

Les prix de l'immobilier à Nantes, quartier par quartier



Autour des fameuses Machines de l'Ile, la vie est animée et les biens sont prisés. (SEBASTIEN SALOM GOMIS/SIPA)

Tandis qu'on observe depuis quelques mois une certaine stagnation des prix dans les quartiers les plus prisés, certains secteurs jusque-là moins demandés rattrapent leur retard

Quartier historique, Château, Decré, Cathédrale : beaucoup de charme

- Appartements anciens : 2 900 6 700 €/m²
- Maisons anciennes : 2 500 5 500 €/m²

C'est un quartier typique du centre-ville nantais. Largement desservi par les bus et les trams, proche de la gare, il regorge de charme avec ses ruelles pavées, ses grands immeubles haussmanniens, ses petites boutiques de souvenirs, ses boulangeries artisanales, ses magasins indépendants. Alors, forcément, c'est un secteur attractif et très cher, où les maisons sont rarissimes... « *Le gros souci de ce quartier, comme de tout le centre-ville, c'est la voiture, commente Brice Chupin, fondateur de l'agence BC Services Immo. Trouver un bien doté d'un stationnement relève de l'exploit, et il est de plus en plus compliqué de circuler et de se garer.* » Mieux vaut être à 100 % cycliste ou piéton pour y habiter, et louer un véhicule ou prendre le train quand on a des envies d'escapade dominicale sur la côte... A bien considérer avant d'acheter ! Une petite maison de 97 m² en pierres avec une cour pavée, située près de la cathédrale, s'est vendue récemment autour de 550 000 €. Elle disposait de 3 chambres, d'un bureau... et d'un parking !

« La baisse des ventes n'a pas engendré de baisse des prix »

Gildas Rass, porte-parole de la chambre des notaires de Loire-Atlantique : « *Nous constatons une baisse des volumes de transactions au second semestre 2021, après une très forte activité pendant les six premiers mois de l'année. Mais, attention, le marché ne se retourne pas. Cette baisse des ventes n'a pas engendré de baisse des prix dans Nantes ni dans l'agglomération. Les prix restent élevés en ce début 2022. Ils stagnent, sans doute momentanément. Concrètement, cela signifie seulement que les biens restent un peu plus longtemps en vente et ne partent plus si vite qu'à l'issue du premier confinement. La ville reste très à la mode, les acquéreurs viennent de toute la région, mais aussi de Paris, Lille ou Lyon pour s'y installer. D'ailleurs, sur*



L'ensemble de l'année 2021, la cité a encore enregistré une croissance de ses prix d'environ 8 % à 10 %. Résultat, même les quartiers populaires jadis boudés par les acquéreurs attirent notamment les plus jeunes, les primo-accédants et les budgets serrés. Le secteur du Breil-Barberie a ainsi enregistré une hausse de plus de 14 % en 2021. »

Places Graslin et Royale : la fin de la pénurie

- **Appartements anciens : 3 700 - 6 900 €/m²**

- **Maisons anciennes : 4300 - 8 400 €/m²**

Dans l'hypercentre, très recherché pour son dynamisme culturel, ses restaurants et ses boutiques, la tension semble diminuer depuis ces derniers mois. « Depuis janvier, les mandats entrent, alors que les vendeurs se faisaient très rares depuis des années dans ce secteur réputé le plus cher de Nantes », explique Laurent Surie, chez Espaces atypiques. Résultat immédiat : les prix ne grimpent plus. Petit bémol, attention, même si ce quartier est très chic, ses places et rues commerçantes sont aussi un lieu de passage obligé des nombreux manifestants nantais, qui défilent fréquemment le samedi après-midi. Les zadistes se sont mués en « gilets jaunes » puis en antivax. Mais cela ne freine pour l'heure pas vraiment les acquéreurs les plus aisés... Un appartement de plus de 210 m² s'est vendu en début d'année plus de 1 million d'euros. Idéalement situé au calme du cours Cambronne, il était rénové et plein de charme (belle hauteur sous plafond, parquet, cheminées).



