

JANVIER 2023

# LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER



Chambre des notaires  
de Loire-Atlantique

L'année 2022 est marquée par un tassement des volumes et des prix qui continuent de progresser. Ce bilan annuel permet de dégager les premières tendances pour le début de l'année 2023 avec une décrue progressive des volumes et un ralentissement de la hausse des prix.



M<sup>e</sup> Antoine TEITGEN

Président de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique

## LES INDICATEURS LIGÉRIENS



**61%**  
des logements  
sont des maisons



**62%**  
de ligériens sont  
propriétaires de leur  
résidence principale



**17%**  
de ligériens vivent  
dans leur résidence  
depuis plus de 30 ans



**11%**  
des logements  
sont des résidences  
secondaires



**34 856**  
c'est le nombre  
de ventes sur un an



**41 ans**  
c'est l'âge médian  
des acquéreurs  
tous types de biens  
confondus dans le  
département

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### L'accalmie après l'euphorie

Après deux années d'emballement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins en Loire-Atlantique. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-3% pour les appartements anciens, -14% pour les maisons sur douze mois).

Plusieurs éléments participent à ce ralentissement. La conjoncture économique est incertaine. Le moral des Français est en berne. Les coûts de l'énergie et des déplacements pèsent de plus en plus dans le budget des ménages. Enfin, l'accès au crédit se durcit.

Toutefois, il convient de rester optimiste car le marché demeure solide. Le dynamisme économique du département et l'attractivité de la métropole nantaise attirent toujours plus de jeunes ménages qui cherchent à se loger. En effet, nous assistons depuis quelques mois à un retour progressif à l'équilibre entre l'offre et la demande et nous retrouvons des critères d'acquisition d'avant-covid telles que la proximité du lieu de travail pour limiter les déplacements. Enfin, le contexte inflationniste renforce la valeur refuge de la pierre. Les investisseurs (ligériens, franciliens, bretons...) apprécient particulièrement la Cité des Ducs pour les garanties qu'elle offre : forte demande locative, rentabilité supérieure à celle de Bordeaux...

# TENDANCES GÉNÉRALES

## LOIRE-ATLANTIQUE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR SECTEUR

**1 LITTORAL NORD LOIRE**

🏠	5730 €/m <sup>2</sup>	↗	14,4%
🏡	5130 €/m <sup>2</sup>	↘	-4,5%
🏠	438 000 €	↗	12,3%
🏡	160 000 €		-

**6 BASSIN DE GUÉMÉNÉ PENFAO**

🏠	140 000 €	↗	7,7%
🏡	32 000 €	↗	16,9%

**9 BASSIN DE CHÂTEAUBRIANT**

🏠	1 850 €/m <sup>2</sup>		-
🏡	137 800 €	↗	15,3%
🏡	30 000 €	↘	-3,8%

**10 BASSIN DE BLAIN**

🏠	203 000 €	↗	19,4%
🏡	52 900 €		-

**11 BASSIN DE NORD-SUR-ERDRE**

🏠	3 440 €/m <sup>2</sup>		-
🏠	215 000 €	↗	13,2%
🏡	71 900 €		-

**2 SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION**

🏠	2 730 €/m <sup>2</sup>	↗	8,5%
🏡	4 170 €/m <sup>2</sup>		-
🏠	280 000 €	↗	9,6%
🏡	53 600 €	↗	7,2%

**7 BASSIN D'HERBIGNAC SAVENAY - PONT CHÂTEAU**

🏠	2 330 €/m <sup>2</sup>	↘	-1,7%
🏡	3 330 €/m <sup>2</sup>		-
🏠	239 000 €	↗	11,2%
🏡	59 700 €	↗	8,5%

**12 BASSIN D'ANCENIS**

🏠	2 520 €/m <sup>2</sup>	↗	9,7%
🏠	210 000 €	↗	11,1%
🏡	47 800 €	↘	-0,5%

**3 SAINT-NAZAIRE**

🏠	2 860 €/m <sup>2</sup>	↗	10,6%
🏡	3 930 €/m <sup>2</sup>	↘	-1,4%
🏠	280 000 €	↗	9,6%
🏡	105 000 €	↘	-19,2%

