

LE GRATUIT HAUTE COUTURE DE VOTRE RÉGION

# MAISONS & APPARTEMENTS

+ MAINE-ET-LOIRE



APPLICATION  
I-PHONE



UNE SÉLECTION DES MEILLEURES OFFRES À LA VENTE

IMMOBILIER NEUF  
LES PRINCIPAUX PROGRAMMES



f Maisons et Appartements  
Loire-Atlantique



[www.maisonsetappartements.fr](http://www.maisonsetappartements.fr)



## Vivre à la Baule

LA STATION BALNÉAIRE DE LA CÔTE D'AMOUR DOIT SA RENOMMÉE À SA LONGUE PLAGE DE SABLE, SON CASINO, SES PALACES ET SON GOLF. DE 16.000 HABITANTS INSTALLÉS À L'ANNÉE, ELLE PASSE À 150.000 EN ÉTÉ. SI LA FIDÉLITÉ DES VACANCIERS NE FAIBLIT PAS, DE PLUS EN PLUS VOIENT EN LA LOCALITÉ UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE AUSSI PAISIBLE QUE FONCTIONNELLE. Par Laetitia Rossi

Le tourisme se développe à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. De riches familles font construire des villas cossues en bordure de la plage. Ultra fréquentée au cours des années folles, la destination connaît une période difficile dans les années 1930 et pendant la Seconde Guerre Mondiale pour renaître à partir de 1960. La localité se dresse à 73 km de Nantes, partageant la plage, considérée comme l'une des plus belles d'Europe, avec Le Pouliguen et Pornichet.

« Si la majorité des acheteurs visent l'usage secondaire, la résidence principale gagne du terrain au sein de la commune tous commerces et services, largement alimentée par les seniors étrangers à la région, qui entretiennent un lien affectif avec La Baule », note Jacques Pichaud de Multimer Immobilier. La qualité de vie et la proximité des grandes villes figurent parmi les principaux arguments. Vannes se dresse à 45 mn de voiture, Nantes et Rennes, à 1h00, Angers, à 1h15, et Paris, à 3h00 de train. Capa-

bles de financer leurs acquisitions comptant, ces sexagénaires ciblent des appartements de 100-120 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage et des maisons dotées de quatre chambres et d'une pièce de vie généreuse pour recevoir régulièrement leurs familles. Selon l'âge et les prestations de l'immeuble, un appartement en front de mer vaut de 6000 à 10.000 €/m<sup>2</sup> en fonction de son état, de 5000 à 7000 €/m<sup>2</sup> en pleine ville. La moindre maison démarre à 500.000 € dans le centre, où s'organisent le marché, les avenues du Général de Gaulle et Lajarrige, la mairie, la gare et la grande poste. Les propriétés pieds dans l'eau, très peu présentes à La Baule, constituent un marché de niche échappant à toute logique. Tout segment confondu, l'investissement baulois est sûr et pérenne.

« Au cours de la prochaine décennie, on prévoit une forte croissance démographique sur le littoral de Loire-Atlantique. Or le cœur de La Baule, synonyme d'accès pédestre aux boutiques et aux plages, n'est pas extensible. Si tous

(1) Cette maison du golf affiche 161 m<sup>2</sup> sur un terrain paysager de 2780 m<sup>2</sup>. **694.000 €.** Multimer Immobilier (02 40 24 20 82).

(2) Cet appartement de 99 m<sup>2</sup>, avec cave et garage, sis à proximité immédiate des commerces, recèle un séjour ouvert sur une terrasse et trois chambres. **740.000 €.** Beaulande Immobilier (02 40 60 20 05).



**(1)** Cette maison T4 rénovée du quartier du Sporting profite d'un jardin clos et arboré de 374 m<sup>2</sup>.

*This renovated 3-bedroom house in the Sporting neighbourhood benefits from a fenced and wooded garden of 374 m<sup>2</sup>.*

598.000 €. Multimer Immobilier (02 40 24 20 82).

