

NANTES

Entre deux eaux

Immobilier. La chute des prix et des transactions ralentit un peu.



Temps d'arrêt. Les appartements du centre-ville, comme ici rue Voltaire, voient leurs ventes stagner depuis la fin du confinement.

DOSSIER RÉALISÉ PAR VINCENT BUSSIÈRE ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

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. 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

20%

C'est le rabais parfois atteint lors des transactions acheteur-vendeur.

SEBASTIEN ORTOLAN / FREA POUR LE POINT



«Les acheteurs comparent et prennent le temps de passer à l'acte, contrairement à la frénésie de 2021.»

Michel Cozic, patron d'agences Orpi.



«Commerces, écoles, vastes appartements et maisons avec jardin séduisent les familles.»

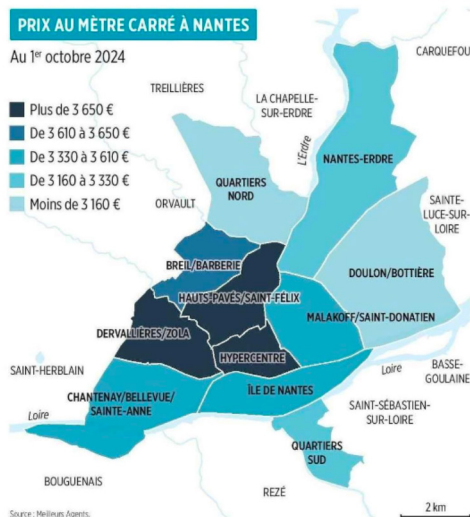
Caroline Louboutin, Sotheby's Immobilier.

... 2021», pointe Michel Cozic, patron d'agences Orpi. «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. «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. ●

PRIX AU MÈTRE CARRÉ À NANTES

Au 1^{er} octobre 2024

- Plus de 3 650 €
- De 3 610 à 3 650 €
- De 3 330 à 3 610 €
- De 3 160 à 3 330 €
- Moins de 3 160 €



Source: Meilleurs Agents.

2 km