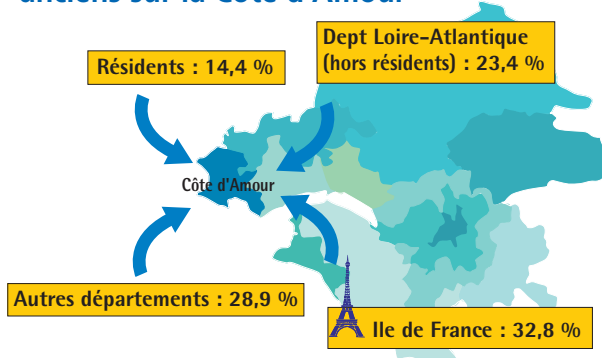
Avec + 12,1% sur la Côte de Jade et surtout +21,2% sur la Côte d'Amour, la baisse des prix dans le marché de l'immobilier de loisirs n'est pas d'actualité.

La Baule-Escoublac à 4.909 €/m² est sans conteste la station balnéaire la plus prisée de la région. La demande reste forte, les prix sont tels que le marché n'est accessible qu'à une clientèle haut de gamme, 26 % de cadres supérieurs, 28,5 % de retraités. Les résidents n'interviennent que dans 14% des transactions. La moyenne d'âge des acquéreurs est de 55 ans.

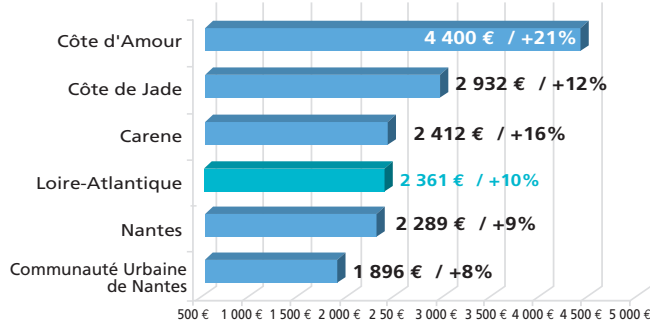
Comme toujours, la Côte de Jade enregistre des prix très en-deçà, toutefois, comptez près de 3.500 € pour un deux pièces à Pornic. Les prix étant plus abordables les ouvriers et employés peuvent investir et interviennent dans près de 30% des transactions contre 11% sur la Côte d'Amour.

Dans le secteur de la CARENE, les prix ont fortement augmenté, +16 % et sont passés devant ceux de Nantes. Mais le prix moyen de 2.412 €/m² masque des disparités importantes : 4.048 € à Pornichet contre 1.912 € à Saint-Nazaire.

■ Origine des acquéreurs d'appartements anciens sur la Côte d'Amour



■ Prix au m² et évolution annuelle des appartements



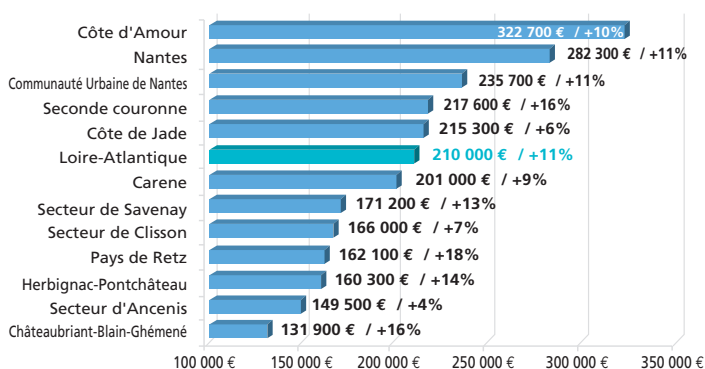
➔ Les maisons

Avec + 2% au dernier trimestre 2006, même si les notaires relèvent un léger ralentissement dans la hausse, il n'est toujours pas question de stabilisation des prix.

► Nantes et ses couronnes

Si le prix moyen d'une maison à Nantes est de 282.300 €, il faut compter plus de 460.000 € pour une maison de 6 pièces avec un terrain de moins de 300 m² dans le quartier Canclaux-Mellinet-Monselet-Camus. Les prix très élevés ont une incidence sur le profil des acquéreurs, 40 % de cadres supérieurs et 33,8 % de cadres moyens. Dans la Communauté Urbaine, les prix sont inférieurs et s'échelonnent de 162.600 € au Pellerin à 344.600 € à Sautron. 50 % des transactions se font au profit des cadres moyens et supérieurs. Si les prix dans la seconde couronne sont inférieurs, 217.600 €, ils ont enregistré une plus forte progression + 16 %. Suces-sur-Erdre à 309.100 € et Saint-Etienne-de-Montluc à 306.500 € sont très au dessus. Les prix plus abordables permettent aux plus jeunes d'investir, près de 19% des acquéreurs ont moins de 30 ans et la moyenne d'âge est de 39 ans.

