ÉTUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER

Nantes

Secteur : Nantes

Marché acheteur — Prix en baisse : un argument pour négocier

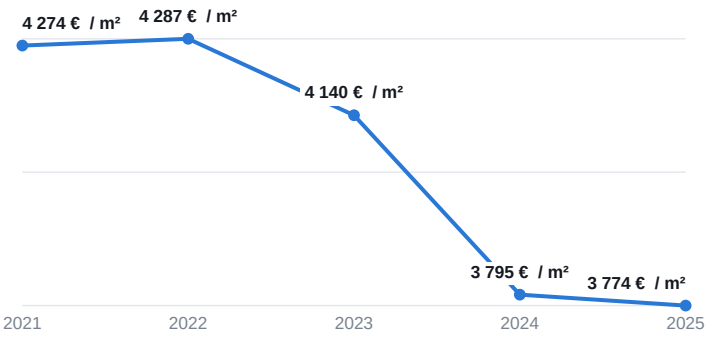
FILTRES APPLIQUÉS

Rayon : 2,0 km | Type de bien : Appartements uniquement | Période : 5 ans

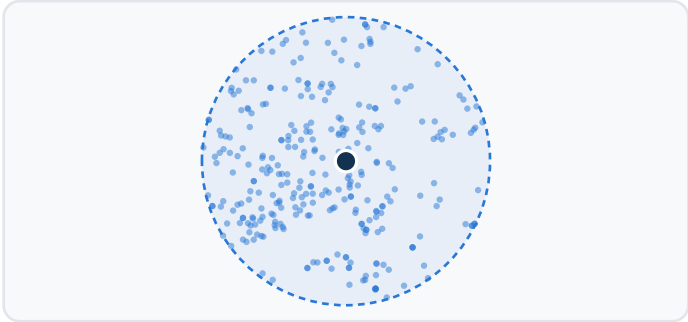
PRIX MÉDIAN AU M²	ÉVOLUTION SUR 5 ANS	PRIX MOYEN / TRANSACTION	VOLUME DE VENTES
4 092 € / m²	**-12 %**	**227 591 €**	**10 959**
Appartements uniquement			sur 5 ans

Base DVF officielle mise à jour le 1er avril 2026 par l'État · Dernière vente de la zone : 31 décembre 2025

Évolution du prix au m²



Secteur analysé



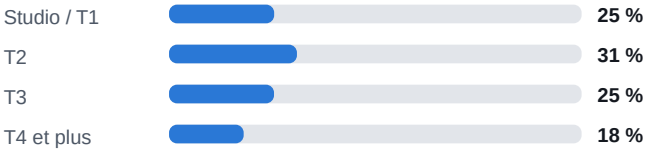
Rayon : 2,0 km · 10 959 transactions analysées

Fourchette de prix au m²



Bas : 2 716 € / m² — Haut : 5 392 € / m²

Répartition par typologie



Prix médian au m² par typologie

Typologie	Nombre de ventes	Prix médian au m²
Studio / T1	**2 791 ventes**	**4 315 € / m²**
T2	**3 396 ventes**	**3 940 € / m²**
T3	**2 787 ventes**	**4 076 € / m²**
T4 et plus	**1 981 ventes**	**4 032 € / m²**

Conseils d'interprétation

- Comparez le prix médian au m² du bien visé à celui de la zone : un écart de plus de 10 % justifie une négociation argumentée.
- La fourchette de prix (bas / médian / haut) situe une offre par rapport à l'ensemble du marché local, pas à une seule vente isolée.
- Une évolution stable ou en baisse renforce une proposition sous le prix médian ; une évolution en forte hausse justifie de ne pas trop tarder.
- Ces chiffres reflètent des ventes déjà finalisées : ils ne remplacent pas une estimation personnalisée du bien (état, exposition, travaux).

Risques naturels et technologiques

Source : Géorisques, ministère de la Transition écologique · consulté le 20 septembre 2026.

À CETTE ADRESSE

Retrait-gonflement des argiles	Exposition faible
Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m	Aucun recensé
Cavités souterraines recensées dans un rayon de 500 m	Aucun recensé
Anciens sites industriels dans un rayon de 500 m	37 recensés
Installations classées (ICPE) dans un rayon de 500 m	8 recensés

SUR LA COMMUNE DE NANTES

Sismicité	Zone 3 — sismicité modérée
Radon	Classe 3 — potentiel significatif

Risques recensés sur Nantes par l'État (base GASPAR)

Inondation · Mouvement de terrain · Séisme · Phénomène lié à l'atmosphère · Radon · Risque industriel · Rupture de barrage · Transport de marchandises dangereuses · Engins de guerre

Ce que ces termes veulent dire

Retrait-gonflement des argiles
Les sols argileux gonflent avec la pluie et se rétractent avec la sécheresse. Ces mouvements, répétés saison après saison, peuvent fissurer les murs d'une maison — c'est la première cause de sinistre sur les maisons individuelles en France.

