

IMMOBILIER. En pays de Retz, les prix des maisons se maintiennent

Les prix de l'immobilier gardent le cap, en pays de Retz. Le point sur l'année 2019 avec M^e Jean-Charles Veyrac, délégué à la communication chez les notaires.

Quel est l'état du marché de l'immobilier en pays de Retz en 2019 ?

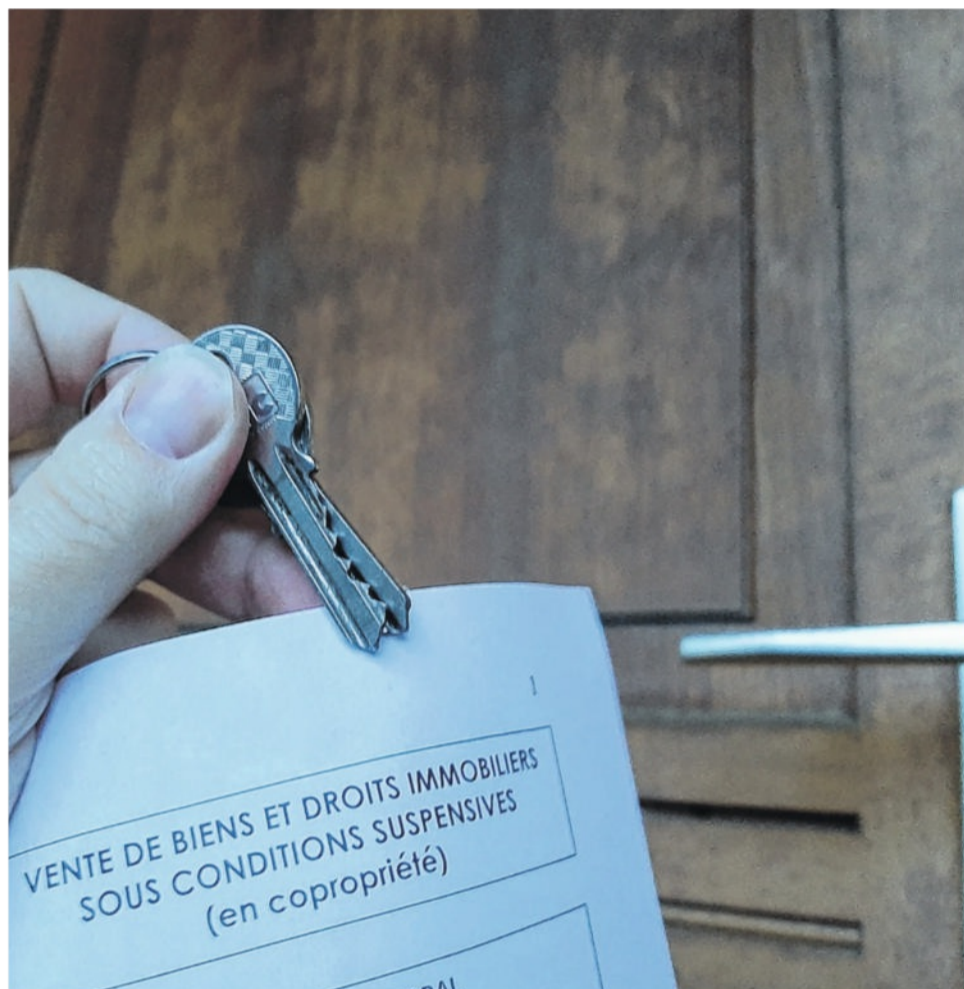
Maître Jean-Charles Veyrac : En général, sur tout le littoral de la Loire-Atlantique, il y a un rattrapage des prix observés voilà dix ans. Par contre, en arrière pays, en zone rurale, où on ne les rattrape pas. Le pays de Retz est un peu à l'image du département, avec des endroits différents. Ce qu'on peut dire, c'est que les prix conservent une bonne dynamique en général.

Dans quelques communes, dont Pornic et Machecoul Saint-Même, on a assisté à une sérieuse correction des prix en 2019. Une raison à cela ?

Nantes et sa métropole se sont réveillés, il y a trois ou quatre ans, puis il y a eu des augmentations irraisonnables des prix sur la côte, en 2017 et 2018. Aujourd'hui, on ne peut pas dire que les prix baissent en sud Loire, c'est un marché qui fonctionne bien, avec beaucoup de transactions. Un prix qui monte trop haut, c'est synonyme de fièvre et c'est anormal. À Pornic, l'augmentation s'est ralentie, peut-être à cause de la livraison de nombreux logements neufs.

On peut peut-être s'attendre, à l'avenir, à un retour des hausses de prix, car il y a moins de projets neufs en programmation, ce qui va créer une insuffisance de biens. À Machecoul, le marché de l'immobilier ne profite ni de la dynamique de la métropole, ni de celle de la côte. En regard des chiffres, il n'y a pas de baisse de prix de 13 % à Machecoul : cette évolution est peut-être liée à quelques opérations réalisées, qui faussent la lecture globale du marché dans cette commune.

Sur le pays de Retz, quelle est l'évolution du volume des ventes en 2019 ? Dans 18 communes, il n'a pas



Des volumes de transactions parfois en retrait, dans certaines communes, mais des prix qui restent globalement stables.

été possible de connaître l'évolution des prix (lire ci-contre).

En zone rurale, il y a peut-être eu des volumes de transactions plus faibles, mais le marché reste très dynamique. En Loire-Atlantique, on ne peut pas dire qu'il y a une fracture territoriale entre les grandes villes et les zones rurales, comme il peut y avoir ailleurs en France.

Quels secteurs du département tirent en particulier leur épingle du jeu et séduisent les futurs propriétaires ou les investisseurs ?