**(2)** Cette villa 1925 développe 250 m<sup>2</sup>, dont 170 habitables sur un terrain, de 670 m<sup>2</sup>.

*Built in 1925, this villa with a surface area of 250 m<sup>2</sup>, including living space of 170 m<sup>2</sup>, comes with a garden of 670 m<sup>2</sup>.*

1.155.000 €. Beaulande Immobilier (02 40 60 20 05).

**(3)** Près des écoles et lycée, cette maison de cinq pièces s'ouvre sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Il est possible d'agrandir le bâti d'environ 70 m<sup>2</sup>.

*Near primary and secondary schools, this house offering five main rooms opens out to grounds of 800 m<sup>2</sup>.*

*Extension of approx. 70 m<sup>2</sup> possible.*

346.500 €. Christophe Pernaud Conseil Immobilier (02 51 75 02 95).

exigent une adresse en son sein, peu se montrent en phase avec la réalité des prix pratiqués », analyse Christophe Pernaud de Christophe Pernaud Conseil Immobilier. D'ailleurs, dès qu'un programme neuf de grandes surfaces sort de terre il trouve preneurs sans grande difficulté. A titre d'exemple, un appartement récent de 100 m<sup>2</sup>, sis sur une artère calme, à proximité des commerces et des lieux de baignade, se négocie 600-700.000 €. Récemment, un chef d'entreprise s'offre, derrière le Royal-Thalasso, une maison de 120 m<sup>2</sup> à rénover, dans un jardin de 500 m<sup>2</sup>, moyennant 700.000 €. Ce type d'achat est souvent étroitement lié à la notion de placement et de réserve de valeur. Quel que soit le contexte économique national et international, les stations balnéaires telles que La Baule témoignent d'une belle résistance. Si le quartier Benoît, proche de la mer, tient le haut de l'affiche, la proche périphérie élargit la gamme jusque-là relativement élevée de la commune, arborant un choix de références de 300.000 à 500.000 €. Ainsi, on requiert 273.000 € contre une maison de type 5, à rafraîchir, sur une parcelle de 626 m<sup>2</sup>.

Françoise Beaulande de Beaulande Immobilier dirige l'agence familiale implantée depuis 1946 à La Baule. « Les accès autoroutier, ferroviaire et aérien permettent le désenclavement de la destination, qui vit, désormais, à l'année, grâce à son marché quotidien, ses nombreuses associations sportives, son cinéma et ses écoles, dont le lycée international. » La clientèle dite aisée plébiscitent les villas du centre, comprises entre 500.000 et 3 M €. Quand la majorité des appartements s'échelonne de 3500 à 10.000 €/m<sup>2</sup>, certains programmes osent des incursions au-delà. C'est le cas de cet ensemble qui se vend actuellement de 12.000 à 15.000 €/m<sup>2</sup>. Après la vente de leur logement ou de leur société dans une grande agglomé-

ration, les retraités aiment à recevoir leurs enfants et petits-enfants le temps des vacances. Quant aux jeunes du cru, ils prennent la direction de quartiers plus excentrés et par conséquent plus abordables, à l'instar d'Escoublac, du Guézy et du Grand Clos. Afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune se doit de proposer des solutions alternatives.

REJOIGNEZ MAISONS  
ET APPARTEMENTS



*Living in La Baule This seaside resort on the Côte d'Amour owes its renown to its long sandy beach, its casino, palatial hotels and international golf-course. Its year-round population of 16,000 residents swells to 150,000 in summer. Holiday-makers' loyalty is certainly not weakening, and more and more people see La Baule as an attractive permanent address, both peaceful and convenient. The town's tourist industry developed towards the end of the 19th century when wealthy families began to have substantial villas built at the edge of the beach. A very fashionable venue in the Roaring 'Twenties, La Baule went through a difficult period in the 1930's and throughout World War II, only making a comeback in the early 1960's. 73 km from Nantes, it shares its beach, considered as one of the loveliest in Europe, with Le Pouldu and Pornichet. "The majority of buyers are looking for holiday homes, though year-round residences are gaining ground in this commune with a full range of shops and amenities, largely led by seniors from outside the region who have close ties with La Baule," says Jacques Pichaud of Multimer Immobilier. The quality life-style and proximity to large towns constitute its main arguments. Vannes is a 45-minute drive away, Nantes and Rennes 1 hour, Angers 1 hour 15 minutes, and Paris a 3-hour train ride. Capable of paying cash*

