



↑ Le canal Saint-Félix constitue un port de plaisance non loin du centre-ville.

Nantes Des prix enfin en baisse

Aujourd'hui moins chère que Bordeaux ou Rennes, la capitale du Grand Ouest a subi de plein fouet la crise de l'immobilier. Bonne nouvelle, c'est désormais la fin des tarifs déraisonnables. Et tous les quartiers sont concernés

Par Sophie Stadler



Variation des valeurs sur 1 an SOURCE : SELOGER 02/2025

Après des années de hausse constante, les prix ont brutalement plié à Nantes. Selon le baromètre de la Fnaim, rejoint par celui des notaires de Bretagne, ils ont baissé d'environ 10 % en 2024 dans l'ancien : soit 4 100 €/m² pour les maisons et 3 350 €/m² pour les appartements, qui représentent toujours près de 80 % des transactions dans le centre-ville. « Grâce au fléchissement des taux d'emprunt et aux propriétaires qui acceptent enfin de négocier, le marché se fluidifie, note Alexandre David, cofondateur du réseau Les Toits. Depuis trois mois, les primo-accédants et les budgets de moins 400 000 € nous sollicitent à nouveau. » En même temps, vendre des biens à plus de 600 000 € devient vraiment complexe. Dans le neuf, le marché est à l'arrêt depuis plusieurs années. Les programmes restent rares. Dans les quartiers du nouveau CHU ou des Dervallières, actuellement en pleine réhabilitation et en chantier, les promoteurs multiplient les offres pour écouler leurs fins de stocks. « Les très grands biens avec vue sur la Loire, avec grandes terrasses, restent prisés et se vendent toujours bien », se rassure

Laurent Surie, responsable d'une agence Espaces atypiques. Quant au marché de la location, s'il demeure très tendu dans toute l'agglomération, avec des loyers à partir de 12 €/m², les investisseurs rechignent à acheter des biens nécessitant de gros travaux dans l'ancien ou sans incitation fiscale.

GRASLIN, PLACE ROYALE LE RÈGNE DE L'EXIGENCE

Un charme intemporel, un cadre de vie cosu, de beaux produits avec parquet, moulures, boiseries, cheminées... Dans ce secteur le plus prisé de l'hypercentre, où les prix oscillent entre 3 800 et 6 000 €/m², les acquéreurs sont exigeants. Les grandes et moyennes surfaces en étages élevés restent recherchées, mais à condition qu'elles soient situées dans des immeubles haussmanniens aux parties communes bien entretenues et offrent des solutions de stationnement, y compris pour les poussettes et les vélos-cargos. « *Les grandes surfaces qui nécessitent de lourds travaux de rénovation ou sont dépourvues de parking, terrasse ou ascenseur ne se vendent pas* », alerte Etienne de Gibon, directeur de l'agence Barnes. Résultat, les biens à plus de 1,5 million d'euros traînent sur le marché. A l'inverse, un 150 m² en parfait état, avec 2 chambres, parquet et cheminées, s'est vendu rapidement près de 800 000 €.

COMMERCE, BOUFFAY LE TROP-PLEIN

Très commerçant, bien desservi par les réseaux de tram et de bus, à proximité de la gare de TGV, jadis très réputé, ce quartier central, haut lieu des manifestations, souffre de son trop-plein d'effervescence. Nuisances sonores, surfréquentation, stationnement compliqué alimentent un sentiment

“Une chute des prix inédite”

JEAN-CHARLES VEYRAC, PREMIER VICE-PRÉSIDENT
DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA COUR D'APPEL DE RENNES



« Les prix sont en chute depuis l'été 2022, un phénomène inédit après plusieurs années de flambée. Les volumes de transactions ont

baissé de près de 20 %, et les prix de 10 %, voire plus dans certains quartiers. Mais, après des années de très fortes hausses, cette baisse n'est finalement pas si importante. Elle permet surtout aux acquéreurs, et notamment aux primo-accédants, de se positionner à nouveau. On sent un frémissement des ventes depuis fin

2024. Se loger à Nantes reste toutefois un défi. Il y a très peu de projets dans le neuf et toujours une insuffisance d'offres du côté des locations. Si ces tensions persistent, les prix dans l'ancien risquent d'augmenter à nouveau dans les années à venir, surtout si les taux restent relativement bas ou baissent encore. Mais pour l'heure c'est la fin de l'inflation et des prix totalement déraisonnables, ce qui est positif et vertueux pour tout le monde ! »

d'insécurité qui pèse sur les prix de l'immobilier. En un an, la valeur des biens y a fondu de 11 % selon les notaires de Bretagne, malgré la présence de beaux immeubles haussmanniens. Les appartements s'échangent entre 3 200 et 5 100 €/m² selon l'état. La chute des prix pourrait redonner de l'attrait aux petites surfaces à rénover. A l'instar de ce T2 de 45 m² à rafraîchir qui vient de trouver preneur à 160 000 €. Il est situé au 2^e étage d'un petit immeuble ancien à la façade récemment rénovée.

SAINT PASCQUIER, SAINT-FÉLIX, SAINT-DONATIEU LE BEAU RÉSISTE

Avec les places Graslin et Royale, c'est l'autre triangle d'or de la ville. A l'écart de l'effervescence du centre-ville, le quartier attire

les familles pour son cadre élégant et paisible. Ici, de vastes appartements côtoient des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers dotés de jardins de ville. « *Si les prix ont légèrement fléchi ces derniers mois, les appartements de prestige valent toujours entre 900 000 € et 1,2 million d'euros*, explique Caroline Louboutin, directrice de l'agence Sotheby's International Realty. *Et les belles demeures parfaitement entretenues se négocient toujours autour de 1,2 à 1,4 million d'euros.* » Comme cette maison de plus de 300 m², vendue pour un peu moins de 1,4 million d'euros fin 2024 : un petit manoir en plein centre-ville : un escalier majestueux, un grand jardin arboré, 6 chambres...

BAS-CHANTENAY, ZOLA PLUS RAISONNABLE

Pour cet ancien secteur populaire et industriel, surinvesti après le déconfinement par de nouveaux arrivants et télétravailleurs, la crise marque la fin de l'envolée des prix. Ici, les maisons et les appartements sont spacieux et pourvus d'extérieurs dans des rues calmes, mais les propriétaires s'accrochent encore à leurs prix. « *Les vendeurs ont du mal à accepter les négociations, et les délais de vente s'allongent* », regrette Lydie Morilleau, consultante chez Propriétés-Privées. Pourtant, les affaires se concluent uniquement lorsque les prix s'ajustent aux tarifs actuels. Comme pour cette maison de 80 m², avec 3 chambres, un bureau, un garage fermé et un jardin clos, qui a été vendue 365 000 €. Ou ce T2 de 49 m², en bon état, parti en onze jours à 195 000 €. ●



↑ Le quartier animé du Bouffay.