

À Nantes, un marché de l'immobilier entre deux eaux

La sortie de crise se profile même si les ventes dans le centre-ville sont encore en berne. Hypercentre, Saint-Félix, Sainte-Anne... : tour d'horizon et cote par quartiers.



Les bords de l'Erdre, avec le canal Saint-Félix, offrent de l'espace et de la verdure. © Jean-Claude Moschetti/Réa

Fini, la crise immobilière nantaise, où les prix ont chuté de 15 % en deux ans ? « C'est un peu mieux depuis le printemps, grâce à la baisse des taux de crédit. Le retour à la normale se dessine, mais l'effet est surtout psychologique », estime Laurent Surie, d'[Espaces atypiques](#).

« Le marché reste grippé, avec encore un fossé entre le budget des candidats et les prétentions de certains vendeurs. On voit davantage de primo-accédants, notamment en première couronne, qu'il faut accompagner et rassurer », note Nicolas Martinez, patron d'agences SPI. « Les prix n'ont pas encore assez baissé pour que la demande rencontre l'offre, surtout avec un pouvoir d'achat qui a perdu 25 % depuis le début de la crise », juge Jean-Charles Faillenot, chez Century 21.

Marché locatif en grande tension

Selon Meilleurs Agents, il faut prévoir de déboursier environ 3 370 €/m² en appartement ancien et 4 100 €/m² en maison. Cela, souvent à l'issue de rabais atteignant parfois 20 %. « Les acheteurs, qui ont repris la main, visitent plusieurs biens, comparent et prennent le temps de passer à l'acte, contrairement à la frénésie de 2021 », pointe Michel Cozic, patron d'agences Orpi.

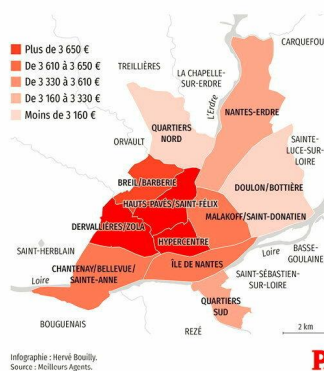
À Découvrir

Le Kangourou du jour [Répondre](#) « Les vendeurs qui n'accordent pas de ristourne ont peu de chances de vendre leur bien », tranche Bruno Tavernier, conseiller chez Patrice Besse. Si les grandes maisons avec de beaux terrains partent facilement (après 5 à 10 % de rabais), les vastes appartements familiaux du centre-ville patinent depuis la fin du confinement.

À LIRE AUSSI Immobilier à Lyon : rien ne va plus « Dans un marché locatif en grande tension, les petites surfaces à louer sont recherchées par des investisseurs en quête d'une meilleure rentabilité », indique Jean-Charles Faillenot. Avec 12 % de réservations en un an, la promotion, en berne, profitera-t-elle de l'embellie ? C'est à souhaiter car les stocks de logements neufs n'excèdent pas deux ans et demi de ventes en vitesse de croisière, soit 1 500 logements. Des chiffres très insuffisants pour absorber l'afflux démographique vers une métropole nantaise toujours aussi attractive.

La cote par quartiers

Prix au mètre carré à Nantes
Au 1^{er} octobre 2024



Hypercentre

Entre la cathédrale, la place Graslin et la place de la Monnaie, le triangle d'or aux hôtels particuliers inabordable aujourd'hui connaît une vie nocturne animée, source de frictions entre habitants et fêtards. Jeunes actifs, célibataires, parents de jeunes enfants et étudiants y recherchent de petites surfaces. Les prix ? « De 4 300 à 4 500 €/m², contre 5 000 à 5 500 €/m² il y a deux ans », selon Jean-Charles Faillenot, de Century 21.

Canclaux, Mellinet, Procé, Monselet



Sortir du centre permet de viser des maisons avec jardin, comme ici dans le quartier Monselet.

© Sebastien Ortola/Réa

Pour trouver moins cher et plus grand que dans l'hypercentre, cap vers ces secteurs mitoyens, de l'autre côté du cours des 50-Otages. Comptez de 3 650 à 3 900 €/m². « Commerces, écoles, vastes appartements et maisons avec jardin séduisent les familles », note Caroline Louboutin, de Sotheby's Immobilier. À Mellinet, où l'ex-caserne abritera 1 500 logements d'ici à 2030, un 85-m² (terrasse, garage) s'est vendu 305 000 €. En rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble de Canclaux, un 88-m² à rénover (terrasse, parking) a coûté 260 000 €. Plus loin, vers Copernic, un 101-m² en premier étage, avec travaux, a chiffré 290 675 €.