DANS NOS  
PROCHAINS NUMÉROS  
in our next issues

> Le sud Loire  
> Le Pouliguen

Chaque jour,  
les meilleures offres  
en Bretagne

www.maisonsetappartements.fr



- Jacques Pichaud, Multimer Immobilier (02 40 24 20 82).
- Christophe Pernaud, Christophe Pernaud Conseil Immobilier (02 51 75 02 95).
- Françoise Beaulande, Beaulande Immobilier (02 40 60 20 05).

(1) Cette maison de six pièces en excellent état se dresse sur un terrain de 592 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, à proximité des commerces, de la gare et de l'avenue De Gaulle. In excellent condition, this house with six main rooms stands in a garden of 592 m<sup>2</sup>, not overlooked and close to shops, the train station and Avenue De Gaulle. 430.000 €. Christophe Pernaud Conseil Immobilier (02 51 75 02 95).

for their acquisitions, these 60 year-olds target apartments of 100-120 m<sup>2</sup> with terraces and garages, or houses with a spacious living-room and four bedrooms in which they regularly entertain their families. Depending on the residence's age and appointments, a apartment on the seafront costs from 6,000 to 10,000 € per sq. metre (also depending on its condition), from 5,000 to 7,000 € in the town centre. The most modest house starts at 500,000 € in the centre, where one finds the market, Avenue du Général de Gaulle and Avenue Lajarrige, the Town-hall, train station and main post office. Properties right at the water's edge, which are pretty scarce in La Baule, constitute a niche market defying all logic. All segments combined, a property in La Baule is seen as a sound long-term investment.

"Over the next decade, strong population growth is anticipated on the Loire-Atlantique shoreline," explains Christophe Pernaud of Christophe Pernaud Conseil Immobilier. "But the heart of La Baule, ie. the area within walking distance of the boutiques and beaches, is not extendable. While everyone sets their hearts on buying a home here, few are fully aware of the prices they will need to pay." Nevertheless, as soon as a new development with large apartments rises from the ground, it finds takers without too much difficulty. By way of example, a recent apartment of 100 m<sup>2</sup> on a quiet road near shops and bathing spots is pegged somewhere between 600,000 and 700,000 €. Recently, a company director acquired a house of 120 m<sup>2</sup> in need of a revamp behind Le Royal-Thalasso, with a garden of

500 m<sup>2</sup>, for 700,000 €. This type of purchase is closely linked to the notion of a safe investment. Whatever the national and international economic context, seaside resorts such as La Baule are putting up good resistance. The Benoît neighbourhood near the beach tops the popularity polls, though the close periphery broadens the commune's range of offerings, already relatively wide, with a choice of properties priced from 300,000 to 500,000 €. In fact, a 4-bedroom house which needs freshening up, with a garden of 626 m<sup>2</sup>, can be had for 273,000 €.

Françoise Beaulande of Beaulande Immobilier runs the family estate agency which was opened in 1946 in La Baule. "Motorway, rail and air connections have opened up the destination, which is now lively year-round thanks to its daily market, numerous sports associations, cinema and schools, including the international secondary school." The so-called well-off clientele seek villas in the centre, priced from 500,000 to 3 million euros. Most apartments range from 3,500 to 10,000 €/m<sup>2</sup>, though some developments rise above that level. Such is the case for a residence currently offering units from 12,000 to 15,000 €/m<sup>2</sup>. After selling their homes or businesses in a large city, retirees like to invite their children and grandchildren for their holidays. As for young locals, they set their sights on neighbourhoods further out and therefore more affordable, such as Escoublac, Le Guézy or Le Grand Cios. In order to accommodate the next generations, the commune is obliged to propose alternative solutions.

L'achat plaisir est lié à  
la notion de placement.

JOIN MAISONS ET  
APPARTEMENTS

