

MAISONS & APPARTEMENTS

+ MAINE-ET-LOIRE



UNE SÉLECTION DES
MEILLEURES OFFRES
À LA VENTE

f
Maisons et Appartements
Loire-Atlantique



N° 170



Nantes
Belle propriété
contemporaine



Le Cellier
Belle propriété
de grand standing



La Baule
Appartement avec
vue mer panoramique



Saint-Lyphard
Une authentique
maison de pays



(1) À La Baule, cette villa récente de 220 m² dispose de 3 chambres et d'un terrain paysager de 958 m² avec piscine et pool house en pierres avec barbecue intégré.

In La Baule, this recent villa of 220 m² offers 3 bedrooms, a landscaped garden of 958 m², a pool and a stone pool-house with built-in barbecue.

759.200 €. Christophe Pernaud Conseil Immobilier (02 51 75 02 95).

(2) Cet appartement en étage élevé au sein d'un immeuble avec concierge se trouve à La Baule-les-Pins, à 150 m de la plage.

In La Baule-les-Pins, 150 metres from the beach, this apartment is on an upper floor in a residence with concierge.

745.000 €. Besulande Immobilier (02 40 60 20 05).

La Côte d'Amour, un marché plaisir

SITUÉE ENTRE LE TRAIT DE PEN BÉ ET SAINT-NAZAIRE, LA CÔTE D'AMOUR ENGLOBE L'ENSEMBLE DE LA PRESQU'ÎLE GUÉRANDAISE AINSI QUE LES STATIONS BALNÉAIRES DE PORNICHET, LA BAULE, LE POULIGUEN, GUÉRENDE... AUTANT DE MICRO-MARCHÉS AUX SPÉCIFICITÉS MARQUÉES. Par Radia Amar

L'appellation poétique de la Côte d'Amour apparaît en 1911 lorsqu'un journal local organise un jeu concours afin de baptiser ce secteur côtier. La Baule et Pornichet y demeurent les communes les plus prisées par les retraités (soit près de deux acquéreurs sur trois) en quête d'une résidence secondaire. Christophe Pernaud Conseil Immobilier est un agent indépendant spécialiste du marché de la presqu'île depuis 1991. Issu du notariat et de la gestion de patrimoine privé, cet expert, privilégiant la qualité à la quantité, installe une relation privilégiée avec chacun de ses clients. Il constate aujourd'hui un marché actif mais ralenti. « La baie de La Baule étant un marché plaisir centré sur les résidences secondaires, rares sont les acquéreurs en situation de devoir se loger dans l'urgence. Dans un climat d'incertitude économique, vendeurs et acheteurs s'observent. Il en résulte de longues périodes de mise sur le marché des biens, sanctionnées par des négociations parfois importantes », explique le spécialiste qui cite en exemple cet agréable appartement situé au 4^e étage, en première ligne, à La

Baule. Entre le prix souhaité par le vendeur au moment de la mise en vente et le prix d'acquisition un an plus tard, la baisse a été d'environ 15 %. « Lorsqu'un vendeur surestime son bien, le suivi régulier que je lui propose, via des comptes rendus de visite détaillés et des analyses précises, lui permet de réarbitrer si nécessaire son prix en fonction de la réalité du marché et de la confrontation de son offre face à la demande », souligne le spécialiste qui apporte un soin particulier à la stratégie de communication adoptée pour chacun de ses produits. « Je mets en évidence le bien de façon ciblée. S'il est trop exposé, il perd de son attractivité. Cette façon stratégique de valoriser les biens me permet d'effectuer des transactions de qualité sur la quasi totalité des exclusivités qui me sont confiées. » Le produit star à La Baule, Pornichet ou Le Pouliguen ? La maison Bauloise des années 1930, dotée de trois chambres, d'un beau séjour et idéalement située à proximité immédiate de la plage. C'est le produit rêvé par la plupart des acquéreurs parisiens, bretons, nantais, angevins... Or ces maisons sont si rares que lorsqu'il s'en

(1) Situé à la Baule, ce T2 de 45 m² dispose d'une terrasse face mer de 10 m². En très bon état, il est doté d'une cave et d'un parking.

This 1-bedroom apartment of 45 m² in La Baule benefits from a terrace of 10 m² facing the sea. In very good condition, it comes with a cellar and secure parking place.

