

HABITAT. Le marché de l'immobilier reste actif aussi bien dans l'ancien que dans

Un marché actif

Dans l'ancien, le marché est dynamique avec une hausse des prix d'environ 5 % par rapport à l'année précédente.

Dans le jargon des agences immobilières on appelle ça un « marché de vendeurs plutôt qu'un marché d'acheteurs ». En d'autres termes, s'il y a encore quelques années l'acheteur parvenait à imposer son prix au vendeur qui attendait la perle rare, aujourd'hui, c'est plutôt l'inverse. « Surtout pour les maisons », remarque Laurent Revranche, patron de l'agence L'Adresse.

« Être honnêtes lorsque nous conseillons sur les prix des biens »

Cette pression s'explique, selon cet agent immobilier, « par un manque de produits à la vente. La maison étant le souhait numéro 1 des acheteurs en général ». Et aujourd'hui, il y a plus d'acheteurs que de vendeurs, notamment sur les prix moyens, autour de 230 000 €, même si là aussi, les prix varient énormément en fonction du secteur géographique du bien à vendre. « Les prix moyens des ventes de maison en 2017 étaient de 220 000 €, contre 202 000 € en 2016, soit une hausse de 10 % », précise Antoine Mar-



Le quartier du Jardin des plantes, toujours prisé des acheteurs. PO-11

chand de l'agence Orpi La-combe. Cette hausse s'est poursuivie cette année « d'environ 5 % ». En moyenne les biens partent en moins de 3 mois « sinon, c'est que le prix fixé par le vendeur est au-dessus du marché », poursuit Laurent Revranche qui pointe également la confiance qu'accordent toujours les acheteurs aux

agences « car nous offrons conseils et services »... malgré les sites de vente en ligne. Antoine Marchand de son côté met en garde contre « des hausses trop brutales, qui pourraient à terme et si les taux remontent, déstabiliser le marché. C'est à nous d'être honnêtes, d'avoir une éthique lorsque nous conseillons des vendeurs sur le prix de leur bien ». La tentation

peut resser forte pour certains notamment dans le centre-ville où « le marché des maisons est vraiment tendu ».

Les taux de meurent bas

Les taux restent toujours bas (entre 1,20 % et 1,30 % sur 15 ans) permettant aussi à « certains acheteurs d'envisager plus facilement les prêts relais, ce qui facilite également les ventes ».

Côté appartements, c'est plus compliqué. On en trouve beaucoup des années 50/60 à vendre « et là, il faut un, vraiment avoir une belle rénovation et deux, être aux prix du marché sinon ça ne part pas », précise Antoine Marchand. L'arrivée de nombreux programmes neufs sur la ville a eu pour tendance de déprécier ces immeubles de la Reconstruction, certes offrant certes de beaux volumes mais sont dépourvus d'ascenseur, d'isolation thermique ou phonique... Ainsi, Antoine Marchand a vendu un 100 m² au 3^e étage sans ascenseur pour 120 000 €, alors que le prix moyen des appartements sur Saint-Nazaire frôle les 2 000 €/m². Reste une inquiétude pour ce professionnel de l'immobilier : « La hausse potentielle des prix en 2019, associée au risque d'une montée des taux bancaires, priverait certains acheteurs d'une possibilité d'investir ».

LR

ZOOM



Les entreprises du bâtiment sont débordées. Photo archives PO-EC

Des difficultés à trouver des entreprises

Prix. L'ensemble de la profession et notamment les promoteurs sont aujourd'hui confrontés à des entreprises débordées. « On a parfois du mal à trouver des entreprises et cela peut entraîner des retards dans la conduite de certains projets », pointe une personne travaillant pour un promoteur. Sans parler de la montée des prix. À cela s'ajoute un foncier qui se fait de plus en plus rare et, là aussi, une tendance à la hausse. Résultat, « les coûts

grimpent mais pour autant nous ne pouvons pas vendre les appartements au-dessus des prix du marché. On ne peut pas répercuter ces hausses, alors parfois on attend avant de lancer les travaux », déplore cette professionnelle de l'immobilier. En 2019, moins de projets publics devraient sortir de terre. De nombreux programmes sont en cours et les décideurs devraient attendre leur livraison avant d'ouvrir d'autres chantiers.