



La métropolisation nantaise au prisme des achats d'appartements (2/3). Des marchand·es de bien et SCI qui investissent en centre-ville, des services publics et administrations qui s'excentrent

Étienne Walker

Éditeur



Université de Nantes
Laboratoire Espaces et Sociétés
UMR 6590 - CNRS
Campus du Tertre - Chemin de la Censive du Tertre
BP 81227
44 312 Nantes Cedex 3

Édition scientifique

URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=771>

DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.771>

Référence numérique

Étienne Walker 2022 : « La métropolisation nantaise au prisme des achats d'appartements (2/3).

Des marchand-es de bien et SCI qui investissent en centre-ville, des services publics et administrations qui s'excentrent », in Madoré, F., Rivière, J. (dirs), *Atlas social de la métropole nantaise*, ISSN : 2779-5772, planche mise en ligne le mercredi 25 mai 2022, consultée le mercredi 25 mai 2022 URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=771>, DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.771>

Entre 2000 et 2012, [plus de 30 000 appartements ont été vendus au sein de Nantes Métropole](#). Si 95 % des acquéreur-ses sont des particuliers qui achètent pour occuper ces logements comme résidence principale, secondaire ou bien pour « investir dans la pierre », le reste des transactions d'appartements renvoie à d'autres acteur-trices des mondes urbains et correspond à différents usages que cette planche documente.

La base de données PERVAL, constituée par les notaires au fur et à mesure des transactions immobilières qu'elles supervisent, permet de renseigner les différents types d'acquéreur-ses et de géolocaliser les biens achetés. Entre 2000 et 2012, si la très grande majorité (95 %) des acquéreur-ses d'appartements à Nantes Métropole sont des particuliers, 3,2 % d'entre eux se regroupent au sein de Sociétés Civiles Immobilières (SCI), pour des raisons fiscales notamment. L'investissement concerne également les professionnel-les de l'immobilier, qui achètent ponctuellement (0,7 %) des appartements dans le but de réaliser une plus-value, ainsi que des entreprises, des associations et des administrations (1 % des acquisitions), pour qui l'achat d'appartements vise moins une plus-value que l'activité, ces biens pouvant être transformés en locaux utiles à l'activité exercée. Enfin et encore plus exceptionnellement, l'acquisition d'appartements peut être le fait d'organismes HLM ? offices publics de l'habitat (OPH) ou entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ? dans l'optique de loger les populations précaires sans avoir à supporter le coût de nouvelles constructions. Pour autant, les appartements achetés par ces différents acteur-trices suivant leurs logiques respectives ne renvoient pas aux mêmes géographies.

L'investissement surtout au centre, les achats des services publics dans les espaces péricentraux

Du côté des professionnel-les de l'immobilier comme des SCI, on investit surtout dans Nantes et en particulier dans son hypercentre, au sein des quartiers Decré-Cathédrale, Graslin-Commerce, Dobrée-Bon Port ou République-Les Ponts (figures 1 et 2). Ces espaces concentrent des enseignes, équipements et emplois au fort capital symbolique permettant à la capitale des Pays de la Loire de rayonner au moins à l'échelle du Grand Ouest. La demande pour se loger dans [ces espaces densément habités](#) ne faiblit pas et [les prix à l'achat y sont donc très élevés](#), ces prix produisant [une sélection des habitant-es qui peuvent y accéder ou non](#) en fonction de leurs ressources économiques (revenus et patrimoine). Pour les propriétaires, cette cherté non démentie rime avec accumulation du capital, et il apparaît donc logique que les investisseur-ses ciblent particulièrement ces lieux centraux.

