

Saint-Félix, Zola, Orvault... Où acheter à Nantes selon votre budget ?



La place du Bouffay, piétonne et animée. SEBASTIEN ORTOLA/REA

Décryptage Les prix sont globalement en baisse à Nantes et dans son agglomération, avec des disparités parfois très marquées selon les quartiers. Passage en revue, du centre à la périphérie.

Le centre-ville de Nantes, grâce à son animation, ses ruelles piétonnes et ses terrasses ensoleillées, reste très prisé. Mais ses beaux immeubles haussmanniens promettant des appartements avec moulures et parquets nécessitent parfois de gros travaux sur leurs toitures en ardoise ou dans leurs parties communes, et ils ne disposent souvent ni de parking ni d'ascenseur. « *Résultat, ils ont un peu moins la cote ces dernières années*, constate Alexandre David, cofondateur de l'agence Les Toits de l'Atlantique. *Le centre-ville pâtit également des embouteillages et des manifestations récurrentes.* » Et aussi d'un certain sentiment d'insécurité au sein d'une ville devenue en quelques années une grande métropole frôlant les 330 000 habitants intra-muros. Selon le dernier baromètre des notaires de Loire-Atlantique (décembre 2023), les prix sont en effet en légère baisse dans le centre-ville (- 1,2 %), les écarts variant selon l'emplacement, les prestations des immeubles, des projets de travaux... Les négociations, qui n'avaient plus cours dans le coeur de la ville depuis plusieurs années, reviennent en force lorsque les acquéreurs constatent que les biens sont surestimés. Ils tentent alors des baisses entre - 10 et - 20 %. En revanche, en janvier, un T3 de 62 m² très bien situé rue Guépin, tout près de la place Royale et de la tour Bretagne, sans travaux à prévoir, s'est vendu au prix affiché de 295 000 €.

Canclaux, Saint-Félix, Saint-Pasquier : des valeurs sûres

- Appartements anciens : 3 500 - 5 500 €/m²
- Maisons anciennes : 3 700 - 6 200 €/m²



Près du petit port de plaisance, la vie de quartier plaît aux familles. ALAIN LE BOT/PHOTONONSTOP VIA AFP

Dans ces secteurs prisés par les familles, « *il y a une vraie vie de quartier, même parfois une ambiance de village autour de quelques commerces de bouche réputés, de nombreux parcs et marchés*, décrit Julien Préau, conseiller immobilier du réseau Proprietesprivees.com. *C'est une valeur sûre. Les prix y sont en baisse. Ils avaient tellement monté ces dernières années qu'on peut dire que le marché commence à se réguler.* » Sauf pour les très rares et prestigieux appartements avec vue sur un parc (celui de Procé de préférence !) ou les maisons des années 1930 rénovées avec goût, pleines de charme et d'authenticité. « *Dans ce triangle d'or nantais, les prix de ces biens se maintiennent et n'ont quasiment jamais baissé depuis la crise de 2008* », ajoute Julien Préau. Les jolies maisons familiales, de 150 à 200 m², avec des jardins de 300 m², ne se vendent jamais à moins de 600 000 €.

Zola, Chantenay : le choix des familles

- Appartements anciens : 2 400 - 6 100 €/m²
- Maisons anciennes : 3 200 - 5 700 €/m²

Les rues de la Convention, Condorcet, Jean-Bouin et les nombreuses impasses du quartier Zola ont vu leur cote grimper en flèche ces dix dernières années. Très proche du centre-ville, doté de nombreux commerces et d'écoles réputées, disposant de

maisons spacieuses avec jardin, le secteur séduit avant tout les familles. « *Plus bas, proche de la Loire, l'ancien quartier industriel et ouvrier de Chantenay est, quant à lui, en pleine réhabilitation* », explique Laurent Surie, directeur des agences Espaces atypiques de Loire-Atlantique. Les maisons ouvrières y sont relativement grandes et proches du tram et du Navibus pratique pour traverser le fleuve et rejoindre Trentemoult, joli quartier de maisons de pêcheurs multicolores et de restaurants. Le tout à proximité de l'hypercentre. « *On y trouve encore des prix corrects et des biens atypiques, comme des lofts, de très belles rénovations avec vue sur la Loire et des maisons typées : même si leur façade ne paie pas de mine, leur intérieur est souvent remarquable* », poursuit l'agent immobilier. Récemment, rue de la Convention, une maison de 88 m² s'est vendue 250 000 € après une petite négociation. Rue Condorcet, un T3 de 75 m² entièrement refait à neuf est parti au prix de 320 000 €.

L'immobilier à Nantes

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur Nantes pour connaître les dernières tendances et les prix dans la cité des Ducs, à Angers, La Baule, Saint-Nazaire, Saint-Brevin et Pornic, en Vendée et sur les îles d'Yeu et de Noirmoutier.