**13 NANTES**

🏠	3 960 €/m <sup>2</sup>	↗	3,2%
🏡	5 090 €/m <sup>2</sup>	↘	-0,3%
🏠	474 000 €	↗	11%

**4 LITTORAL SUD LOIRE**

🏠	4 300 €/m <sup>2</sup>	↗	14,1%
🏡	4 750 €/m <sup>2</sup>	↘	-2,3%
🏠	340 300 €	↗	13,4%
🏡	147 200 €		-

**8 BASSIN DE MACHECOUL CLISSON**

🏠	2 440 €/m <sup>2</sup>	↗	0,8%
🏠	224 800 €	↗	7,1%
🏡	70 000 €	↗	12%

**14 NANTES PREMIÈRE COURONNE**

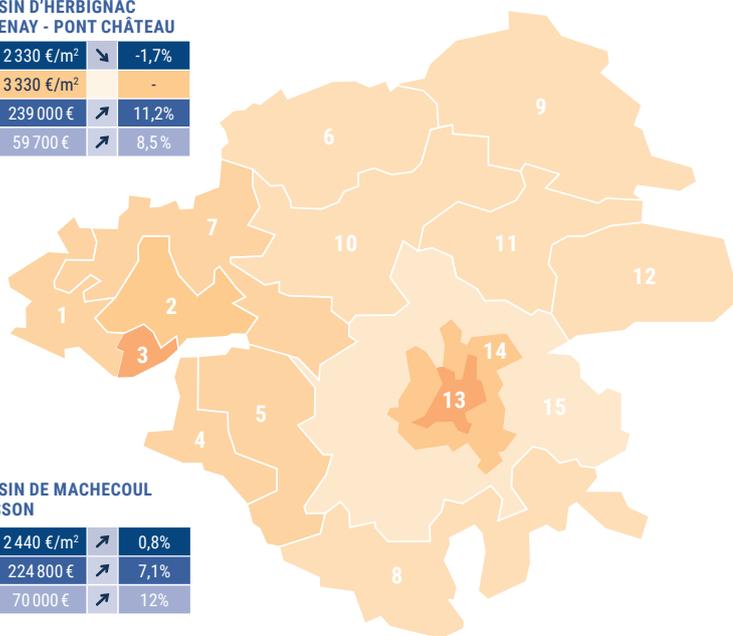
🏠	3 160 €/m <sup>2</sup>	↗	9,3%
🏡	4 640 €/m <sup>2</sup>	↗	4,5%
🏠	360 000 €	↗	6,4%
🏡	165 800 €	↗	10,5%

**5 BASSIN D'ARTHON-EN-RETZ**

🏠	2 130 €/m <sup>2</sup>	↗	11%
🏠	230 000 €	↗	5,5%
🏡	75 800 €		-

**15 NANTES AGGLOMÉRATION**

🏠	3 290 €/m <sup>2</sup>	↗	5,2%
🏡	4 100 €/m <sup>2</sup>	↗	11,5%
🏠	300 000 €	↗	7,3%
🏡	110 000 €	↗	17,7%



