



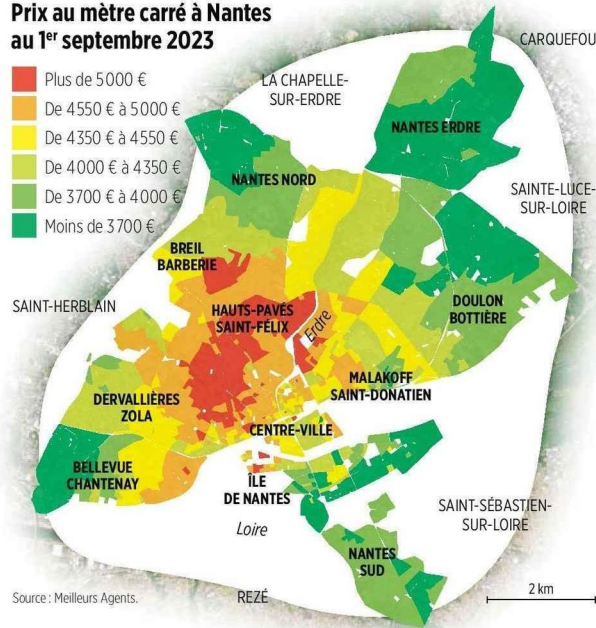
NANTES

Ce qui s'est vendu

- Rue du Tyrol, RDC imm. XIX^e s., studio, 19 m², travaux, 100 000 €.
- Boulevard Guist'Hau, 3^e et dernier ét. imm. années 1980, studio, 39 m², balcon, box, 202 000 €.
- Rue de la Noue-Bras-de-Fer, 3^e ét. imm. 2007, 71 m², vue Loire, garage, 410 000 €.
- Rue de la Fontaine-de-Barbin, maison XIX^e s., 93 m², jardin de 148 m², 520 000 €.
- Rue Huchette, 2^e ét. imm. 2005, 93 m², deux terrasses (14 et 6 m²), garage, 602 000 €.
- Boulevard Albert-Thomas, 1^{er} ét. imm. 1973 avec piscine, 95 m², balcon, 405 000 €.
- Rue Bertrand-Geslin, 3^e ét. sans asc. imm. 1900, 140 m², travaux, 480 000 €.
- Boulevard Eugène-Orieux, maison années 1930, 85 m², 200 m² de jardin, 620 000 €.
- Rue du Sacré-Cœur, maison contemporaine d'architecte, 213 m², 810 m² de jardin, 1,350 Me.

Prix au mètre carré à Nantes au 1^{er} septembre 2023

- Plus de 5000 €
- De 4550 € à 5000 €
- De 4350 € à 4550 €
- De 4000 € à 4350 €
- De 3700 € à 4000 €
- Moins de 3700 €



Source : Meilleurs Agents.

La cote par quartiers

Hypercentre

Restaurants, boutiques, vie culturelle, nœud de transports... Les atouts de cette zone historique ne font plus recette, car, depuis le déconfinement, les candidats boudent les immeubles anciens sans

balcons ni terrasses. « Ajoutez un sentiment d'insécurité et des problèmes liés aux mauvais DPE, difficiles à améliorer dans ces vieux bâtis », précise Alexandre Bertrand, chez Orpi. Ceci dans un contexte moins favorable pour l'achat immobilier, « qui ralentit depuis cinq mois, entraînant une baisse des prix de 10 % », indique Nicolas Martinez, chez Stéphane Plaza. Comptez de 3 500 à 4 700 €/m², pour les meilleurs biens. Ne trouvant pas de locations pour leurs enfants étudiants, des parents achètent de petites surfaces inférieures à 30 m² dans le triangle d'or : places Graslin et de l'Édit-de-Nantes, boulevard Gabriel-Guist'Hau. Quant aux grands appartements sans ascenseur ni parking, ils restent plus longtemps sur le marché.

Canclaux, Mellinet

Prisé pour son architecture élégante, ce quartier situé à l'ouest du centre est l'un des plus huppés de Nantes. « Dans ce microsecteur, aucune baisse de prix pour les



Prisé. Le bd Gabriel-Guist'Hau, pour ses petites surfaces pour étudiants.