Quartiers nord : un secteur déboussolé

- Appartements anciens : 2 700 - 5 600 €/m²
- Maisons anciennes : 2 600 - 4 900 €/m²

Plus loin du centre, un peu moins charmants certes, mais pourvus d'immeubles récents avec parkings, ascenseurs et tous les services, écoles et commerces à proximité, les quartiers intrapériphériques du nord de Nantes, tels que la Jonelière, Pont-du-Cens, Petit-Port, Toutes-Aides ou, plus loin, Saint-Joseph-de-Porterie, étaient plébiscités ces dernières années. « *C'est moins vrai aujourd'hui, depuis que les stocks de biens augmentent et que les prix se négocient à la baisse*, analyse Lydie Morilleau, conseillère immobilière du réseau Proprietesprivees.com. *Le marché redevenant rationnel, ces quartiers trop éloignés de la vie culturelle et du dynamisme nantais ne séduisent plus.* » Selon le dernier baromètre des Notaires de Loire-Atlantique, les quartiers nord ont enregistré l'une des plus fortes baisses (- 9,9 %) sur un an dans Nantes.

Île de Nantes : spot culturel et branché

- Appartements anciens : 2 500 - 5 800 €/m²
- Appartements neufs : 2 800 - 6 000 €/m²

L'île fluviale abrite désormais plusieurs quartiers différents. A Beaulieu, les immeubles des années 1960-1970 offrent des appartements fonctionnels, récemment rénovés pour nombre d'entre eux. Ils sont bien situés, non loin de la gare TGV et à proximité du nouveau centre hospitalier universitaire (CHU) et de son écoquartier, qui promettent de former le futur cœur dynamique de la cité des ducs de Bretagne. Les nouveaux projets autour des quais et du CHU transforment cette vaste île dans la ville et devraient la rendre plus attractive. Surtout s'ils proposent de beaux appartements avec vue sur la Loire, rooftop et terrasses panoramiques... Ici, les prix sont en légère baisse, mais moins qu'ailleurs (de - 1 à - 6 %). Car autour de ces nouveaux immeubles aux abords un peu froids naissent de chaleureux lieux de vie culturels et associatifs. L'île de Nantes

vibre surtout grâce aux nombreux bars, boutiques et restaurants branchés installés tout autour de la belle place de la République. Une animation et un style de vie prisés des étudiants et des jeunes Nantais et qui s'étendent largement jusqu'aux quartiers contemporains des Machines de l'Île et du palais de justice. A Beaulieu, un T2 rénové de 48 m² avec vue sur la Loire, dans un immeuble des années 1990, doté d'un garage mais sans extérieur, s'est vendu 169 000 €.

« Les primo-accédants sont rares », Quentin Bertrand, courtier chez Merêvia

« Aujourd'hui, à Nantes, 90% des acquéreurs sont déjà propriétaires, ont des revenus confortables et de bons dossiers de financement. Les rares primo-accédants doivent disposer d'au moins 25% d'apport personnel pour décrocher un emprunt et acheter leur premier appartement à des prix qui restent très hauts. La solution, c'est d'acheter dans le neuf, de miser sur une passoire thermique ou de s'orienter dans le parc social pour bénéficier des aides locales, mais les opportunités restent rares. Sinon il faut s'éloigner, jusqu'à parfois 40 kilomètres. Des villes comme Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre et Treillières disposent de trams-trains ou de TER qui desservent bien Nantes, et les prix y sont un peu plus doux. »

Saint-Herblain, Orvault, Sautron : l'art du grand écart

- Appartements anciens : 2 000 5 300 €/m²
- Maisons anciennes : 2 500 4 900 €/m²

Moins chère que le centre-ville, la périphérie au nord de la Loire reste recherchée, avec de grandes disparités selon les communes et les quartiers. Si les prix y sont toujours assez élevés, la tendance peut être franchement à la baisse dans les secteurs trop proches du périurbain ou dans les cités bordées d'immeubles des années 1960-1970, comme à Saint-Herblain. En revanche, à Sautron, autrefois surnommé le « petit Neuilly nantais », à La Chapelle-sur-Erdre ou à Sainte-Luce-sur-Loire, les maisons sont plus spacieuses, cossues et implantées sur des parcelles parfois généreuses (plus de 1 000 m²), et les prix baissent mais ne s'effondrent pas... « *C'est à Sautron que les plus fortunés recherchent des biens de prestige quand ils ne visent pas l'hypercentre nantais* », rappelle Caroline Louboutin, directrice de l'agence Nantes Sotheby's International Realty. Une propriété de 10 pièces et de près de 300 m² y est actuellement en vente pour 985 000 €. Elle dispose d'un parc paysager de près de 5 500 m², avec une piscine couverte, un salon de plus de 40 m², 6 chambres dont une suite parentale, une cave et 3 garages.