315.000 €. Christophe Pernaud
Conseil Immobilier (02 51 75 02 95).

(2) Au cœur de Lajarrige, entourée d'un jardin de 700 m², cette typique villa bauloise de 1925 dispose de 5 grandes chambres.

At the heart of Lajarrige, surrounded by a garden of 700 m², this typical Bauloise villa built in 1925 offers 5 large bedrooms.

990.000 €. Le Repère Immobilier
(02 40 24 08 98).

(3) Ce T3 de 83 m² se situe face mer au beau milieu de la baie.

Au 3^e étage, il dispose d'une vaste terrasse offrant une vue imprenable.

Right in the middle of the bay, this 3rd-floor apartment of 83 m² offers 2 bedrooms and a vast terrace with unimpeded sea view.

635.000 €. Le Repère Immobilier
(02 40 24 08 98).

présente une, son prix peut très vite s'enflammer ! Toutefois, le ticket d'entrée pour une agréable maison sur la Côte d'Amour se situe aux environs des 500.000 €. Mais à ce tarif, il y a forcément des concessions à faire. D'après Françoise Apert de l'agence Beaulande, « la locomotive de la Côte demeure La Baule. La majorité des acquéreurs vit ici plusieurs mois par an. Elle recherche un style de vie pratique et agréable où tout peut se faire à pied ». La spécialiste cite en exemple un programme neuf bénéficiant d'une situation idéale qui fut rapidement commercialisé sur plan. Autres exemples de ventes rapides réalisées par Beaulande : deux charmantes maisons bauloises à rénover. Situées dans le quartier du Casino, elles se sont vendues entre 600.000 et 800.000 €. En revanche, dès qu'il est question des communes extérieures, le marché se complique : même les biens de charme trouvent difficilement preneurs, à l'image de cette ravissante chaumière située à Guérande, à la vente depuis deux ans. « A l'époque, elle a été mise en vente entre 800.000 et 900.000 €. Aujourd'hui, malgré une baisse à 650.000 €, elle se visite encore peu », souligne la professionnelle. Ce constat est partagé par Alexandre Rousseau, directeur de l'agence Le Repère Immobilier. « Désormais, les marchés de La Baule et Pornichet sont quasi équivalents. Toutefois, en proche périphérie de Pornichet se trouvent des biens comme ces petites maisons en lotissement, affichées autour de 250.000 €. Ce type de produit est quasi introuvable sur La Baule. Dès que l'on s'éloigne des deux stations balnéaires, le marché est radicalement différent, offrant des produits plus accessibles pouvant séduire les primo-acquéreurs », explique le spécialiste pour qui l'année 2014 a bien commencé. « Nous arrivons enfin à mettre face à face acquéreurs et vendeurs. Ces derniers ac-

ceptent plus facilement les négociations : le marché tend ainsi à devenir plus raisonné même si les prix des produits diffèrent toujours considérablement selon leur emplacement, et encore plus s'ils bénéficient d'une vue mer. »

REJOIGNEZ MAISONS
ET APPARTEMENTS



La Côte d'Amour, homes for personal enjoyment Situated between Le Traict de Pen Bé and Saint-Nazaire, La Côte d'Amour encompasses the entire Guérande peninsula and the seaside resorts of Pornichet, La Baule, Le Pouliguen, Guérande... All micro-markets with very different characteristics. The Côte d'Amour's poetic name appeared in 1911 when a local newspaper held a competition to find a good tag for this part of the coast. La Baule and Pornichet have long been the most highly-prized addresses among retirees (accounting for almost two-thirds of buyers) in search of second residences.

Property consultant Christophe Pernaud is an independent agent specializing in the market on the peninsula since 1991. Originally handling notarial work and private asset management, this expert giving priority to quality rather than quantity establishes close relationships with all of his clients. He says that today's market here is active but nevertheless slower than before. "As the bay of La Baule is a market largely focused on second residences acquired for personal enjoyment, it's rare that buyers need to find accommodation in any urgency. In a climate of economic uncertainty, buyers and sellers sit and watch each other. The result is that properties stay on the market for a very long time, with offers proposed that are occasionally very low." He mentions for example a pleasant 4th-floor apartment on the front row in La Baule : between the price required by the owner when he decided to sell and the acquisition