Radon
Gaz radioactif d'origine naturelle, issu du sous-sol, qui s'accumule dans les pièces peu ventilées et les sous-sols. Sa mesure dans un logement se fait avec un dosimètre, pour quelques dizaines d'euros.

Zone de sismicité
Classement réglementaire de la commune, de 1 à 5. Il détermine les règles de construction parasismique qui s'imposent aux bâtiments neufs et aux extensions.

Anciens sites industriels et installations classées
Activités passées ou en cours à proximité, recensées par l'État. Leur présence n'implique pas une pollution du terrain visé, mais elle explique pourquoi une étude de sol est parfois demandée.

Ce que cette page ne dit pas

- Ce récapitulatif ne remplace pas l'état des risques (ERRIAL), que le vendeur doit obligatoirement annexer à la promesse de vente.
- Le zonage précis d'un plan de prévention (zone rouge, zone bleue) ne figure dans aucune base nationale ouverte : il se consulte en mairie de Nantes, parcelle par parcelle.
- L'absence d'un élément dans ces bases ne garantit pas son absence sur le terrain : elle signifie seulement qu'il n'y est pas recensé à la date indiquée.

Historique notarié détaillé

Jusqu'à 50 dernières transactions correspondant strictement aux filtres appliqués. En zone rurale ou peu dense, l'historique disponible peut naturellement en compter moins.

Date	Adresse / Rue	Type de bien	Surface	Pièces	Prix total	Prix / m²
31/12/2025	27 BD GABRIEL GUIST HAU	Appartement	42 m²	1	176 000 €	4 190 € / m²
31/12/2025	11 RUE SIMONE IFF	Appartement	62 m²	3	300 000 €	4 839 € / m²
31/12/2025	7 RUE FABERT	Appartement	43 m²	2	191 000 €	4 442 € / m²
31/12/2025	50 RUE DE LA VILLE EN BOIS	Appartement	25 m²	1	73 000 €	2 920 € / m²
31/12/2025	3 RUE CASSINI	Appartement	79 m²	3	320 000 €	4 051 € / m²
30/12/2025	1 CRS SULLY	Appartement	82 m²	4	341 000 €	4 159 € / m²
30/12/2025	24 RUE NOIRE	Appartement	46 m²	1	185 000 €	4 022 € / m²
30/12/2025	4 PL EUGENE LIVET	Appartement	58 m²	2	230 000 €	3 966 € / m²
30/12/2025	3 RUE ST-DENIS	Appartement	33 m²	2	89 500 €	2 712 € / m²
30/12/2025	9 RUE DU CHER	Appartement	18 m²	1	67 000 €	3 722 € / m²
30/12/2025	2 RUE EMILE PEHANT	Appartement	18 m²	1	37 000 €	2 056 € / m²
30/12/2025	19 BD LELASSEUR	Appartement	103 m²	4	290 000 €	2 816 € / m²
30/12/2025	8 RUE D ALGER	Appartement	18 m²	1	67 000 €	3 722 € / m²
30/12/2025	6 RUE DES CHAPELIERS	Appartement	25 m²	1	115 000 €	4 600 € / m²
30/12/2025	35 QUAI DE MALAKOFF	Appartement	33 m²	2	108 700 €	3 294 € / m²
30/12/2025	4 RUE ARSENE LELOUP	Appartement	113 m²	5	435 000 €	3 850 € / m²
30/12/2025	24 RUE DE GIGANT	Appartement	82 m²	4	250 241 €	3 052 € / m²
30/12/2025	19 RUE BONNAMEN	Appartement	78 m²	3	200 000 €	2 564 € / m²
30/12/2025	78 BD MEUSNIER DE QUERLON	Appartement	81 m²	3	290 000 €	3 580 € / m²
29/12/2025	9 RUE ST-DONATIEN	Appartement	26 m²	2	117 000 €	4 500 € / m²
29/12/2025	26 RUE DU PLESSIS DE LA MUSSE	Appartement	66 m²	4	280 000 €	4 242 € / m²
29/12/2025	1 RUE CHEVERT	Appartement	31 m²	2	132 000 €	4 258 € / m²
29/12/2025	21 B RUE YVES BODIGUEL	Appartement	70 m²	4	288 000 €	4 114 € / m²
29/12/2025	53 QUAI DE LA FOSSE	Appartement	32 m²	2	98 000 €	3 063 € / m²
29/12/2025	6 BD VINCENT GACHE	Appartement	45 m²	2	128 000 €	2 844 € / m²
29/12/2025	9 RUE FRANCOIS ALBERT	Appartement	63 m²	3	150 000 €	2 381 € / m²
29/12/2025	16 RUE DE LA JUIVERIE	Appartement	30 m²	1	143 100 €	4 770 € / m²
29/12/2025	103 RUE BOUCHAUD	Appartement	53 m²	3	208 790 €	3 939 € / m²
29/12/2025	21 RUE DES MARTYRS	Appartement	66 m²	3	130 650 €	1 980 € / m²
29/12/2025	3 ALL D ORLEANS	Appartement	29 m²	2	124 015 €	4 276 € / m²
29/12/2025	4 RUE J B DARBEFEUILLE	Appartement	30 m²	2	78 000 €	2 600 € / m²
29/12/2025	145 RUE D ALLONVILLE	Appartement	80 m²	4	319 050 €	3 988 € / m²
29/12/2025	7 COUR DE LA BROCANTE	Appartement	44 m²	1	118 000 €	2 682 € / m²
29/12/2025	106 RUE GAMBETTA	Appartement	26 m²	1	98 600 €	3 792 € / m²
29/12/2025	26 PL VIARME	Appartement	63 m²	3	289 000 €	4 587 € / m²
24/12/2025	8 RUE LINNE	Appartement	53 m²	2	125 000 €	2 358 € / m²
24/12/2025	103 BD ERNEST DALBY	Appartement	60 m²	3	138 100 €	2 302 € / m²
24/12/2025	43 RUE LEON JAMIN	Appartement	62 m²	2	195 000 €	3 145 € / m²
23/12/2025	2 PL SAINTE ELISABETH	Appartement	26 m²	1	89 400 €	3 438 € / m²