JEAN-CLAUDE MOSCHETTI/REA POUR « LE POINT »



■■■ *biens de qualité*», affirme Laurent Surie, chez Espaces atypiques. «*Toutefois, les acheteurs discutent et tentent de négocier, ce qui allonge les délais*», nuance Nicolas Martinez. On trouve ici de nobles constructions, de grandes maisons de ville, des hôtels particuliers avec jardin, des immeubles haussmanniens, qui contrastent avec l'ambiance populaire régnant au XIX^e siècle (entrepôts, usines et ateliers) dans ce quartier. Village dans la ville, ce secteur désormais résidentiel cumule les atouts : proximité du centre, bonne desserte de transports, commerces, écoles réputées et espaces verts (parcs de Procé et de la Chézine). Les adresses les plus courues ? Les places Canclaux, Général-Mellinet et Zola, le quai de la Fosse et autour de l'église Notre-Dame-du-Bon-Port à l'architecture semblable à celle de l'Hôtel des Invalides, à Paris. «*Les maisons entre 700 000 et 1,5 million d'euros trouvent facilement preneur auprès d'acheteurs aux apports importants qui paient parfois comptant*», ajoute Laurent Surie.



«*Les maisons entre 700 000 et 1,5 million d'euros trouvent facilement preneur.*»

Laurent Surie,
Espaces atypiques

Cote. Les alentours du parc de Procé, poumon vert du secteur, offrent des maisons avec terrain et, d'ici à la fin de l'année, un programme Cogedim de 25 logements.

Saint-Pasquier, Saint-Félix

Bien que détrônés par Canclaux et Mellinet, ces deux secteurs gardent une cote d'amour auprès des Parisiens venant s'installer à Nantes (mutation professionnelle, télétravail...). Le tissu urbain propose des maisons avec de jolis terrains. À deux pas du parc de Procé, poumon vert du secteur, Cogedim commercialise 25 logements haut de gamme à 6 155 €/m² en moyenne.

Sainte-Thérèse, Monselet

Calme, verdure, petits commerces, transports en commun... Ce secteur résidentiel de l'Ouest nantais plaît pour sa qualité de vie. Les belles maisons de caractère coûtent 5 000 €/m², voire davantage si elles sont dans une impasse, et les appartements, 4 000 €/m². «*Les 2-pièces peinent à se vendre, car il y a moins de primo-accédants*», souligne Alexandre Bertrand.

Saint-Sébastien- sur-Loire

Sur la rive sud de la Loire, les valeurs de cette commune de 25 000 habitants baissent d'un cran malgré sa qualité de vie réputée. De plus, Nantes se tourne davantage vers le sud avec le CHU, le MIN et l'aéroport. Ici, le parc immobilier abrite plus d'habitats individuels (63%) que collectifs (39%). Les pre-

miers prix des maisons démarrent à 300 000 €, mais beaucoup partent autour de 500 000 €. Comptez entre 3 000 et 4 000 €/m². «*Ces sont surtout des familles de cadres qui ciblent des maisons, parfois avec piscine, bien moins chères que dans Nantes intra-muros*», précise Nathalie Degrez Pottier de l'agence L'Adresse de Saint-Sébastien-sur-Loire. Beaucoup de salariés de grands groupes établis à Nantes ou à Saint-Nazaire apprécient cette localisation qui leur permet d'aller facilement en voiture à leur travail. Abrisant de nombreux commerces de bouche et bien desservi par les transports, le quartier Martellière héberge un tissu urbain assez hétérogène : vieux immeubles du XIX^e siècle et résidences des années 2000.

Île de Nantes

Logements, bureaux, commerces... Depuis près de vingt ans, de nombreux programmes neufs fleurissent dans cet îlot de 4,6 km² toujours en mutation. Si l'offre de biens est abondante, les candidats sont plus rares. «*Les prix ont déjà baissé de 10 à 15 %*», affirme Abdelkarim Zitouni, chez Century 21 île Mangin-Beaulieu. Deux ambiances urbaines cohabitent dans cette partie de terre entourée par la Loire et le bras de Pirmil. À l'extrême est de l'île, le secteur Beaulieu est le plus populaire et le plus accessible. Autour du centre commercial, une architecture des années 1960 et 1970 avec de grands ensembles, comptez de 2 500 à 3 000 €/m². Ces immeubles de grande hauteur offrent un habitat fonctionnel avec parfois de jolies vues sur l'eau. Plus à l'ouest de l'île, du côté de République (voir page suivante), les valeurs s'apprécient «*de 3 500 à 4 000 €/m² dans des immeubles 1900 avec parquets et belles hauteurs sous plafond*», détaille Abdelkarim Zitouni. Les copropriétés plus récentes (1990 et 2000) attirent des cadres sup séduits par des logements spacieux (maisons sur le toit, duplex), aux dernières normes réglementaires (thermique, phonique, environnementale) et de confort, dotés de généreuses terrasses et de parkings en sous-sol ■

SP - JEAN-CLAUDE MOSCHETTI/REA POUR «LE POINT»