## LOIRE-ATLANTIQUE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR TYPE DE BIENS



### APPARTEMENTS ANCIENS

3 750 €/m<sup>2</sup> ↗ 4,4%



### APPARTEMENTS NEUFS

4 590 €/m<sup>2</sup> ↗ 1,6%



### MAISONS ANCIENNES

290 000 € ↗ 8,4%



### TERRAINS À BÂTIR

76 200 € ↗ 9,7%

## TOP 20

### CLASSEMENT DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT MAISONS ANCIENNES

Zones géographiques	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1 La Baule-Escoublac	650 000 €		118 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
2 Le Pouliguen	520 000 €	↗ 6,5%	100 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
3 Pornichet	500 000 €	↗ 11,1%	103 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
4 Sautron	500 000 €	↗ 8,7%	130 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
5 Nantes	474 000 €	↗ 11%	106 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
6 Mesquer	451 900 €		101 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
7 Basse-Goulaine	450 000 €	↗ 10,4%	114 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
8 Préfailles	406 500 €		88 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
9 Le Croisic	400 000 €	↗ 17,6%	96 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
10 Orvault	400 000 €	↗ 5,3%	116 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
11 Carquefou	390 000 €	↗ 2,6%	116 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
12 Sucé-sur-Erdre	386 000 €	↘ -4,7%	110 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
13 Saint-André-des-Eaux	382 000 €	↗ 19,4%	115 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
14 Pornic	381 000 €	↗ 8,9%	100 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
15 Guérande	379 200 €	↗ 8,3%	104 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
16 La Chapelle-sur-Erdre	376 400 €	↘ -4%	105 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
17 Thouaré-sur-Loire	372 000 €	↗ 5,5%	111 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
18 Saint-Sébastien-sur-Loire	370 000 €	↗ 8,7%	100 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
19 Grandchamps-des-Fontaines	365 000 €	↗ 9%	117 m <sup>2</sup>	1 010 m <sup>2</sup>
20 Haute-Goulaine	365 000 €	↗ 2,8%	122 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>

# TENDANCES GÉNÉRALES NANTES

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR QUARTIER

**1 CENTRE**

APPARTEMENTS ANCIENS	4 590 €/m <sup>2</sup>	↗	0,4%
APPARTEMENTS NEUFS	6 790 €/m <sup>2</sup>	↗	5,2%

**2 CHANTENAY-BELLEVUE  
SAINTE-ANNE**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 740 €/m <sup>2</sup>	↗	6,8%
MAISONS ANCIENNES	435 000 €	↗	13,6%

**3 DERVALLIÈRES-ZOLA**

APPARTEMENTS ANCIENS	4 130 €/m <sup>2</sup>	↗	2,1%
APPARTEMENTS NEUFS	5 970 €/m <sup>2</sup>	↗	11,4%
MAISONS ANCIENNES	530 000 €	↗	6,4%

**4 HAUTS PAVÉS - SAINT-FÉLIX**

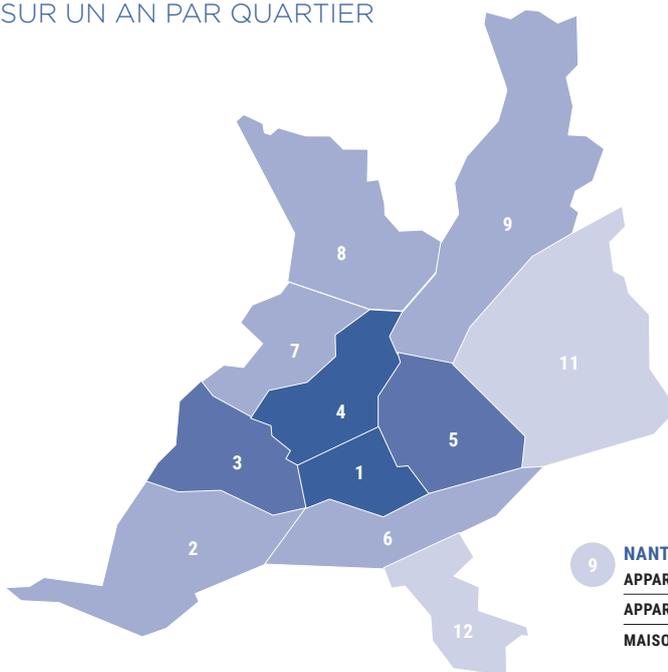
APPARTEMENTS ANCIENS	4 410 €/m <sup>2</sup>	↗	1,4%
APPARTEMENTS NEUFS	5 830 €/m <sup>2</sup>	↘	-7,5%
MAISONS ANCIENNES	669 100 €	↗	6,1%