23/12/2025	33 RUE GAL LE FLO	Appartement	29 m²	1	93 500 €	3 224 € / m²
23/12/2025	2 RUE URVOY DE SAINT BEDAN	Appartement	69 m²	2	252 000 €	3 652 € / m²
23/12/2025	14 RUE BEAUREGARD	Appartement	14 m²	1	32 000 €	2 286 € / m²
23/12/2025	25 RUE DE LA BASTILLE	Appartement	6 m²	1	19 000 €	—
23/12/2025	19 BD GABRIEL GUIST HAU	Appartement	80 m²	3	281 000 €	3 513 € / m²
23/12/2025	14 RUE DES PRES	Appartement	66 m²	4	230 547 €	3 493 € / m²
23/12/2025	9 RUE DES CHALATRES	Appartement	73 m²	4	249 850 €	3 423 € / m²
23/12/2025	9 RUE DE SEVIGNE	Appartement	19 m²	1	80 000 €	4 211 € / m²
23/12/2025	50 RUE DU CALVAIRE DE GRILLAUD	Appartement	62 m²	4	167 000 €	2 694 € / m²
23/12/2025	3 ALL DE LA MAISON ROUGE	Appartement	52 m²	3	108 000 €	2 077 € / m²
23/12/2025	4 RUE ADOLPHE MOITIE	Appartement	25 m²	1	60 000 €	2 400 € / m²

Mentions légales

Source : demandes de valeurs foncières (DVF), DGFiP, diffusées par Etalab sous Licence Ouverte 2.0. Les prix affichés sont hors frais de notaire (comptez 7 à 8 % en plus dans l'ancien) ; la base ne précise pas si des frais d'agence y sont compris. Les données officielles accusent 6 à 12 mois de décalage : la vente la plus récente de la base entière date du 31 décembre 2025. Aucun nom d'acheteur ou de vendeur n'est publié, conformément à la réglementation.

Les données DVF sont publiées par l'administration fiscale deux fois par an (avril et octobre). La base actuelle intègre la mise à jour officielle de l'État d'avril 2026 (ventes enregistrées jusqu'au 31/12/2025). La prochaine mise à jour de l'État sera publiée en octobre 2026 et sera automatiquement intégrée sur Prix Immo Réels.

Note d'optimisation : Ce rapport est calculé sur la base exacte des filtres sélectionnés sur le site. Pour une estimation micro-localisée d'un bien précis, pensez à ajuster la tranche de surface et la typologie exacte avant la génération.

Ce document est une synthèse statistique indicative, établie sans visite du bien. Il ne constitue ni une expertise ni un avis de valeur au sens réglementaire.

Conseils de visite & négociation

- DPE & Énergie : un mauvais DPE (F ou G) permet de négocier 5 à 15 % sous le prix médian du secteur.
- Annexes : vérifiez si les ventes DVF de votre rue incluent un garage ou une cave dans le prix global.
- Copropriété : renseignez-vous sur les gros travaux votés (ravalement, isolation) qui pèsent sur l'offre.