On assiste à de belles évolutions à Saint-Nazaire. Nantes reste une locomotive, avec un marché très sain. On y achète pour vivre et pas pour faire de la spéculation, il n'y a pas de bulle comme dans d'autres grandes villes, par exemple à Nice. Il y a peu de logements vacants.

Les taux d'emprunt restent très bas. Comment s'annonce d'ores et déjà 2019, au regard des premiers éléments recueillis en janvier ?

La stabilité internationale peut se poursuivre ou non, selon les événements internationaux. On peut supposer que les prix

de l'immobilier continueront d'augmenter.

Et le prix des terrains ?

Plus on se rapproche de la plage, plus c'est cher, tout comme lorsqu'on se rapproche de Nantes. Dans le pays de Retz, on peut voir dans certaines communes des terrains qui se rapprochent de ceux de Nantes. Des gens sont prêts à acheter au prix fort tel ou tel emplacement, notamment dans les centres-bourgs, mais cela dissimule un marché très différent en réalité.

Propos recueillis par Hervé Pinson

COMMUNES	Maisons anciennes (€)	Evolution sur un an (maisons)
BOUAYE	250000	-4,20 %
BOUGUENAI	234000	1,70 %
BRAINS	250000	
CHAUMES-EN-RETZ	177000	1,40 %
CHAUVE	200800	14,70 %
CHEIX-EN-RETZ	232500	
CORCOUE-SUR-LOGNE	135000	-6,90 %
CORSEPT	220000	
FROSSAY	NC	
LA BERNERIE-EN-RETZ	216500	11,00 %
LA CHEVROLIERE	218000	0,00 %
LA LIMOUZINIÈRE	NC	
LA MARNE	NC	
LA MONTAGNE	220000	7,30 %
LA PLAINE-SUR-MER	205000	2,50 %
LE PELLERIN	229000	
LEGE	138000	7,40 %
LES MOUTIERS-EN-RETZ	300000	
MACHECOUL-SAINT-MEME	151000	-13,70 %
PAIMBOEUF	NC	
PAULX	135000	0,00 %
PONT-SAINT-MARTIN	272100	
PORNIC	260000	-7,00 %
PORT-SAINT-PERE	204000	1,70 %
PREFAILLES	240000	-5,10 %
REZE	270000	7,10 %
ROUANS	200000	8,40 %
SAINT-AIGNAN-GRANDLIEU	242500	
SAINT-BREVIN-LES-PINS	220000	-4,30 %
SAINT-COLOMBAN	NC	
SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE	151500	
SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS	186000	
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU	234000	14,80 %
SAINT-LEGER-LES-VIGNES	210000	
SAINT-LUMINE-DE-COUTAIS	NC	
SAINT-MARS-DE-COUTAIS	187000	-13,40 %
SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF	220000	
SAINT-PERE-EN-RETZ	176000	1,70 %
SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU	205000	-1,60 %
SAINT-VIAUD	158000	12,90 %
SAINTE-PAZANNE	213500	
TOUVOIS	130000	
VILLENEUVE-EN-RETZ	164000	-4,10 %
VUE	214000	

NC : non communiqué

« Les collectivités sont confrontées à un enjeu fort si elles souhaitent maintenir la mixité sociale des accédants, offrir des conditions favorables pour répondre à la demande et permettre la fluidité des parcours résidentiels (...). Considérant l'extrême faiblesse du nombre de logements vacants (...), elles doivent favoriser une production neuve importante avec des efforts soutenus en matière d'accession sociale et abordable. »

Agence d'urbanisme de la région nantaise (Auran)

En conclusion de la synthèse « Recherche maison ou appartement, à tout prix » (janvier 2020)

Flambée des prix à Nantes

Surchauffe à Nantes. « On remarque une très grosse tension des prix sur Nantes, affirme Maître Jean-Charles Veyrac. C'est dû à l'augmentation de la demande et à la baisse de l'offre, surtout dans le neuf. C'est systémique. On arrive désormais au-dessus des prix relevés il y a une dizaine d'années, là même où on avait connu une crise. À Nantes, on peut voir des prix s'envoler de 25 à 50 % de plus... » Le prix médian des maisons anciennes est de 375 000 €, soit une évolution de 7,9 % en un an et 53 % en dix ans. Grosse hausse aussi pour les appartements anciens (155 700 €, 3 110 €/m², +9 % en un an et + 36,1 % en dix ans) et les appartements neufs (4 430 €/m², 223 500 €, +5,5 % en un an et +17,3 % en dix ans).

Des volumes de ventes soutenus dans l'ancien. En 2019, on constate une forte augmentation des volumes de vente dans l'ancien, au niveau départemental (+ 6 % pour les mai-

sons et +10 % pour les appartements). Avec un prix médian de 222 000 €, on constate une évolution de 22 % en dix ans pour les maisons anciennes (+3,3 % sur un an). A contrario, les volumes sont à la baisse pour les appartements neufs (-11 %) et les terrains (-1 %). « Il y a un besoin de logements en Loire-Atlantique. La donne se complique avec la politique qui vise à lutter contre l'étalement urbain. Ce qui implique qu'il va falloir construire plutôt en hauteur. »

sons et +10 % pour les appartements). Avec un prix médian de 222 000 €, on constate une évolution de 22 % en dix ans pour les maisons anciennes (+3,3 % sur un an). A contrario, les volumes sont à la baisse pour les appartements neufs (-11 %) et les terrains (-1 %). « Il y a un besoin de logements en Loire-Atlantique. La donne se complique avec la politique qui vise à lutter contre l'étalement urbain. Ce qui implique qu'il va falloir construire plutôt en hauteur. »