Figure 1 - Achats d'appartements par les professionnels de l'immobilier dans la Métropole de Nantes (2000-2012)

Achats d'appartements par des professionnels de l'immobilier dans la Métropole de Nantes (2000-2012)

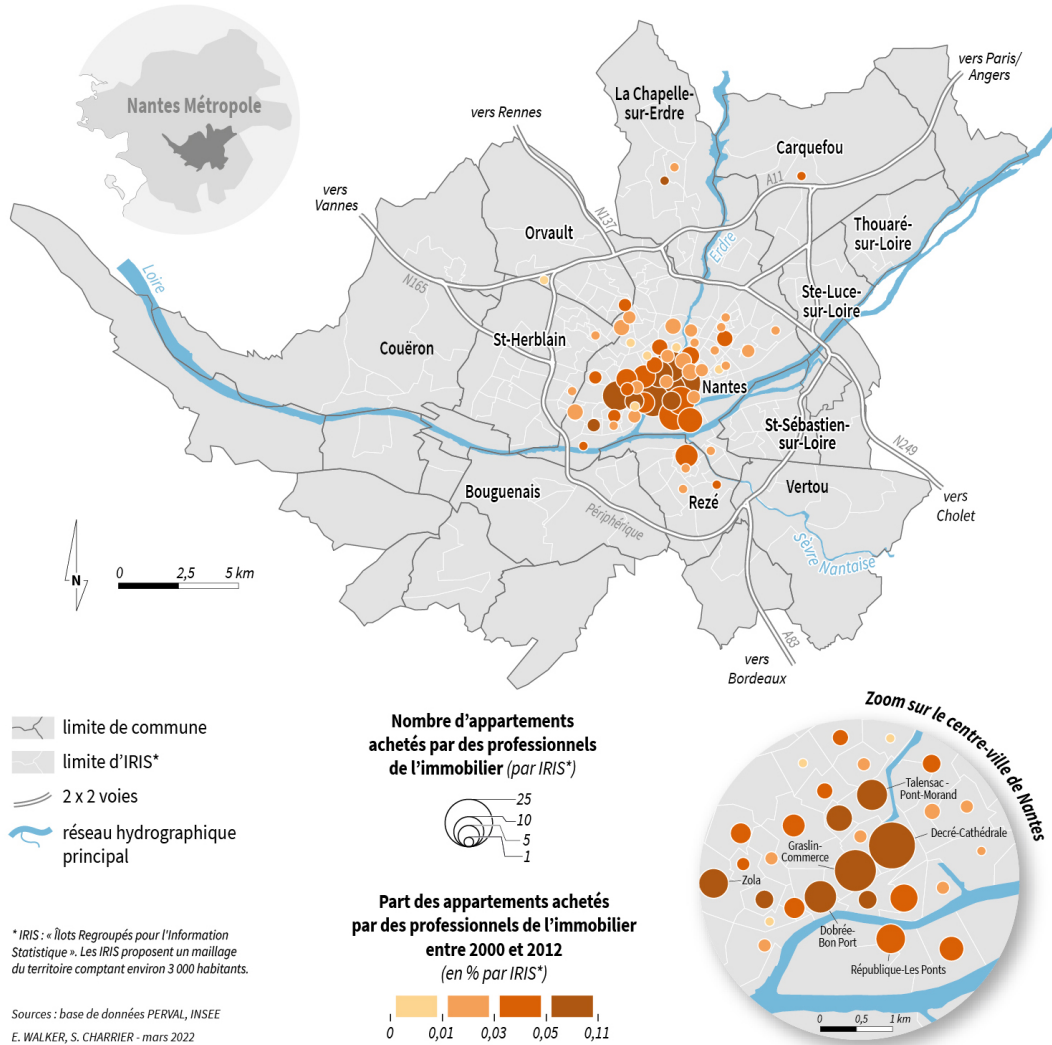
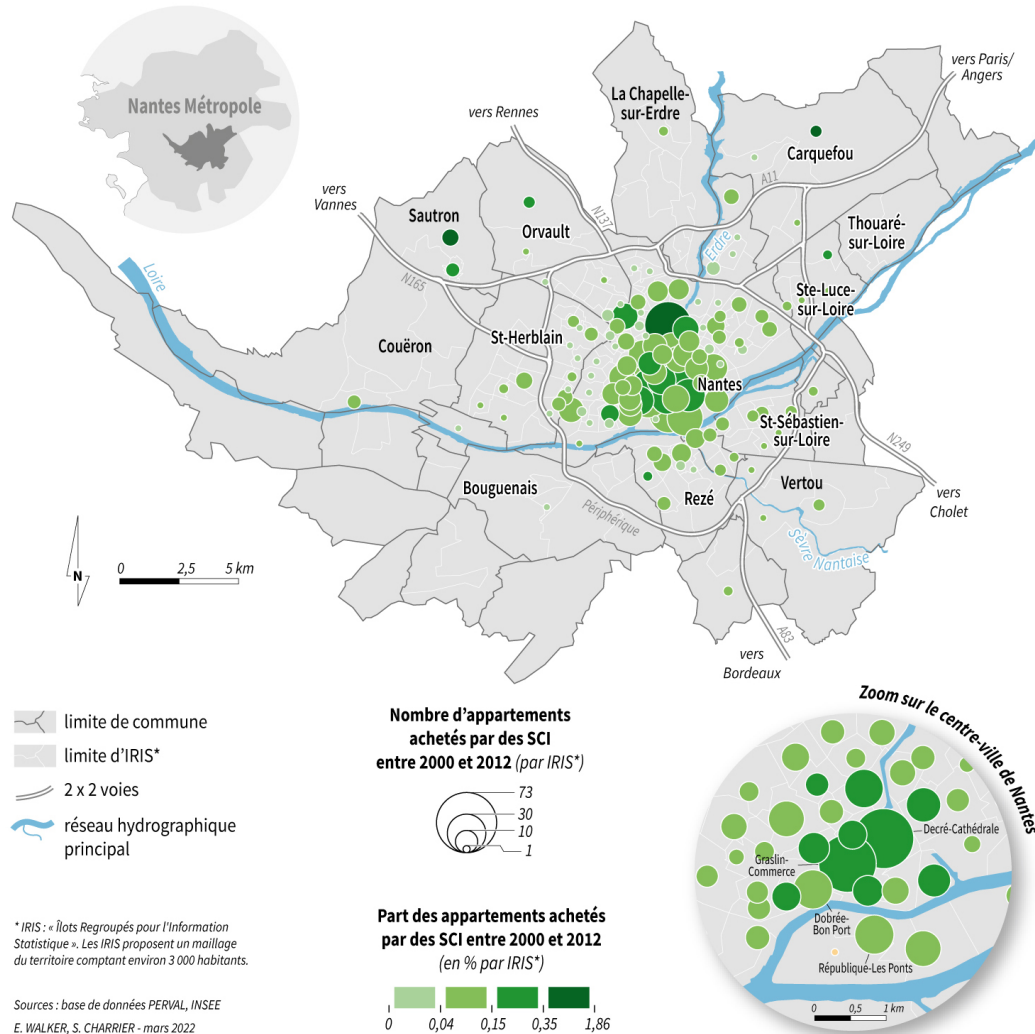


