

Nantes - Immobilier, l'envolée des prix

La forte demande générée par le nombre croissant de nouveaux habitants dans la capitale des Pays de la Loire attise le marché.



Aux appartements de caractère du coeur de ville (ici la place Graslin) sont préférés les logements plus récents avec des extérieurs à proximité du centre

Les nouveaux habitants, qui ne cessent de rejoindre la capitale des Pays de la Loire et ses communes satellites, alimentent tout naturellement la demande résidentielle. Si 59 % des acheteurs immobiliers sont nantais, 18 % viennent de Loire-Atlantique et 9 % d'Île-de-France. « Avec 43,6 % de hausse des prix cumulée depuis 2015, Nantes occupe la 4^e marche du podium des agglomérations françaises ayant le plus augmenté en cinq ans », précise Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents. Elle talonne ainsi le trio de tête que forment Angers (+ 56,7 %), Rennes (+ 51,7 %) et Lyon (+ 45,7 %). » Entre 2020 et mi-2021, cette inflation est montée en flèche : « Depuis le début de l'année, les appartements anciens se sont renchérissés de 9,6 % (3 800 €/m²) et les maisons ont gagné 3 %, à hauteur de 425 000 € de prix médian », indique Marie-Virginie Durand, déléguée à la communication de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique. Cette progression notable est en ligne avec les chiffres de la Fnaim locale. « Les prix des maisons et des appartements se sont adjugés à + 8,4 % depuis janvier », précise Jérôme de Champsavin, président de la Fnaim Loire-Atlantique et cofondateur du réseau Vivre ici. Toutefois, la barre des 4 000 €/m² n'est pas (encore) franchie. Et, depuis septembre, la surchauffe se tempère. « Le téléphone sonne moins qu'avant », reconnaît Kristell Herpe, de Capifrance. « On sent poindre une inversion de tendance », ajoute Ines Combeuil, conseillère immobilière chez Safti. Les professionnels locaux partagent ce constat : « Au cours des trois derniers mois, les valeurs semblent avoir stoppé leur ascension », confirme Laurent Surie, directeur d'Espaces atypiques Nantes. Même son de cloche chez Century 21 Talensac : « Depuis cet automne, il y a moins d'acheteurs et aussi plus de mandats en portefeuille », observe Julien Ménard. Pour autant, cette nouvelle donne ne déséquilibre pas le marché. « La demande reste toujours supérieure à l'offre. Les candidats sont moins pressés et prennent le temps de visiter », reconnaît Béatrice Caboche, de Barnes Nantes.





« Désormais, Nantes est challengée par des villes telles qu'Angers, Saint-Nazaire, Pornic. »

Benjamin Haguenauer Président de la FPI de la région Pays de la Loire

Déficit d'offres. Dans l'immobilier neuf, la demande reste forte, portée par 60 % d'investisseurs. Toutefois, l'offre proposée tend à s'étioler. « Avec + 9 % de mises en vente sur Nantes Métropole enregistrées au cours des neuf premiers mois, le rebond est notable. Mais la comparaison se fait avec 2020, où la pandémie a généré un mauvais score, relève Benjamin Haguenauer, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de la région Pays de la Loire. Dans le même temps, les ventes ont reculé de 2 %. Désormais, Nantes est challengée par des villes telles qu'Angers, Saint-Nazaire, Pornic, bien plus dynamiques en matière de constructions et d'écoulement de nouveaux programmes. » Aujourd'hui cédé à 5 300 €/m², en moyenne et hors parking, le neuf a progressé de 3 % par rapport à 2020, selon l'Observatoire du logement de la métropole atlantique (Oloma). Ceci dans le sillage des 4 % de hausse entre 2019 et 2020. Et pour Laurent Gourdon, directeur Loire océan chez Bouygues Immobilier : « Les faibles stocks de neuf dans la métropole génèrent un déficit d'offres qui devrait continuer à peser sur les prix de vente. » §

3 800 €

C'est le prix moyen du mètre carré dans l'ancien à Nantes intra-muros.