Saint-Félix, Hauts-Pavés



Les bords de l'Erdre, avec le canal Saint-Félix, offrent de l'espace et de la verdure.

© Jean-Claude Moschetti/Réa

Malgré une cote au beau fixe, cette zone coûte 1 500 euros de moins que le triangle d'or du cœur historique. Vers Sainte-Thérèse, comptez 4 000 €/m², alors qu'il plafonne ailleurs à 3 500 €/m². Les bords de l'Erdre attirent une population en quête d'espaces et de verdure, vite connectés au centre grâce aux transports. Avec 160 m² habitables sur trois niveaux et 544 m² de terrain, une maison (1978) du quartier Jules-Verne, mal isolée et avec travaux, a coûté 530 000 €.

Malakoff, Saint-Donatien

Une certaine insécurité persiste dans le premier secteur, proche de la gare, malgré d'ambitieuses rénovations. « Le second a meilleure presse, notamment auprès d'habitants devant souvent rallier Paris, mais certains Nantais considèrent encore qu'il s'agit d'une autre ville », pointe Caroline Louboutin. Les alentours du Jardin des Plantes proposent encore de très belles maisons. Telle cette construction (1930) de 101 m² répartis en trois niveaux, avec 83 m² de jardin et garage, vendue 660 000 €.

Sainte-Anne, Chantenay, Bellevue

La butte Sainte-Anne conserve une aura particulière dans le cœur des Nantais. « C'est le plus artiste des beaux quartiers de la ville. L'atmosphère y est beaucoup plus bohème que dans des secteurs plus classiques », note Bruno Tavernier, de chez Patrice Besse. « Un village dans la ville, truffé de petites maisons », complète Caroline Louboutin. Leur prix ? De 4 000 à 5 400 €/m², selon la présence d'un jardin. Voire davantage. Telle cette villa XIX^e de 135 m² sur trois niveaux, avec 800 m² de terrain et double garage, adjugée 715 000 €. Chantenay et Bellevue ne doivent pas être négligés. Ces cités sont reprises en main par la municipalité. Et les projets ne manquent pas pour ces friches entre le quai de la Fosse et le futur Jardin extraordinaire. Comptez de 3 000 à 3 500 €/m².

Rezé

Toujours champêtre et pas vraiment bétonnée, la ville de Rezé tire son épingle du jeu grâce à ses liaisons rapides vers le cœur de ville et l'aéroport, ses rives de Sèvre et de Loire au nord, où l'ambiance est gentiment artiste. Sans oublier la fameuse Maison radieuse (1953-1955) de Le Corbusier. Vu la qualité de vie qu'elle offre, Rezé est moins chère que certains quartiers périphériques ou centraux de Nantes. Une villa datant des années 1950, 120 m² sur deux niveaux et 230 m² de terrain, s'y est vendue 393 750 €. Dans un immeuble des années 1960, un 79-m² (loggia, cave) est parti à 175 000 €.

Saint-Sébastien-sur-Loire

Grâce à sa position en première couronne et en bord de Sèvre, cette commune présente des atouts pour jouer la carte du « résidentiel chic, proche du centre nantais grâce au tram-train et aux autres transports », comme l'explique Bruno Tavernier. « Elle attire ainsi des gens qui travaillent sur Nantes et qui souhaitent quitter la vie en appartement pour une maison. On y

trouve ainsi davantage de primo-accédants ou d'acheteurs qui ont revendu un premier bien. C'est une population plus jeune et plus diversifiée qu'à Vertoux, qui est située de l'autre côté du périphérique », analyse Michel Cozic. Une maison de 1960 de plain-pied de 88 m² pourvue de 600 m² de terrain (avec garage et atelier) n'a coûté que 222 000 € sans doute à cause de son DPE classé F.