Les ventes ont repris autour de la très chic place Royale. (FRANCIS LEROY/HEMIS.FR)

Canclaux, Mellinet : des logements confortables

- **Appartements anciens : 3 200 - 6 200 €/m²**

• Maisons anciennes : 3 700 - 7 000 €/m²

« C'est depuis quelques années le quartier le plus prisé des hauts revenus, souligne Caroline Louboutin, chez Nantes Sotheby's International Realty. Les prix des biens les plus beaux dépassent 11 000 €/m². » Ce qui plaît dans ce secteur, c'est la proximité immédiate du centre-ville, sans ses désagréments (bruit, embouteillages, manifestations). Tout aussi cossus et charmants, les logements y sont aussi un peu plus confortables et spacieux, et les maisons familiales y sont plus nombreuses et peuvent même cacher des (petits) jardins. Le rêve ! Justement, près de la place du Sanitat, dans le secteur du quai de la Fosse, un T3 de 70 m² est récemment parti à 400 000 €. Il disposait de 2 chambres et était situé au 3^e étage, avec vue dégagée. Un bien rare dans un budget raisonnable, parti très vite dans ce quartier très recherché.

« Certains acquéreurs s'éloignent »

Pascal di Domenico, des agences Era Immobilier à Nantes, Vertou et Saint-Sébastien : « A Nantes, même si la tension se calme, les prix ont encore grimpé d'environ 8 % à 10 % en un an. Alors qu'ils semblent commencer à stagner en périphérie et à la campagne, certains acquéreurs décident de sauter le pas et de s'éloigner à plus de 30 kilomètres pour accéder aux grands espaces, au calme et à des prix plus attractifs. C'est judicieux quand les commerces, les transports et les services sont au rendez-vous. Ce qui est le cas à Châteaubriant, Ancenis, Nort-sur-Erdre et tout le long de la Loire, comme à Ingrandes ou à Saint-Georges-sur-Loire. »

L'île de Nantes ouest : moderne et dynamique

• Appartements anciens : 2 600 - 5 400 €/m²**• Appartements neufs : 3 200 - 6 200 €/m²**

Autour des fameuses Machines de l'Île et du Hangar à Bananes, où la culture et la fête font battre le cœur de la cité des ducs de Bretagne, la vie est animée, et les biens sont prisés. « Ce quartier est en réhabilitation depuis plus de vingt ans, explique Brice Chupin, de BC Services Immo. Ses immeubles sont donc tous récents, voire neufs, étudiés pour être économes en énergie et pourvus de tous les services en rez-de-chaussée (pharmacies, boulangeries, banques, crèches, garages à vélos, parkings). » Les architectes les ont également dotés de larges baies vitrées et de balcons, voire de terrasses dans les étages les plus élevés ou carrément de rooftops. Ce secteur est donc plutôt recherché par les particuliers comme par les promoteurs. C'est le lieu moderne de Nantes, style la Défense, qui offre une vue imprenable sur la Loire. En chantier, le quartier du nouveau CHU, dans le sud de l'île, offrira les mêmes prestations et de nombreux programmes neufs. Enfin, au centre de l'île, la place de la République, avec ses immeubles haussmanniens, ses petits restaurants et ses terrasses, séduit nombre de candidats à l'achat comme à la location. Mais ici les biens sont très rares, les prix, élevés, et les embouteillages, quasi permanents... Dans un immeuble construit dans les années 2010, un T4 de 84 m² s'est vendu ces derniers mois au prix de 295 000 €. Situé au 4^e étage, avec vue sur une cour intérieure arborée, il était pourvu de 3 belles chambres et d'un salon avec cuisine ouverte. Sa luminosité et les services et transports situés en bas de l'immeuble ont séduit les acquéreurs.

Beaulieu : des plus-values en vue

• Appartement anciens : 2 400 - 5 200 €/m²**• Appartements neufs : 3 100 - 6 000 €/m²**

Toujours sur l'île de Nantes, qui traverse toute la ville d'est en ouest, le secteur de Beaulieu est plus connu pour ses immeubles des années 1970, parfois un peu désuets mais bien agencés. « Les primo-accédants peuvent encore y déguster des appartements à prix raisonnables, mais ils doivent être prêts à y faire des travaux », explique Arnaud Figureau, chez Artémis Courtage. Dans ce cas l'aventure en vaut la chandelle, avec de belles plus-values à la clé. De très belles et nombreuses rénovations ont déjà été réalisées ces dernières années dans ces appartements « vintage », dont la cote s'envole alors immédiatement. Un appartement de 85 m² s'est récemment vendu près du parc de Beaulieu, à l'extrême est de l'île, près des transports et du BusWay, pour 280 000 €. Un prix correct pour ce bien entièrement rénové et doté de 3 chambres,

d'un vaste de salon et surtout d'une terrasse de 20 m² où prendre son petit déjeuner dès le retour des beaux jours au printemps !