(Meilleurs Agents)

La cote par quartiers

Nantes centre

Le coeur de ville, où les prix ont flambé de 10 % depuis janvier, coûte désormais 4 470 €/m², en moyenne, certaines transactions tutoyant même 6 000 €/m². Secteurs historiques de prédilection, les abords de la cathédrale et le triangle d'or (place Royale, boulevard Gabriel-Guist'hau, cours Cambronne) abritent des immeubles de caractère un peu moins ciblés en sortie de confinement. À l'image des appartements familiaux sans balcon, datant de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle. « Pour un budget quasi équivalent, beaucoup de familles préfèrent acheter des appartements plus récents avec des extérieurs (balcon, terrasse, rez-de-jardin) à proximité du centre-ville, vers Chantenay, Procé, Canclaux et Saint-Félix », explique Nicolas Martinez, de Stéphane Plaza Nantes Coeur de ville. « Pour l'instant, les prix n'augmentent plus pour ce type de biens, dont les délais de vente s'allongent nettement », indique Thierry Pennannec'h de l'agence L'Adresse 4'Immo. « En revanche, les appartements avec défauts (sans ascenseur, vis-à-vis...) et/ou devant être rénovés sont les plus pénalisés, avec des prix en baisse de 5 à 10 %, poursuit Nicolas Martinez. La pénurie et la cherté des matériaux ne facilitent pas les ventes de ces habitations avec de gros travaux à la clef. » A contrario, les petites surfaces prisées des jeunes actifs et des investisseurs continuent de partir comme des petits pains. Leur fourchette de prix ? De 6 000 à 7 000 €/m².



Île de Nantes



Cote. Les étages élevés sur l'île de Nantes attirent pour leur vue sur la Loire.

Encerclé par deux bras de la Loire, ce périmètre présente deux visages distincts et un grand écart de prix. Vers Beaulieu Crapa, où se concentrent des tours et des grands immeubles des années 1960 et 1970, la plus « ancienne » partie de cette île est aussi la moins chère. Comptez ici de 2 500 à 3 000 €/m². « Certains appartements en étages élevés offrent de belles vues sur la Loire », indique Nathalie Degrez, de l'agence L'Adresse Île de Nantes. À l'opposé, le récent quartier de la Création, qui abrite de nombreux immeubles d'habitation d'une dizaine d'années, fait encore fleurir de nouvelles opérations. Selon l'âge de la résidence et son standing, prévoyez entre 4 500 et 6 000 €/m². Entre la rue Pierre-Landais et le boulevard de la Prairie-au-Duc, le groupe de promotion Lamotte écoule le programme Le Cosmopolitain, sur la base de 6 200 €/m², parking inclus. « Ce secteur, prisé pour ses restaurants et ses bars, attire des start-up, avec un food hall qui ouvrira bientôt ses portes », indique Nathalie Degrez. Avec le lancement récent des premiers chantiers sur la ZAC République, une autre partie de l'île va aussi se métamorphoser.

Bords de l'Erdre





Un air de campagne. Immeubles récents sur les bords de l'Erdre, aux abords de l'île de Versailles.

Saint-Donatien, Saint-Félix, Hauts-Pavés... Situés de part et d'autre de l'Erdre, ces quartiers résidentiels tirent leur épingle du jeu depuis la fin du confinement. « *Dans ce périmètre, qui se monnaie entre 4 000 et 5 000 €/m², la cote des biens avec vue dégagée et dotés d'extérieurs s'est envolée* », signale Mickael Gabourg, de Stéphane Plaza Immobilier Nantes. Les amateurs de maisons prévoient un budget de 700 000 €. Toujours en bordure de l'Erdre, Tortière abrite des maisons cédées entre 430 000 et 450 000 €. Rue Eugénie-Cotton, Cogedim commercialise son programme Sweet Home à 4 725 €/m². Un peu plus loin, une partie de Saint-Joseph-de-Porterie, qui donne sur l'Erdre, offre des immeubles bien plus récents. « *Profitant d'une ambiance de ville à la campagne, l'ancien coûte entre 2 000 et 4 500 €/m² et le neuf vaut de 4 500 à 5 000 €* », indique Nancy Guineheux, de l'agence L'Adresse à Saint-Joseph.