Ce qui s'est vendu

- Île de Nantes, République, imm. 1900, 25,5 m², terrasse, mezzanine, local à vélos, cave, DPE E, 108 000 €.
- Jardin des Plantes, r-d-c, 26 m², cave, accès jardin privé, DPE F, 109 900 €.
- Île de Nantes, chantiers navals, 2 e ét., 26 m², travaux, 107 000 €.
- Île de Nantes, chantiers navals, r-d-c, 33 m², gros travaux, 92 650 €.
- Mellinet, 1 er ét., 41 m², locataire en place, 135 000 €.
- Mellinet, 4 e ét. asc., 61 m², garage, balcon, 230 000 €.
- Cambronne, Héronnière, 5 e ét. asc., 73 m², 360 000 €.
- Launay, 3 e ét., 75 m² en duplex, 262 000 €.
- Canclaux, 1 er ét. asc., 83 m², terrasse, 383 000 €.
- Rezé, maison 1979, 115 m² sur deux niveaux, terrain 756 m², parking fermé, DPE D, 399 000 €.
- Saint-Sébastien-sur-Loire, maison, 122 m² sur deux niveaux, terrain 300 m², parking, garage, DPE E, 345 200 €.
- Decré, 160 m² en duplex, terrasse, double parking, DPE C, 880 000 €.

Quoi de neuf ?

«À l'instar d'autres métropoles, le marché des programmes neufs est en berne », déplore Denis Le Bellego, directeur régional des ventes d'Eiffage Immobilier. Malgré un léger mieux depuis le printemps, tous les indicateurs restent au rouge, au vu des chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) : 46 % de réservations en deux ans et 40 % de mises en chantier.

« La métropole concentre près de la moitié des 300 abandons de programmes du département de Loire-Atlantique », chiffre Hervé Bunel, président de la FPI des Pays de la Loire. Côté prix, ils ont chuté à 4 990 €/m² parking inclus, et à 5 400 € dans l'intra-muros nantais. « Ils doivent encore baisser pour que l'offre rencontre la demande », juge Denis Le Bellego.

Le tableau serait encore plus noir sans les diverses ristournes des promoteurs et un soutien public appuyé pour résorber les stocks. « Dès juin 2023, nous avons pris le problème à bras le corps avec un plan d'aide de 10 millions d'euros qui a permis de débloquer certaines opérations.

Cela a permis le rachat de 1 616 logements sur 26 programmes privés remis sur le marché pour le parc social ou en accession aidée à la propriété », rappelle Pascal Pras, vice-président chargé de l'habitat et de l'urbanisme de la métropole. Un effort reconnu par Laurent Gourdon, directeur régional de Bouygues Immobilier, qui salue des relations suivies avec les élus.

Le centre-ville pas oublié

« Il suffirait de pas grand-chose pour que le marché se relance, mais il ne retrouvera pas avant longtemps les records des années phares », commente Hervé Bunel. Cette « pétote » n'entame pas les chantiers d'urbanisme nantais, grands projets d'aménagement plébiscités par les habitants de la métropole lors du débat citoyen « Fabrique de nos villes », lancé à la rentrée 2023.



Projet immobilier boulevard Gustave-Roche, sur l'île de Nantes.

© DR

Au programme, quelques ajustements prônant plus de mixité sociale et moins de béton. Sur l'île de Nantes, dans le quartier République, qui doit accueillir le futur CHU et les écoles de médecine à partir de 2026, 2 000 lots sont attendus. Là, Bouygues Immobilier achève Carré des sens, un immeuble d'une quarantaine d'appartements du studio au 5-pièces, dont 23 sociaux.

De son côté, Eiffage projette un immeuble de 54 appartements, sans s'avancer sur une date de livraison. En face et plus au sud, à Pirmil et jusqu'à Rezé, ce sont encore 3 300 logements, commerces, bureaux et activités sur 200 hectares de friches portuaires qui sont programmés. Ces secteurs seront connectés d'ici deux ou trois ans au centre historique par l'extension de deux lignes de tramway.



Bientôt livré, le Carré des sens comprendra une quarantaine d'appartements.

© Franck Gallen/Pix Machine

À l'est, sur Doulon-Gohards, malgré quelques retards dus à des recours contentieux, 2 800 logements sont prévus d'ici à 2034, dans le prolongement de la ZAC de la Chênaie. Les constructions abondent surtout à la Mellinet et au Champ-de-Manoeuvre. Le centre-ville n'est pas oublié : place Graslin, Eiffage projette un immeuble de 48 logements et des commerces « plutôt haut de gamme », selon son directeur régional.

À l'hiver 2025, Bouygues Immobilier livrera la résidence Cour Monselet, dans le quartier des Hauts-Pavés : 50 appartements cédés à partir de 179 000 € pour un studio de 28 m², jusqu'à 1,550 million pour un 5-pièces de 140 m², avec 160 m² de toit-terrasse.