Figure 2 - Achats d'appartements par des SCI dans la Métropole de Nantes 2000-2012)

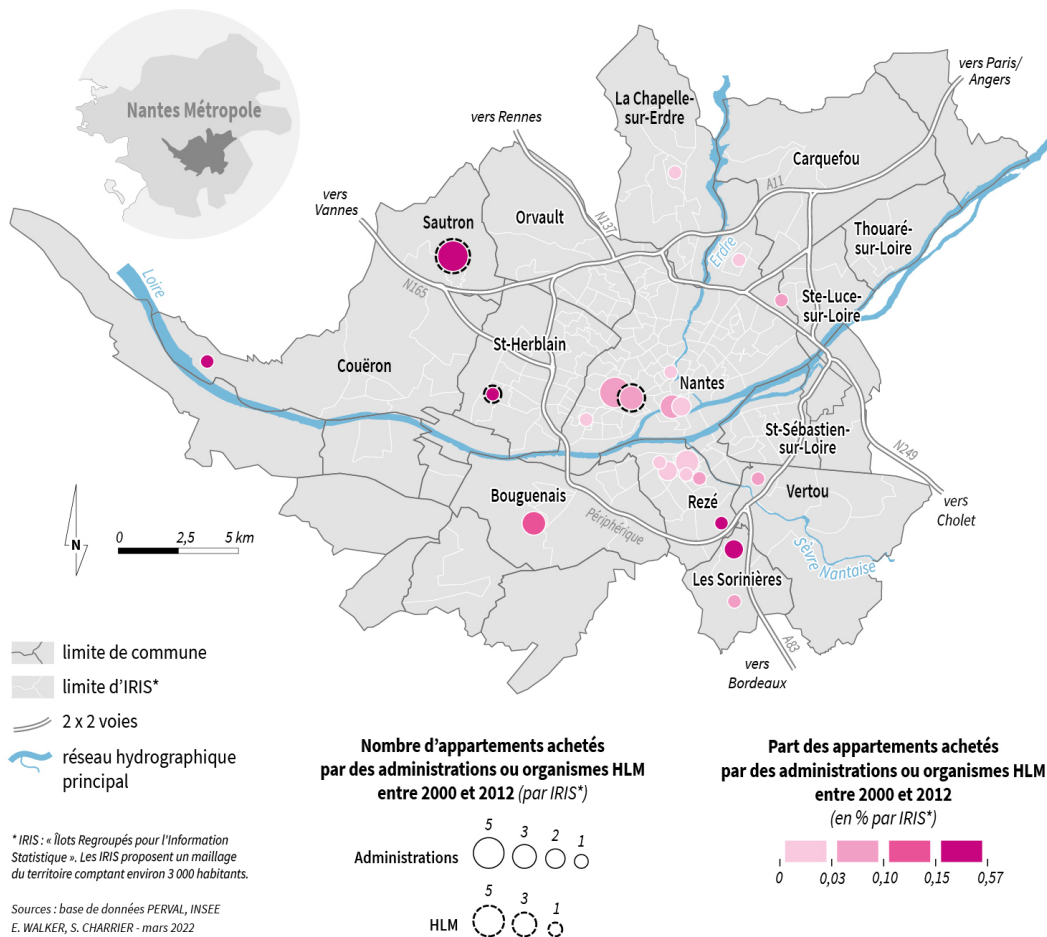
Achats d'appartements par des SCI dans la Métropole de Nantes (2000-2012)



Inversement ou presque, les structures publiques, pourtant historiquement localisées dans l'espace central mais sommées d'être économes dans un contexte d'endettement structurel de l'État, achètent leurs (rares) biens au sud de la Loire ou en dehors du centre-ville (figure 3), là où ils sont moins onéreux. Les administrations, collectivités et établissements publics acquièrent en effet des appartements notamment à Rezé ou Bouguenais, même s'ils investissent encore parfois dans Nantes ? notamment à Zola, Gloriette-Feydeau ou Madeleine. Côté organismes HLM, cette logique d'excentration se matérialise par l'achat de quelques appartements du quartier Zola à Nantes ou à Saint-Herblain. Très limitée ici à quelques transactions, cette dynamique pose malgré tout la question de l'accessibilité des services publics au plus grand nombre, ainsi que de la mixité socio-résidentielle au sein de Nantes Métropole.