Prisés. Dans le quartier de Saint-Donatien, les biens avec vue dégagée sont appréciés.



Saint-Sébastien-sur-Loire - Rezé - Vertou

Les atouts de ces communes nichées au sud de l'agglomération nantaise : leur environnement plus vert et leur habitat moins dense, riche en maisons, denrée rare dans l'intra-muros nantais. La plus cotée est Saint-Sébastien-sur-Loire, où la moindre maison avoisine 400 000 €, contre 300 000 à 350 000 € pour Rezé, historiquement plus populaire. « *Mais compte tenu des hausses de prix constatées dans ces deux villes, cet écart a tendance à se réduire* », constate Michel Cozic, de l'agence Orpi Foncièrement Vôtre. Reste que les budgets des maisons de belle facture de la partie ouest (la plus proche de Nantes) de Saint-Sébastien peuvent atteindre 700 000 €, voire davantage. « *Certaines coûtent parfois 1,5 million d'euros* », affirme Béatrice Caboche de Barnes Nantes. Saint-Paul, Trentemoult et les bords de Sèvre sont les secteurs les plus appréciés. La cote des appartements anciens dans ces deux communes navigue entre 2 500 et 3 000 €/m² pour des grandes surfaces, grimant à 4 000 € pour les logements plus petits. Comme à Nantes, les délais de vente s'allongent. « *Des biens qui partaient en une semaine se vendent maintenant au bout d'un mois. Mais il y a encore des maisons qui trouvent preneur en quelques jours* », signale Marie-Annick Nopre-Deschaseaux de Nestenn Nantes Sud et Rezé. « *À 7 kilomètres de Nantes, la commune résidentielle de Vertou jouit aussi d'une bonne cote avec des premiers prix de maisons qui démarrent à 450 000 €* », indique Nestenn Nantes. Rue de la Jaunaie, Kaufman & Broad, en copromotion avec Legendre Immobilier, commercialise 64 logements (sur 235) à 4 750 €/m², parking inclus.

Orvault - Sautron

Situés à proximité de l'axe qui relie Nantes à La Baule, Orvault et Sautron plaisent aux candidats en quête d'un cadre moins urbain, plus calme et plus vert. Ici l'offre ne répond pas à la demande, nettement plus importante depuis la fin des confinements. Ces deux communes résidentielles disposent d'un habitat essentiellement composé de maisons, avec des terrains plus généreux qu'à Nantes. « *On y trouve même quelques perles comme de petits manoirs situés en coeur de village ou en campagne* », affirme Béatrice Caboche, de l'agence Barnes Nantes. Leur prix avoisine 1,5 million d'euros. Dans le neuf, Cogedim livrera fin 2023 à Orvault (avenue de la Praudière) 47 appartements vendus à 4 830 €/m², en moyenne.

Ce qui s'est vendu

- Place Graslin, 5^e ét. sans asc. imm. début XX^e siècle, studio, 30 m², 150 000 €.
- Route de Vannes, dernier ét. imm. 2015, 2-pièces, 45 m², balcon, parking, 188 000 €.
- Rue des Boers, 2^e ét. sans asc. imm. 2010, 2-pièces, 49 m², 249 000 €.
- Bd Alexandre-Millerand, 8^e ét. tour 1973, 4-pièces, 74 m², 180 000 €.
- Rue d'Allonville, imm. années 1980, 3-pièces, 80 m², travaux, rez-de-jardin de 16 m², 285 000 €.
- Av. de la Milletière, maison années 1930, 90 m², 5 pièces, travaux, jardin de 220 m², 525 000 €.
- Quai Henri-Barbusse, 3^e et dernier ét. imm. années 1980, 5-pièces, 104 m², terrasse de 30 m², double parking, 840 000 €.
- Rue Gresset, 3^e ét. sans asc. imm. années 1930, 123 m² (220 m² au sol), terrasse de 23 m², 950 000 €.



- Rue Gambetta, maison années 1940, 140 m², 6 pièces, jardin de 100 m², annexe, 630 000 €.
- Rue de la Tannerie, hôtel particulier fin XVIII^e siècle, 317 m², travaux, jardin de 645 m², 1,960 M€.

