

LA BAULE

D'exigeants acquéreurs

Aoureux du littoral, Parisiens, retraités, riches industriels : La Baule a ses inconditionnels. « Les deux tiers de nos biens sont achetés pour servir de résidence secondaire, analyse Christophe Pernaud, responsable de CP Conseil Immobilier. C'est la spécificité de notre marché, qui explique que notre clientèle, vendeurs et acheteurs, ne soit pas pressée. » Même si la crise n'a pas fait s'effondrer les prix du secteur, elle aura eu au moins pour conséquence de permettre aux acquéreurs

d'être plus exigeants et au courant des évolutions du marché. « Les prix se maintiennent, voire augmentent un peu dès qu'il s'agit de biens d'exception. Ils peuvent aller de 8000 à 14000 euros le m² entre la plage Benoît et l'avenue du Général-de-Gaulle », précise Philippe Quibœuf, de La Coupole Immobilier. Mais dès que l'on quitte la première ligne, les prix diminuent. Selon un rapport de la chambre des notaires de l'Ouest, le prix de l'ancien est de 5 142 euros le m² en moyenne. « Si la demande reste soutenue, elle évolue.

Aujourd'hui, on recherche beaucoup de 3-pièces, or ce n'est pas la majorité des appartements de La Baule. Quant aux maisons, nous manquons de belles villas bien distribuées », souligne Christophe Pernaud. Marché sûr, La Baule va cependant devoir composer à l'avenir avec la création de zones de vigilance, conséquence directe de la tempête Xynthia. **V. F.**

TENDANCE : stable



REMERCIEMENTS : CP CONSEIL IMMOBILIER, LA COUPOLE IMMOBILIER, AGENCE DU CASINO, CHAMBRE DES NOTAIRES DE L'OUEST.



B. Hamon/Réa pour Challenges

“ Je viens d'acheter un 56-m² à 300 mètres de la plage. Mon but est de me rapprocher de Guérande où je travaille. J'ai choisi le quartier du marché car j'aime l'ambiance. Et c'est moins cher et plus calme qu'en bord de mer. ”

Pascale Nau, hôtesse d'accueil.

1 QUARTIER BENOÎT

Un marché dans le marché. C'est le quartier le plus recherché de La Baule mais aussi le plus cher. Les belles villas se font rares et voient leur prix s'envoler, parfois jusqu'à 14000 euros le m². « Il en est de même pour les appartements. Nous avons vendu un 85-m² face à la mer à 860000 euros », indique Vincent Craud, de l'agence du Casino.

2 LA BAULE-LES-PINS

Ce secteur situé à l'est de La Baule, plus accessible, est en moyenne 15% moins cher que le centre. Poumon vert, plébiscité par ses habitants et les acquéreurs pour son calme, La Baule-les-Pins est un quartier résidentiel. On y trouve de belles maisons à vendre entre 7000 et 8000 euros le m².

3 QUARTIER DES OISEAUX

Entre la plage Benoît et l'avenue du Général-de-Gaulle, ce quartier a un fort capital de sympathie. Il est prisé pour son marché, la proximité de la mer et ses animations. Les biens font défaut. Surtout les villas des années 1930 qui, lorsqu'elles se retrouvent sur le marché, peuvent se vendre plus de 1,5 million d'euros.



LA BAULE



	QUARTIERS RÉSIDENTIELS CASINO, LES OISEAUX, PLAGE BENOÎT, LE REMBLAI				QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ LA BAULE-LES-PINS, LE GUEZY, LAJARRIGE							
	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS		PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	99 900	198 500	126 500	172 500	430	610	69 200	113 600	108 300	135 900	280	470
2-pièces 40 m ²	142 600	312 700	180 700	246 500	610	870	110 900	162 300	154 700	194 200	400	680
3-pièces 70 m ²	239 400	544 400	287 600	392 200	990	1 470	194 600	284 100	235 400	339 800	680	1 190
4-pièces 90 m ²	307 900	670 700	369 800	504 200	1 270	1 890	251 300	365 300	302 500	436 900	860	1 520
Maison 120 m ²	434 300	763 300	510 400	637 900	1 380	3 100	256 800	505 500	396 900	567 000	930	2 380

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2011