« Dans plusieurs secteurs les prix grimpent très vite »

Alexandre David, cofondateur du réseau Les Toits de l'Atlantique : « *Les petits budgets et les primo-accédants ne doivent plus hésiter à chercher leur bonheur hors la ville ou dans les quartiers très populaires et industriels jusqu'ici peu appréciés. Mais attention : au Breil, à Barberie, comme à Rezé, Saint-Herblain ou Carquefou, les prix grimpent actuellement très vite.* »

Bas-Chantenay, Zola : l'envolée des prix

- **Appartements anciens : 2 800 € 5 900 €/m²**

- **Maisons anciennes : 3 700 6 800 €/m²**

Autrefois ouvrier et industriel, ce secteur très bien situé dans l'ouest de la ville, où demeurent encore quelques grandes entreprises métallurgiques, est devenu en une dizaine d'années le quartier préféré des nouveaux arrivants. Souvent décrit comme étant idéal pour vivre en famille, il est aussi réputé pour ses ateliers de contremaître reconvertis en lofts et ateliers d'artiste aux belles verrières et au look industriel (grande hauteur sous plafond, poutres métalliques, béton ciré). Et les petites maisons ouvrières, devenues très chics, ont troqué leurs potagers de jadis contre de beaux jardins fleuris, parfois même dotés de piscines. Ce quartier a donc désormais tout pour plaire, à condition qu'on ait les moyens de s'y installer, car ses prix se sont littéralement envolés. Justement, non loin de la jolie place Zola, une maison rénovée de 130 m² des années 1930 vient d'être cédée pour 750 000 €. Avec ses 3 chambres et son salon de 35 m² donnant sur une cour paysagée de 80 m², elle a l'avantage d'être située dans une ruelle privée et d'être dotée d'un garage. Le coup de coeur était assuré !

Doulon : grands jardins et espaces verts

- **Appartements anciens : 2 300 4 200 €/m²**

- **Maisons anciennes : 2 700 5 600 €/m²**

Autre quartier prisé des familles, mais moins en vue que Chantenay ou Zola, donc moins cher, Doulon est très calme. Un peu plus éloigné de l'hypercentre que certains secteurs très courus, il reste néanmoins proche du centre. Et sa douceur de vivre n'a rien à envier aux autres ruelles, places de marché et rues commerçantes nantaises. D'autant qu'à Doulon les maisons sont connues pour être plus spacieuses, et les jardins, nettement plus grands qu'ailleurs. « *La cote de Doulon est stable, souligne Brice Chupin, de BC Services Immo. C'est un secteur qui reste très demandé par les familles pour sa proximité avec les écoles et les transports. Son marché hebdomadaire et ses nombreux espaces verts en font un quartier très sympa.* »

Extrêmement rare à Doulon, où les grands pavillons sont légion, une maison en pierres, avec beaucoup de charme et entièrement rénovée, a été vendue en début d'année dans le Vieux Doulon pour près de 500 000 €. A ce prix, elle était dotée de 5 pièces, dont 3 chambres, d'un terrain de 350 m², de plusieurs stationnements couverts et d'une belle véranda.



Non loin du centre, le quartier de Doulon cultive sa douceur de vivre. (SEBASTIEN SALOM-GOMIS/SIPA)

Le Breil-Barberie : marché de report

- **Appartements anciens : 2 600 - 5 300 €/m²**
- **Maisons anciennes : 3 500 - 6 500 €/m²**

Souvent sous le feu des projecteurs médiatiques, dans la rubrique des faits divers, ce quartier boudé voire clairement évité des Nantais tend à devenir un secteur de report très attractif pour les budgets serrés. Car, situé non loin du centre-ville, avec tous les transports et les commerces possibles, et jouxtant les prisés quartiers de Chantenay et Zola, le Breil-Barberie abrite encore quelques très belles maisons à saisir, mais aussi des appartements bien situés et récents. « Cette année la cote du Breil est en très forte hausse : plus de 14 %. Ce secteur rattrape clairement son retard sur les autres quartiers de Nantes intra-muros », souligne Maître Gildas Rass, de la chambre des notaires de Loire-Atlantique. Vers Pont du Cens/Barberie, un pavillon de 130 m² des années 1980 avec une belle toiture en ardoise a été vendu pour près de 450 000 € en janvier. La maison était dotée de 6 pièces, dont 4 chambres, et d'un grand jardin de 500 m². Ailleurs dans Nantes, impossible de trouver des prestations équivalentes à ce (petit) prix !