Quoi de neuf ?

Ambition. Floraison de nouveaux programmes mixtes et bas carbone.

Le prochain chapitre de la métamorphose urbaine de l'île de Nantes, entamée il y a presque vingt ans ? La transformation de sa partie sud-ouest avec le nouveau quartier République (25 hectares) et l'immense centre hospitalier universitaire (CHU) : les deux opérations phares de cette reconversion d'envergure (plus de 80 hectares), en lieu et place de l'ancien marché d'intérêt national (MIN) et de friches portuaires. D'ici à 2030, ce morceau de ville comptera 2 000 logements, 4 000 nouveaux habitants, 4 000 actifs et 7 500 étudiants. Au parc d'habitations s'ajouteront des commerces, bureaux, équipements collectifs (groupe scolaire, gymnase, faculté de santé, parkings publics...), et 5 hectares d'espaces verts avec 1 300 arbres plantés. « Des permis de construire ont déjà été attribués. Les terrassements de ce futur quartier ont démarré en novembre et les premières livraisons sont prévues pour 2024 », précise Thomas Quéro, adjoint au maire chargé de la forme de la ville et de l'urbanisme durable. Nous avons souhaité que cinq à six architectes travaillent sur chaque îlot afin de proposer une diversité de formes, de gabarits et de styles, avec toujours une mixité des usages. » Bati-Nantes, Icade, Cogedim...



« Les 39 appartements [du Carré des sens] ont déjà été vendus. »

Laurent Gourdon Directeur d'agence Pays de la Loire de Bouygues Immobilier

Plusieurs promoteurs se sont déjà vu attribuer des opérations dans cette ZAC. C'est aussi le cas de Bouygues Immobilier, qui a démarré le chantier du Carré des sens : « Les 39 appartements ont déjà été vendus. À hauteur de 5 200 €/m², en moyenne, pour les 23 logements libres, et 1 000 €/m² moins cher pour les 16 autres logements, dits intermédiaires », précise Laurent Gourdon, directeur de l'agence Pays de la Loire de Bouygues Immobilier. Fortement engagé dans la transition écologique, le quartier République réutilisera la quasi-totalité des matériaux issus de la déconstruction du MIN, et 15 % des besoins locaux en électricité proviendront de 10 000 m² de panneaux solaires installés dans le quartier. En outre, environ 18 hectares de sols actuellement artificiels deviendront fertiles. Plus avancée et de moindre envergure, la ZAC Mellinet (13,5 ha) suit son cours. Construite en 1913, cette ancienne caserne militaire vendue un siècle plus tard par l'État à la ville de Nantes finalise une mue entamée en 2018.

5 300 €



C'est le prix moyen du mètre carré dans le neuf à Nantes intra-muros.

(Oloma)



Succès. Carré des sens, le programme de Bouygues.

Organisé autour de six hameaux, ce nouveau quartier proche de Saint-Donatien totalisera 1 700 logements en 2030. « *Les premiers habitants sont arrivés en 2020 et, à ce jour, 160 unités ont été achevées. Les prochaines livraisons résidentielles sont prévues pour 2023, mais auparavant, un groupe scolaire ouvrira ses portes en septembre 2022* », détaille David Blondeau, responsable d'opération de cette ZAC. Aux marges de cette reconversion urbaine, des constructions de faible hauteur joueront la continuité urbaine avec le tissu pavillonnaire existant. En revanche, les coeurs d'îlot abriteront des immeubles plus hauts (de 6 à 9 étages). Les prix de vente, qui n'excéderont pas 3 500 €/m² pour les logements dits « *abordables* », monteront jusqu'à 6 000 €/m² pour l'habitat libre. La singularité de cette ZAC de centre-ville ? Une vingtaine de bâtiments historiques (ex-infirmerie, zone de commandement, casernement), témoins du passé militaire du lieu, soit 23 000 m² progressivement restaurés afin d'accueillir des activités économiques et artisanales § Léa Desmet

Sebastien ORTOLA/REA POUR « LE POINT » Jean-Baptiste Charles