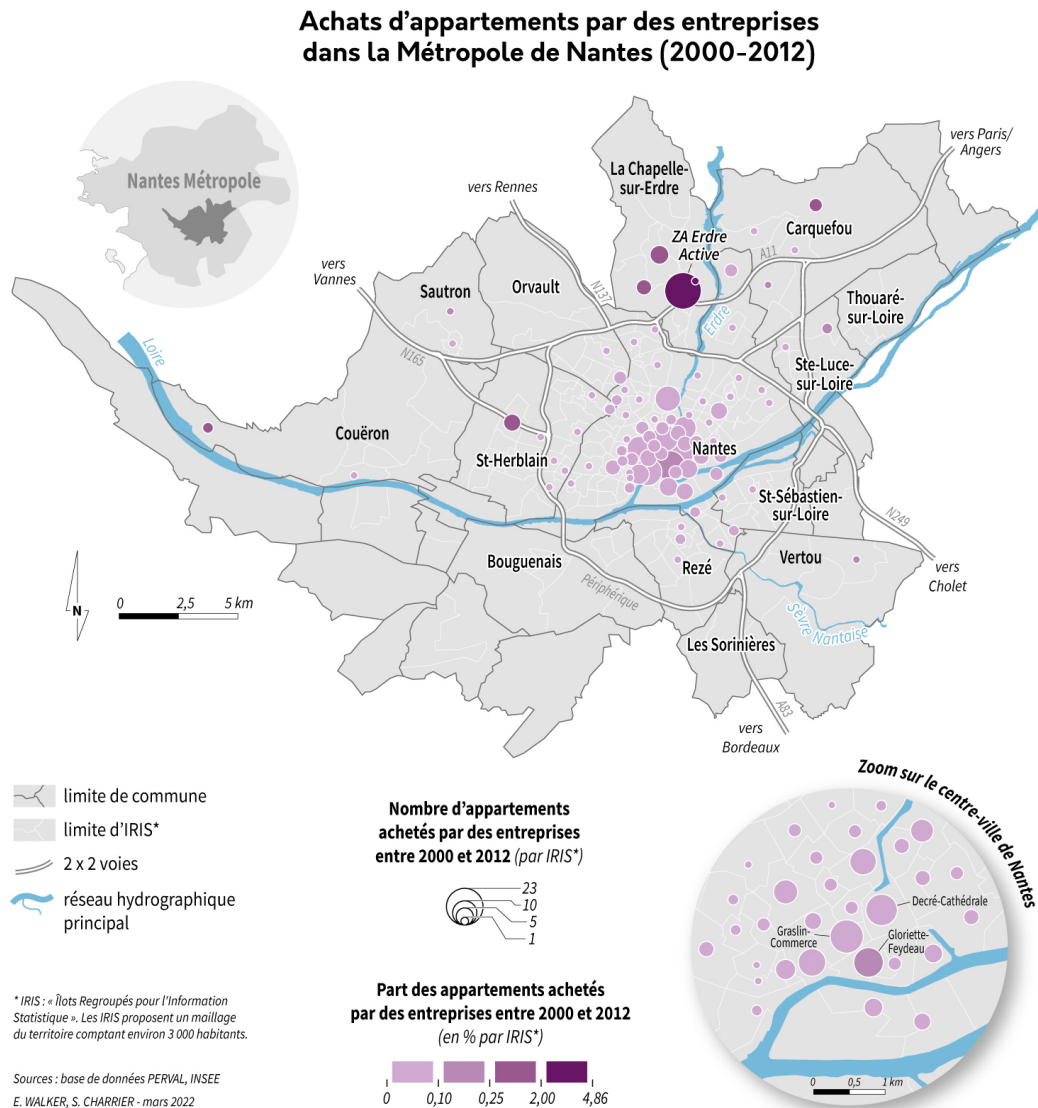
Figure 3 - Achats d'appartements par des administrations ou des organismes HLM dans la Métropole de Nantes (2000-2012)

Achats d'appartements par des administrations ou des organismes HLM dans la Métropole de Nantes (2000-2012)



Si elle entérine globalement la centralité de l'activité au nord de la Loire, la géographie des achats d'appartements par les entreprises voire les associations visibilise aussi l'investissement au détour du XXI^{ème} siècle au sein d'espaces plus excentrés, mais bien connectés aux infrastructures de transport (notamment routières) et bénéficiant parfois d'avantages fiscaux (figure 4). C'est le cas, entre autres, des zones d'activités (ZA) ou industrielles (ZI) à Saint-Herblain, Sainte-Luce-sur-Loire, Carquefou et même à Nantes dans ses marges. À titre d'exemple, dans la ZA « Erdre Active » à La Chapelle-sur-Erdre, pas moins de 23 lots d'appartements ont été achetés par des structures privées en l'espace d'une douzaine d'années.