**5 SAINT-DONATIEN - MALAKOFF**

APPARTEMENTS ANCIENS	4 090 €/m <sup>2</sup>	↗	4,6%
MAISONS ANCIENNES	530 700 €	↘	-8,2%

**6 ILE DE NANTES**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 700 €/m <sup>2</sup>	↗	6%
APPARTEMENTS NEUFS	5 420 €/m <sup>2</sup>	↗	0,9%



**7 BREIL - BARBERIE**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 500 €/m <sup>2</sup>	↘	-2,5%
APPARTEMENTS NEUFS	5 470 €/m <sup>2</sup>	↗	15,4%
MAISONS ANCIENNES	585 000 €	↗	12,5%

**8 QUARTIERS NORD**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 450 €/m <sup>2</sup>	↗	5,9%
APPARTEMENTS NEUFS	4 940 €/m <sup>2</sup>	↘	-1,9%
MAISONS ANCIENNES	374 000 €	↗	0,2%

**9 NANTES ERDRE**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 500 €/m <sup>2</sup>	↗	2,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 960 €/m <sup>2</sup>	↗	10%
MAISONS ANCIENNES	411 800 €	↗	2,9%

**10 DOULON-BOTTIÈRE**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 290 €/m <sup>2</sup>	↗	4,7%
APPARTEMENTS NEUFS	4 710 €/m <sup>2</sup>	↗	9,2%
MAISONS ANCIENNES	380 000 €	↗	5,6%

**11 QUARTIERS SUD**

APPARTEMENTS ANCIENS	3 340 €/m <sup>2</sup>	↗	4,6%
APPARTEMENTS NEUFS	5 020 €/m <sup>2</sup>	-	-
MAISONS ANCIENNES	400 000 €	↗	19,3%



54 m<sup>2</sup>

c'est la surface habitable moyenne achetée pour un appartement ancien



57 m<sup>2</sup>

c'est la surface habitable moyenne achetée pour un appartement neuf



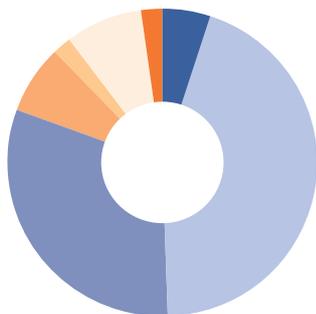
40 ans

Âge médian des acquéreurs d'appartements anciens à Nantes

## PROFIL DES ACQUÉREURS À NANTES TOUS BIENS CONFONDUS

### PROFESSION

- 0% Agriculteur
- 5% Artisan/commerçant
- 44% Cadre supérieur
- 31% Profession intermédiaire
- 7% Employé
- 2% Ouvrier
- 8% Retraité
- 2% Autre/inactif



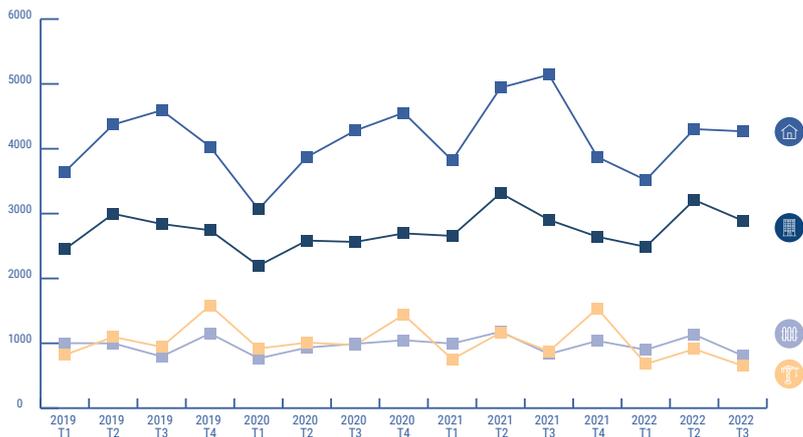
### ÂGE

- 19% 29 ans et moins
- 35% 30 à 39 ans
- 21% 40 à 49 ans
- 14% 50 à 59 ans
- 11% 60 ans et plus