■ Prix moyen de vente et évolution annuelle

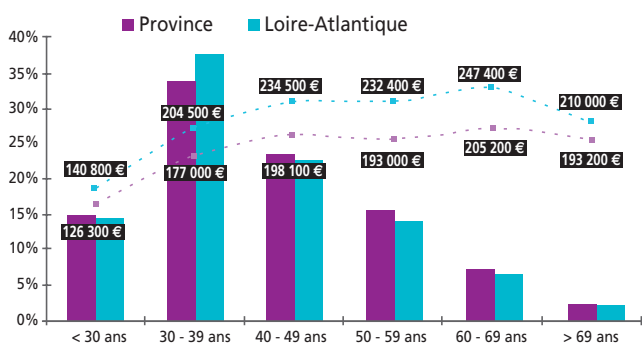


► Le littoral

Comme toujours, sur la Côte d'Amour, les prix sont très au dessus de la moyenne, comptez près de 560.000 € pour une maison de 6 pièces à la Baule-Escoublac. Ce sont les nantais (10 % des acquéreurs) qui investissent le plus, 409.704 €. Les franciliens représentent près de 24 % des acquéreurs et ont un budget moyen de près de 330.000 €. Les jeunes peinent à y investir, à contrario les plus de 60 ans représentent 30 % des acquéreurs.

Sur la Côte de Jade les prix sont très en deçà, 215.300 €, et ont nettement moins progressé en 2006 +6,3 %, qu'en 2005 +18,2%. Préfaisles avec un prix moyen de 288.600 € se démarque du secteur.

■ Maisons anciennes : prix de vente et part des ventes



► Les villes moyennes

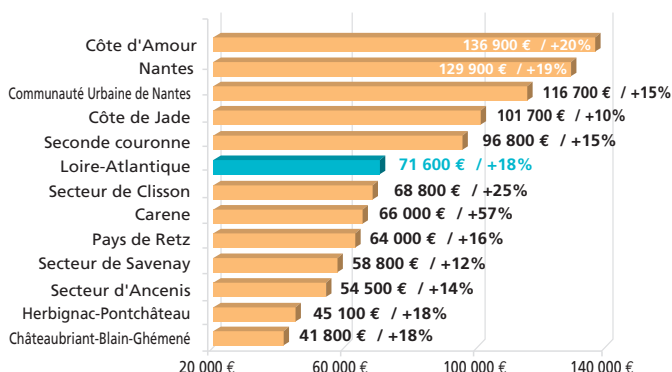
Le reste du département reste homogène pour les prix, seul le secteur de la Carene se démarque à 201.000 €. Sur les autres secteurs, les prix s'éche-

lonnent de 131.900 € à Châteaubriant-Blain-Gueméné à 171.200 € dans le secteur de Savenay. Ces prix inférieurs ont une incidence sur la sociologie des acquéreurs, plus d'un acquéreur sur quatre a moins de 30 ans sur le secteur de Clisson, près de 27 % sont des ouvriers dans le Pays de Retz.

➔ Les terrains

Malgré une augmentation de +17,7 %, le terrain à bâtir est l'investissement privilégié des plus jeunes, 65 % des acquéreurs ont moins de 40 ans. Nantes, sa Communauté Urbaine et la Côte enregistrent des prix très supérieurs à la moyenne, 380 €/m² à Nantes, 245 €/m² à Orvault, 110 €/m² à Guérande, contre 68,4 €/m² sur le département. A contrario sur le secteur de Châteaubriant, les prix sont en deçà, 19,4 €/m² à Plessé.

■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



➔ Les chiffres clés

Les appartements

Appartements anciens :

- Prix au m² : 2.361 €/m²
- Prix moyen : 141.100 €
- Evolution en 2006 : + 10%
- Evolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 1,4%
- Commune la plus onéreuse : La Baule-Escoublac à 4.909 €/m²
- Commune la plus abordable : Saint-Herblain à 1.864 €/m²

Appartements neufs :

- Prix au m² : 3.052 €/m²
- Prix moyen : 161.800 €
- Evolution en 2006 : + 12,3%

Les maisons

- Prix moyen : 210.000 €
- Evolution en 2006 : + 11,1%
- Evolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 2%
- Commune la plus onéreuse : La Baule-Escoublac à 406.200 €
- Commune la plus abordable : Saint-Aubin-des-Châteaux à 78.100 €

Les terrains à bâtir

- Prix au m² : 68.40 €/m²
- Prix moyen : 72.000 €
- Evolution en 2006 : + 17,7%
- Commune la plus onéreuse : Nantes à 380 €/m²
- Commune la plus abordable : Sainte-Reine-de-Bretagne à 25,10 €/m²