



Plage Benoit, un attractif quartier balnéaire

QUARTIER LITTORAL DE LA BAULE-ESCOUBIAC, PLAGE BENOIT INCARNE LE CŒUR DE LA STATION BALNÉAIRE. AU CENTRE D'UNE BAIE DE 9 KM DE SABLE FIN, ELLE OFFRE UN PANORAMA MARITIME AUX DIMENSIONS EXCEPTIONNELLES. Par Radia Amar

A l'ouest de La Baule, le quartier de la plage Benoit est délimité au sud par l'Esplanade et le bord de mer, à l'ouest par l'étier du Pouliguen, au nord par l'avenue du Général de Lattre de Tassigny, et à l'est par l'avenue des Hirondelles, à proximité de l'hôtel Hermitage. Joyau de ce quartier résidentiel prisé, la plage est au cœur de bien des attentions de la municipalité. Elle a été entièrement ré-ensablée en 2004 : 310.000 m² de sable ont été disposés sur sa partie ventrale ! A sa grande propreté, s'ajoute le confort, la sécurité et le charme, puisque pendant l'été chacun peut s'approprier une des 750 tentes rayées bleu et blanc et ranger ses affaires dans une des 170 cabines de bois mises à disposition. Le quartier la bordant, d'une surface de 85 ha, présente un habitat varié, équilibré entre appartements de standing et villas cossues, dont de nombreuses unités en pierre des années 1920 et 1930. En première ligne, les appartements peuvent être affichés à des prix dépassant toute logique de marché. Hormis leur emplacement privilégié et leurs vues baignées d'azur, ils présentent l'avantage de donner sur un bord de mer ourlé par une esplanade

(1) A proximité de la plage Benoit, cette villa des années 1920 composée de 3 chambres et d'un grand séjour vient d'être vendue.

Entre 650.000 et 700.000 €.

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

(2) A quelques pas de la plage, ce penthouse de 115 m² avec terrasse de 120 m² offre de luxueuses prestations : cave à vin, jacuzzi sur la terrasse, cuisine équipée... Ainsi que 2 places de parking privées.

925.000 €. Agence Ouest Union (02 40 24 12 61).





- **Alice Duval, Agence Plage Benoit (02 40 60 31 82).**
- **Sébastien Jouan, Ouest Union (02 40 24 12 61).**
- **Christophe Pernaud, Conseil Immobilier (06 62 85 10 43).**

(1) En dernier étage, face à la mer, cet appartement de 116 m² avec 120 m² de terrasse d'angle dispose de 2 caves et de 2 parkings.

1.850.000 €. Agence Ouest Union (02 40 24 12 61).

(2) Face à la plage, ce T3 de standing rénové avec soin dispose d'une terrasse, d'une cave et d'un parking sécurisé. 748.800 €.

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

(3) Cette villa bauloise de 82 m² sur un terrain de 246 m² est à rénover. 370.000 €. Agence Plage Benoit (02 40 60 31 82).

« Ici les familles sont fidèles depuis plusieurs générations. Les acquéreurs ont toujours un lien affectif ou familial avec ce secteur ou des amis leur ont fait découvrir ce quartier et le coup de cœur a été au rendez-vous » confie Alice Duval de l'Agence Plage Benoit. S'animent à chaque période de vacances scolaires et surtout dès la belle saison, le quartier Plage Benoit se compose aussi bien de maisons que d'appartements. Les petites unités comme les très grandes sont rares. La plupart des villas affichent entre 100 et 160 m². En bon état et selon leur emplacement, elles s'envisagent à partir de 600.000 €. Les appartements face mer se négocient jusqu'à 18.000 €/m² pour les plus exceptionnels. Ceux qui offrent une vue mer atteignent 8000 €/m² lorsqu'ils ne souffrent d'aucune nuisance. Sis au sein d'immeubles construits entre les années 1960 et 1980, la grande majorité bénéficie d'un balcon ou d'une généreuse terrasse, d'un local à planche à voile ainsi que d'un espace pour les vélos. « Le marché demeure dynamique. Les demandes sont nombreuses et les offres plus rares. Ainsi, si un bien en bon état est affiché au prix du marché, il se vend rapidement » souligne la spécialiste.

Ce constat est partagé par Sébastien Jouan de l'agence Ouest Union. Parmi ses ventes récentes, le professionnel cite en exemple cette villa de caractère construite dans les années 1930. En bon état, d'une superficie d'une centaine de mètres carrés et disposant d'un jardin de 300 m², elle était affichée autour de 650.000 €, et a trouvé preneur en moins de trois mois. « Les biens viennent à manquer face à une demande soutenue pour ce type de produits, d'autant que côté vendeurs, la fiscalité demeure peu incitative.

Ces derniers sont nombreux à reporter la mise sur le marché de leur bien » précise le spécialiste dont la clientèle, essentiellement française recherche une agréable résidence secondaire, voire semi principale au moment de la retraite. Suivant le tracé de l'autoroute A11, ils viennent pour la plupart de Paris, Nantes ou Angers. Les biens de haut standing font également partie de l'offre sur ce secteur. A l'image de ce penthouse de 115 m² disposant d'une terrasse de 120 m² agrémentée d'un jacuzzi offrant une petite vue mer, ils peuvent aisément flirter avec le million d'euros lorsqu'ils offrent des prestations premium. Christophe Pernaud est agent indépendant sur l'ensemble de la presqu'île depuis plus de quinze ans. « Le quartier Benoit est toujours extrêmement prisé, les biens à la vente étant rares, il est important de travailler en profondeur un solide réseau basé sur la confiance et le relationnel » précise le spécialiste. « Lorsqu'un bien est correctement estimé dès la mise en vente, il peut se vendre très rapidement. Les acquéreurs sont là » précise l'expert qui cite en exemple cette villa en pierre à rénover bien située qu'il a vendue en seulement quelques semaines. D'une superficie de 100 m², dressée sur un joli jardin de 200 m², elle s'est vendue un peu plus de 600.000 €. « Ce type de produit manque sur le marché. La rareté incite certains vendeurs à surestimer leur produit. Toutefois, les acquéreurs, au fait des prix pratiqués, ne sont pas prêts à dépenser au delà du budget qu'ils se sont fixés et qu'ils estiment juste » tient à souligner le professionnel. Les prestigieuses unités offrant de beaux volumes et de grands terrains, peuvent quant à elle dépasser le million d'euros.

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS



DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS
In our next issues

>Le littoral du 44
>Nantes

Chaque jour,
les meilleures offres