# LOIRE-ATLANTIQUE

## VOLUMES DE VENTES PAR TRIMESTRE DEPUIS 2019



### ÉVOLUTION ENTRE LE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021 ET LE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022



**-9%**

**Baisse des transactions**  
sur un an

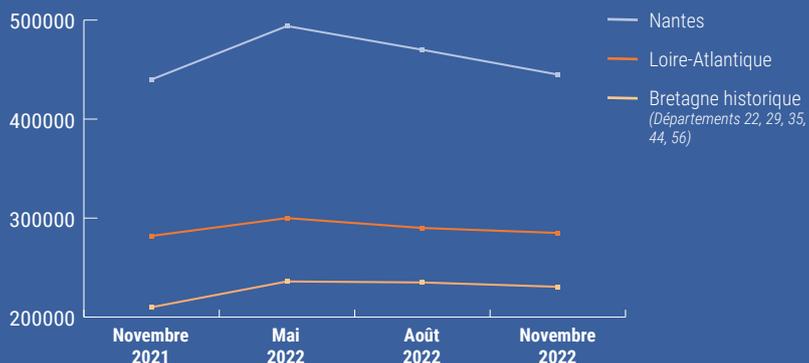
## LE CONSTAT DES NOTAIRES

- L'activité en Loire-Atlantique est restée très **dynamique** jusqu'en 2022. Les notaires constatent un léger ralentissement au niveau des volumes depuis la fin de l'année.
- Cette diminution des volumes est à pondérer. Elle fait suite à deux années que les professionnels s'accordent à qualifier d'**exceptionnelles**.
- Saint-Nazaire attire de nombreux retraités. En effet, la ville dispose de tous les services, est située à proximité de la mer et offre des logements à des prix nettement inférieurs à ceux de Pornichet ou La Baule. Une vente d'appartement ancien sur trois est effectuée au profit d'un acquéreur de **plus de 60 ans**.
- À Nantes, le centre-ville est le quartier le plus onéreux. **4 590 €/m<sup>2</sup>** pour les appartements anciens, et **6 790 €/m<sup>2</sup>** pour les appartements neufs
- Les Franciliens demeurent des acteurs clés sur le marché de la résidence secondaire sur le littoral : ils représentent **18%** des acquéreurs sur la Côte d'Amour. Pour autant, on note une migration des acquéreurs vers le littoral. De nombreux nantais profitent du développement du télétravail pour rejoindre la côte.
- La ville de Nantes attire les **actifs aisés**. Près de la moitié des biens vendus se fait au profit des cadres supérieurs.

## TENDANCES

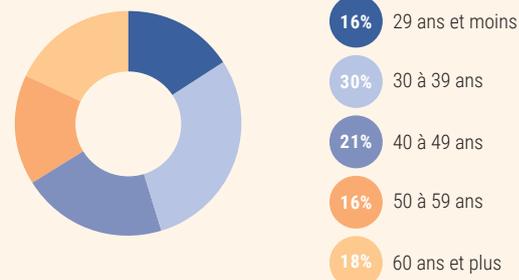
### PRIX AUX AVANT-CONTRATS DES MAISONS ANCIENNES

Les statistiques sur les avant-contrats correspondent à la date de signature de l'avant-contrat. Les statistiques sur les ventes correspondent à la date de signature des ventes. En général, il faut compter deux mois entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente définitif.

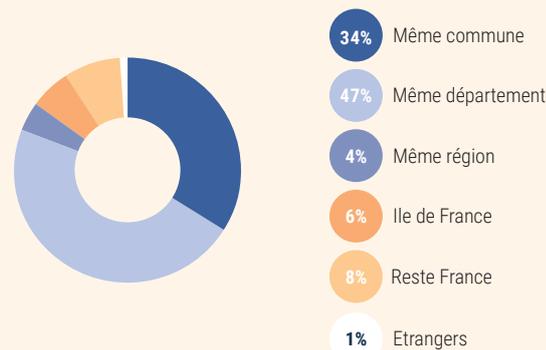


## PROFIL DES ACQUÉREURS

### ÂGE



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



### PROFESSION