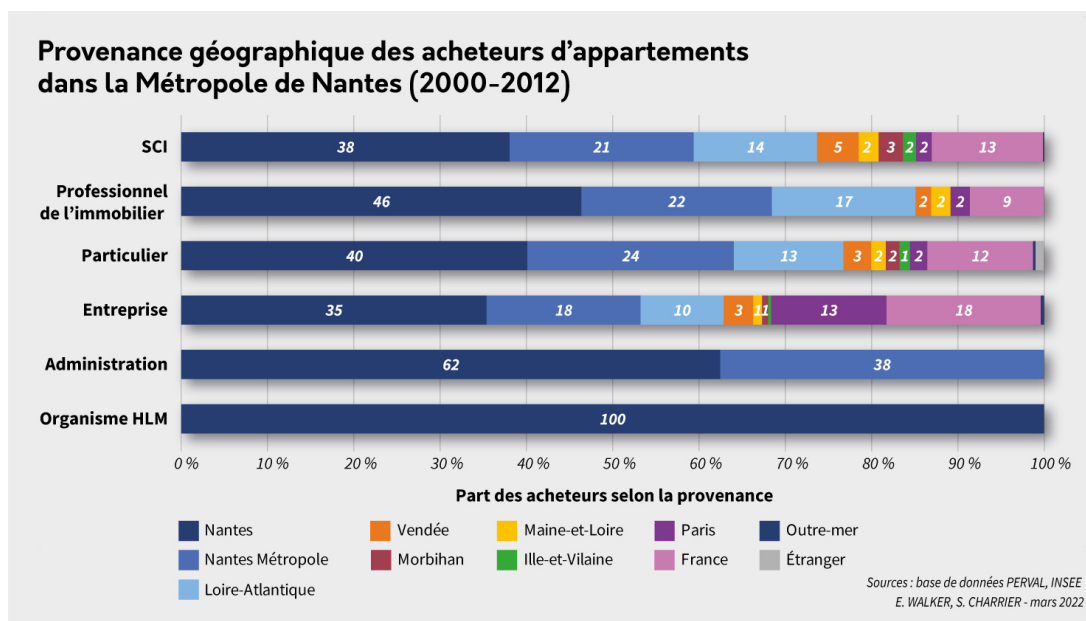
Figure 4 - Achats d'appartements par des entreprises dans la Métropole de Nantes (2000-2012)



Une logique d'investissement qui visibilise et nourrit la métropolisation nantaise

Le rayonnement de Nantes Métropole peut également être interrogé au travers de la provenance des acquéreur-ses d'appartements selon leur qualité (figure 5). Si les acquéreur-ses publics sont assez logiquement le plus souvent endogènes, en lien avec la décentralisation croissante, il en est différemment des autres qui proviennent plus fréquemment du reste du département (13 % des particuliers, 17 % des professionnel-les de l'immobilier, 14 % des SCI et 10 % des entreprises), des départements limitrophes (respectivement 8, 4, 11 et 5 %) voire de Paris (notamment les entreprises pour 13 %) et du reste de la France (12, 9, 13 et 18 %, figure 4). En d'autres termes, la possibilité d'investir au sein d'un marché immobilier métropolitain dynamique a attiré de nombreux capitaux privés au cours de la décennie 2000, ce qui risque d'accroître la métropolisation et la cherté des appartements, et pose plus largement la question du « droit à la ville » dans le centre de Nantes.

Figure 5 - Provenance géographique des acheteurs d'appartements dans la Métropole de Nantes (2000-2012)



Bibliographie

- Bermond M., Marie M., « Différenciation socio-spatiale et migrations résidentielles dans l'aire urbaine de Caen. Une approche par la spatialisation des données notariales Perval », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n° 4, 2016, p. 817-846. [DOI : 10.3917/revu.164.0817](https://doi.org/10.3917/revu.164.0817)
- Desponds D., Bergel P., « Transactions immobilières et substitutions socio-résidentielles en Seine-Saint-Denis », *L'Espace géographique*, n° 2, 2013, p. 115-127. [DOI : 10.3917/eg.422.0115](https://doi.org/10.3917/eg.422.0115)
- Guérois M., Le Goix R., « La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, n° 470, 2009. [DOI : 10.4000/cybergeo.22644](https://doi.org/10.4000/cybergeo.22644)
- Rivière J., Madoré F., Batardy C., Garat I., Raimbault N., « Les divisions socioprofessionnelles en mouvement d'une métropole attractive. Le cas de l'aire urbaine de Nantes (1975-2015) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Space, Society, Territory, document 975, 2021. [DOI : 10.4000/cybergeo.36572](https://doi.org/10.4000/cybergeo.36572)

Étienne Walker

Maître de Conférences en géographie, Université de Caen Normandie, UMR 6590 Espaces et sociétés (ESO)
 etienne.walker@unicaen.fr
<http://www.unicaen.fr/recherche/mrsh/pagePerso/3444737>

2022.

© Creative Commons - 4.0 BY-NC-SA