

le neuf, même si ce segment est confronté à la rareté des terrains et aux tarifs des entreprises

et des prix en hausse



Investisseurs très présents sur le marché

Pinel. Le marché à destination des investisseurs est aujourd'hui poussé localement par les aides de l'État (loi Pinel). Conséquence : sur le département, 68 % des appartements livrés le sont à des investisseurs et, à Saint-Nazaire, ce taux monte à 72 %. Le CISN pratique, lui, une politique diamétralement opposée : seulement 30 % de ses biens sont destinés aux investisseurs. Des programmes quasi entiers sont ainsi financés par ces derniers qui louent ensuite leurs biens, signe que ce marché est aussi porteur. Reste une inquiétude pour Antoine Marchand : « Dans 9 ans, il existe un risque que ces propriétaires revendent leur bien tous en même temps. Et en fonction des lieux, il n'est pas impossible que le prix au m² soit en baisse ».

Des logements aussi pour les nouveaux habitants

Le marché du neuf se porte plutôt bien dans un secteur où mille nouveaux habitants arrivent chaque année.

L'image de la Ville change. Dans le bon sens, grâce notamment à la place du Commando, le front de mer, une économie dynamique... et cela se sent sur le marché du neuf.

Pour Emmanuel Naffrechoux, directeur du service clients au CISN, « c'est une belle période, d'autant plus que le marché de l'occasion est aussi dynamique. Les biens se vendent assez facilement et permettent notamment aux seniors d'investir dans du neuf ». C'est d'ailleurs un peu une spécificité nazairienne, dans la mesure où l'on trouve ici des maisons à prix abordable permettant à de jeunes couples



Le CISN commercialise le « Floral 2 » à côté du « Floral 1 », à deux pas de la place Nadia-Boulangier

d'acquérir d'emblée une maison. En vieillissant, « certains se tournent vers des appartements plus haut de gamme ».

3350 € le m²
Entre mi-2017 et mi-2018, 712 biens ont été livrés -hors logements sociaux- sur la Carène, dont 80 % à Saint-Nazaire. L'année à venir

risque d'être plus tendue dans la mesure « où l'on constate une baisse de l'offre des terrains ». Une manière de réguler un marché tendu, où les entreprises de BTP se

font plus rares et ont tendance à gonfler leurs prix. Résultat, l'année dernière le prix médian pour un appartement neuf était de 3 350 € le m², soit une hausse de 4 % par rapport à l'année précédente « ce qui confirme la tendance à la hausse observée depuis deux/trois ans ». À Saint-Marc, ce prix monte même à 3 800 € le m². Côté gros projets sur la ville, on peut citer, la livraison de *Floral 2* à la Bouletterie pour des prix compris entre 2 500 et 2 800 €/m², alors qu'à Sautron la commercialisation des appartements va débiter à un prix de 3 500 €/m². Là, on pourra acheter un appartement passif, à quelques centaines de mètres de la mer.