Saint-Sébastien-sur-Loire, Vertou, Rezé, Bouguenais : au grand air

- Appartements anciens : 2 200 5 700 €/m²
- Maisons anciennes : 2 400 5 500 €/m²



Le charme de Rezé, à moins de vingt minutes du centre de Nantes. BERTHIER EMMANUEL/HEMIS.FR

Ces communes situées au sud de Nantes et de la Loire restent très attractives. « *Le phénomène post-Covid, qui a vu des gens quitter le centre-ville pour échapper aux embouteillages et aux nuisances, perdure ici, même si les prix dans Nantes sont enfin en baisse* », confirme Michel Cozic, directeur de l'agence Orpi Foncièrement Vôtre, à Rezé. Il faut dire que ces villes ont de nombreux atouts : tram ou TER les reliant au centre de Nantes en moins de vingt minutes, charmants coeurs de bourgs avec bâtisses en vieilles pierres à foison, crèches, écoles, collèges, lycées, commerces, loisirs, cinémas et théâtres... et surtout une campagne verdoyante côté vignoble (Vallet, Clisson), toute proche de la mer, le long de la route menant vers Pornic et Noirmoutier (Rezé, Bouguenais, La Montagne, Saint-Jean-de-Boiseau, Bouaye). En début d'année, à Saint-Sébastien-sur-Loire, une maison de 170 m² s'est vendue plus de 650 000 €. A Rezé, quartier Blordière, une maison de 140 m² avec 3 chambres et un bureau, un jardin de 300 m², une piscine et des dépendances est partie pour 499 000 €. En vente depuis 2022, elle s'est négociée avec une baisse d'environ 10 %.

« Ce n'est pas catastrophique », Thomas Lefebvre, directeur scientifique chez Meilleurs Agents

« Nantes a terminé l'année 2023 parmi les onze villes les plus touchées par la baisse des prix immobiliers (- 8% en moyenne). Ce n'est pas catastrophique, mais la capitale de Loire-Atlantique n'était pas habituée à cela. Entre 2015 et 2022, le marché nantais avait enregistré une hausse des valeurs de 53% ! Quand en 2021 la durée moyenne de rentabilité d'un bien était de deux ans à Nantes, elle est désormais de douze ans. Pour bien acheter et espérer une plus-value intéressante, il faut donc conserver son bien plus longtemps. »

NANTES

Prix/mètre ²	Min	Max	Agex
Nantes	1079	1050	8,3
-Bel-Capitaine	1070	4000	8,6
-Cimetière/Malherbe	1030	1030	10,6
-Christophe Colomb/Sainte-Anne	1030	4000	8,6
-Gare/Malherbe	1020	1020	9,1
-Gare/Malherbe	1020	1020	8,3
-Jules-Verne	1020	4000	8,6
-Mairie	1020	4000	8,6
-Nantes-Christophe-Colomb	1020	1020	10,1
-Nantes-Christophe-Colomb	1020	1020	8,6
-Saint-Jacques	1010	4000	8,6
Autour	1000	1000	8,1
Basse-Normandie	950	4000	8,3
Belle	1900	2400	8,4
Beaugardon	1000	3000	8,3
Carré	1020	400	7,8
La Chapelle-sur-Erdre	1000	4000	8,3
Chantenay	1000	1000	8,3
Clisson	1000	2000	8,0
Dorval	1800	2000	8,0
Estimote-Porte	1400	1500	8,8
Lutèce-André-Mallet	1400	3000	8,6
La Motte	1000	1000	8,3
Orvault	1000	2000	8,7
Parc-André-Mallet	1000	1000	8,7
Rezé	1000	4000	8,2
Saint-Aubin-des-Bois	1000	4000	8,2
Saint-Etienne-de-Montbrison	1000	1000	8,1
Saint-Félix	1000	4000	8,3
Saint-Jude-de-Coussais	1000	1000	8,3
Saint-Pierre-de-Breuil-Lès	1000	1000	8,9
Saint-Vincent-Les-Bois	1000	4000	8,3
Sartennes	1100	4000	8,3

MAISONS

Prix/mètre ²	Min	Max	Agex
Nantes	1700	1700	8,3
-Bel-Capitaine	2000	5000	8,7
-Cimetière/Malherbe	4000	4000	10,6
-Christophe Colomb/Sainte-Anne	3500	5000	8,6
-Gare/Malherbe	3000	4000	8,3
-Gare/Malherbe	3000	4000	7,8
-Jules-Verne	3000	4000	8,6
-Mairie	2000	4000	8,6
-Nantes-Christophe-Colomb	3000	4000	10,1
-Nantes-Christophe-Colomb	4000	4000	8,6
-Saint-Jacques	3000	4000	8,6
Autour	1500	3000	8,3
Basse-Normandie	1200	4000	8,3
Belle	1900	2400	8,6
Beaugardon	1400	4000	8,3
Carré	1000	400	7,8
La Chapelle-sur-Erdre	1000	4000	8,3
Chantenay	1000	1000	8,3
Clisson	1000	1000	8,0
Dorval	1800	2000	8,0
Estimote-Porte	800	2000	8,8
Lutèce-André-Mallet	1800	3000	8,6
La Motte	1000	1000	8,3
Orvault	1000	2000	8,7
Parc-André-Mallet	1000	1000	8,7
Rezé	1000	5000	8,2
Saint-Aubin-des-Bois	1000	4000	8,2
Saint-Etienne-de-Montbrison	1000	4000	8,1
Saint-Félix	1000	4000	8,3
Saint-Jude-de-Coussais	1000	1000	8,3
Saint-Pierre-de-Breuil-Lès	1000	1000	8,9
Saint-Vincent-Les-Bois	1000	4000	8,3
Sartennes	1000	4000	8,3

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier. DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »