



logio.immo — intelligence immobilière

contact@logio.immo

logio.immo

Analyse de zone — Place de la Bourse 44000 Nantes

Rayon 300 m · 2 octobre 2026

Synthèse exécutive

Place de la Bourse 44000 Nantes

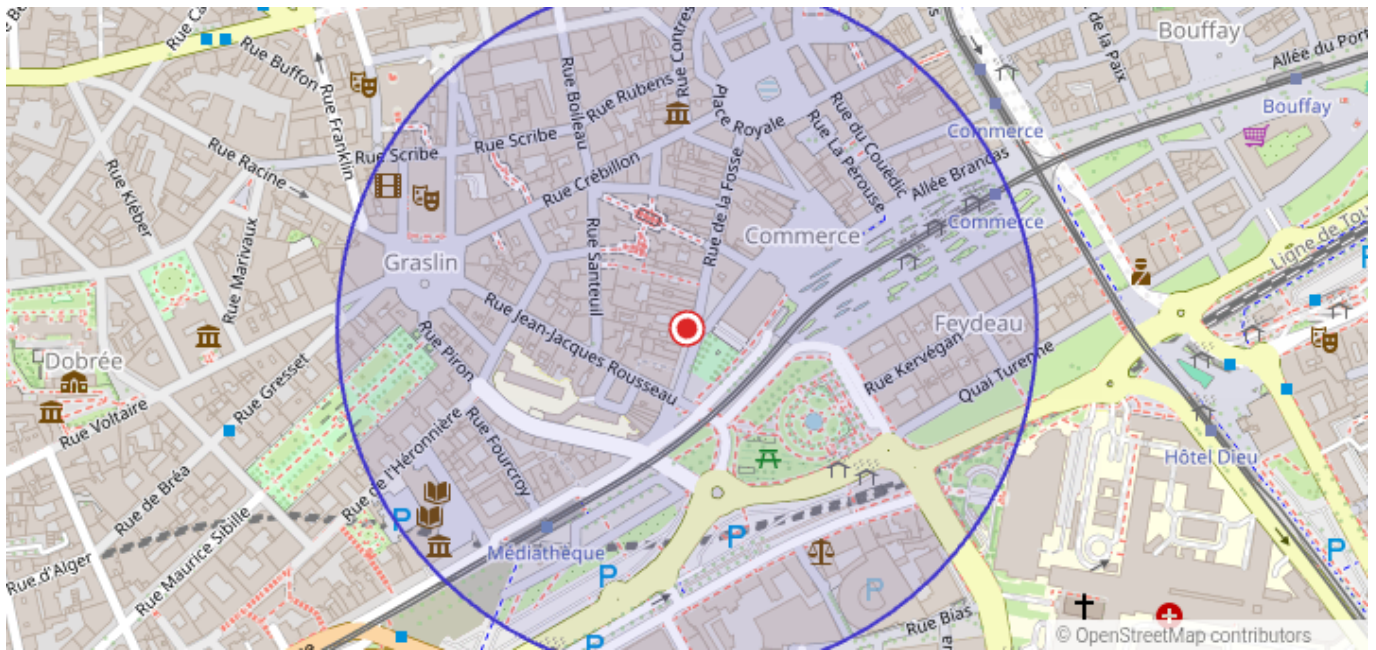
Rayon 300 m | 2 octobre 2026 | 101 transactions analysées

TEXTES GÉNÉRÉS PAR IA LE BIEN

Cet appartement de 51 m² est situé dans un immeuble de 24 logements à proximité immédiate de la Bourse de commerce, monument historique situé à 53 m de distance. Construit en 1750, le bien présente un diagnostic de performance énergétique de classe F avec une consommation de 374 kWh/m²/an établi le 5 janvier 2026. L'estimation du prix d'achat ressort à 184 008 €, soit 3 608 €/m², avec une fourchette d'estimation comprise entre 148 971 € et 214 149 €, tandis que le loyer mensuel non meublé est estimé à 690 €.

SYNTHÈSE DU MARCHÉ

Sur le secteur de la Place de la Bourse à Nantes, les appartements s'échangent autour de 3 608 €/m² en médiane sur les 24 derniers mois, avec des prix généralement compris entre 2 921 et 4 199 €/m² : le marché reste assez régulier, sans disparités extrêmes d'un bien à l'autre. Cette observation s'appuie sur 27 transactions, ce qui invite à la prudence. Sur la durée plus large d'observation, le prix médian s'est établi à 3 929 €/m². Depuis 2021, la tendance montre un pic en 2022 aux alentours de 4 500 €/m², suivi d'une baisse progressive : les prix ont diminué en 2023, puis à nouveau en 2024 et 2025, revenant progressivement vers les niveaux du début de la période. Les données de 2025 étant partielles, cette dernière année doit être interprétée avec réserve.



En bref

Le prix de marché des appartements est de 3 608 €/m², en baisse de 3.2% vs 2024.

Le rendement locatif brut estimé (appartements, pour 51 m²) est de 4.5%.

Le DPE médian est D, avec 17% de passoires thermiques (F/G).

Appartements

Prix de marché /m²	Fourchette P25-P75	Ventes
3 608 €	2 921 € – 4 199 €	27

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 3 929 €/m² (101 ventes).

Prix estimé pour 51 m² **184 008 €**

Fourchette habituelle : 148 971 € – 214 149 €
3 608 €/m² · 27 ventes de ~51 m² sur 24 mois

Évolution des prix

Année	Prix de marché /m²	Variation	Transactions
2021	3 897 €	—	28
2022	4 500 €	+15.5%	113
2023	4 155 €	-7.7%	82
2024	3 809 €	-8.3%	97
2025	3 688 €	-3.2%	85

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

DPE médian

D

Passoires (F/G)

17%

DPE analysés

2 360

Distribution par classe

Classe	Nombre	%	
A	1	0.0%	
B	21	0.9%	
C	417	17.7%	
D	921	39.0%	
E	594	25.2%	
F	246	10.4%	
G	160	6.8%	

Estimation locative

Bâtiment de l'adresse : construit en 1750 · 24 logements · DPE F (374 kWh/m²/an)

Loyer estimé appartement 51 m² : ~690 €/mois (~13.5 €/m²)

Source : ANIL (SeLoger, leboncoin) (2026)

Rendement locatif estimé (pour 51 m²)

Appartement — brut

4.5%

~2.7% net

Appartement — brut meublé

5.0% · ~3.1% net

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 1 378 €/an.

Basé sur les prix des 2 dernières années.

Urbain dense

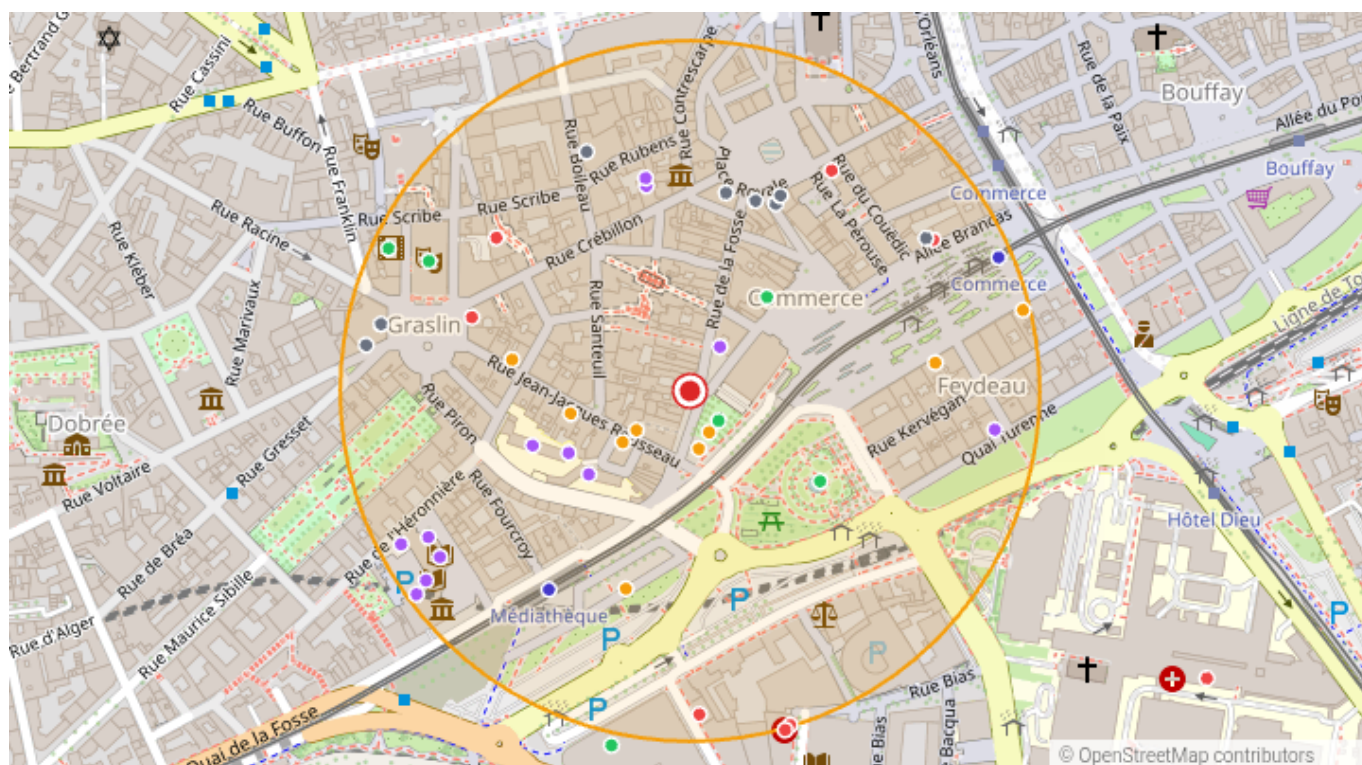
Détail par catégorie

Catégorie	Score	Nombre	Plus proche
● Transports	80/100	2	202 m
● Commerces	100/100	10	3 m
● Éducation	100/100	12	52 m
● Santé	100/100	8	196 m
● Loisirs	100/100	6	34 m
● Services	100/100	8	178 m

Scores par profil

Profil	Score	Appréciation
Famille	97/100	Excellent
Jeune actif	93/100	Excellent
Investisseur	94/100	Excellent

Carte des commodités



Données : Ventes DVF, DGFIP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 2 octobre 2026 · Calculs P2-L3-C2-T2-R2-N7