

MAISONS & APPARTEMENTS

+ BRETAGNE



UNE SÉLECTION DES
MEILLEURES OFFRES
À LA VENTE



Maisons et Appartements



° 207



Nantes
Belle maison
contemporaine



La Baule
Appartement avec
vue mer panoramique



Saint-Lyphard
Une authentique
maison de pays



Vallet
Belle propriété
de grand standing



La côte d'Amour

CE NOM POÉTIQUE DÉSIGNE LE SECTEUR DU LITTORAL SITUÉ ENTRE TRACT DE PEN BÉ ET L'EMBOUCHURE DE LA LOIRE À SAINT-NAZAIRE. ENGLOBANT L'ENSEMBLE DE LA PRESQU'ÎLE GUÉRANDAISE, CETTE CÔTE ABRITE LES STATIONS BALNÉAIRES DE PORNICHET, LA BAULE, LE POULIGUEN, LE CROISIC, BATZ-SUR-MER, GUÉRANDE, LA TURBALLE, PIRIAC-SUR-MER, QUIMIAC, MESQUER ET SAINT-NAZAIRE. Par Radia Amar

(1) Cette récente villa de standing de 175 m² dressée sur un jardin de 633 m² se situe dans un quartier résidentiel de La Baule. 731.000 €. Michel Leroux Immobilier (02 40 53 39 86).

(2) Au centre de Batz-sur-Mer, cette maison à rénover du XVIII^e siècle de 200 m², plus un grenier aménageable de 70 m², dispose d'un jardin sans vis-à-vis. 375.000 €. Immo sur Mer (02 40 23 21 00).

Après une carrière de plus de deux décennies dans l'immobilier, Michel Leroux s'est installé en tant qu'agent indépendant depuis 3 ans. Spécialiste des secteurs de La Baule et Pornichet, il orchestre essentiellement des transactions de biens de bon standing, dont des maisons présentées entre 500.000 et 1 M €. Il cite en exemple cette noble villa d'architecte sise dans un quartier résidentiel de La Baule. De près de 200 m², elle est dotée d'une pièce à vivre de 60 m² et vient d'être vendue pour près de 730.000 €. « Les acquéreurs dotés de généreux budgets sont de plus en plus exigeants en terme de prestations. De beaux volumes et une situation privilégiée ne suffisent pas pour espérer une transaction rapide. J'invite chacun de mes clients vendeurs à valoriser son bien en le maintenant au goût du jour, notamment au niveau des matériaux et équipements » précise le spécialiste dont la mission consiste à être constamment sur le terrain auprès de ses clients. « J'accompagne et conseille les vendeurs pour optimiser leurs ventes et je fais découvrir chaque aspect des communes de la Côte aux acquéreurs, dont certains ont dans un premier temps





(1) & (2) A Pornichet, ce duplex T4 de 107 m² est doté d'un espace à vivre de 47 m² donnant sur une terrasse. Au dernier étage, en première ligne sur la plage de

Bonne Source, il est à deux pas des commerces de Sainte-Marguerite. 665.600 €. *Christophe Pernaud Immobilier* (02 51 75 02 95). **(3)** Dotée de 7 pièces, cette vaste

villa d'architecte construite en 2001 dans un quartier résidentiel de La Baule-les-Pins, vient d'être vendue. Autour de 700 000 €. *Michel Leroux Immobilier* (02 40 53 39 86).



uniquement orienté leurs recherches sur internet. Une fois sur place, il est nécessaire de leur faire visiter Saint-Marc, Le Pouliguen, La Baule et Pornichet. La plupart d'entre eux ayant une cinquantaine d'années, ils envisagent leurs acquisitions en tant que résidence semi-principale, voire principale au moment de la retraite. L'environnement est donc primordial pour leur qualité de vie future et doit être adapté à leurs habitudes et envies ».

Expert des marchés de La Baule, du Pouliguen, de Pornichet, Saint-Nazaire, Saint-Marc-sur-Mer et Guérande, Christophe Pernaud œuvre également en tant qu'agent indépendant. Doté d'un volumineux carnet d'adresse et d'un puissant tissu relationnel local, il cherche pour ses clients vendeurs, l'acquéreur idéal. Parmi les biens qui lui sont confiés, les villas de charme et appartements face à la mer tiennent le haut du pavé. « Le marché est étroit mais tout ne se vend pas pour autant facilement. À l'évidence, une maison au calme permettant un accès à la plage et aux commerces à pied et dotée d'au moins une chambre de plain-pied aura plus de chance de trouver un acquéreur rapidement. Encore faut-il que le prix de présentation soit



- Michel Leroux, Michel Leroux Immobilier (02 40 53 39 86).
- Christophe Pernaud, Christophe Pernaud Immobilier (02 51 75 02 95).
- Marie Carbonnet, Immo sur Mer (02 40 23 21 00).



(1) Au Croisic, cette maison en pierre construite dans les années 1900 se situe à proximité du port et des commerces. Elle abrite 3 chambres et un sous-sol complet. Un jardin complète ce bien de charme. 399.000 €. Immo sur Mer (02 40 23 21 00).

(2) A La Baule, entre Lajarrige et De Gaulle, ce T2 de 35 m², doté de deux terrasses, offre une belle vue mer. Il se compose d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine équipée et d'une cave. 269.850 €. Christophe Pernaud Immobilier (02 51 75 02 95).

en accord avec le marché. Aujourd'hui les vendeurs sont souvent perdus dans la valse des estimations diverses et variées et les prix présentés sur internet. Deux maisons dans le même quartier se vendront à des prix parfois radicalement différents. Sur ce marché plaisir et de niche, seule l'expérience fait la différence pour accompagner au mieux le vendeur via une stratégie sur-mesure adaptée à son bien » précise le professionnel qui, à titre d'exemple évoque la vente récente d'une villa de 120 m² dotée de 4 chambres dans le centre de La Baule à 500.000 €. Une autre unité, plus grande, s'est vendue dans le même quartier à près de 1 M €. Dotée de 5 chambres, il s'agissait d'une construction des années 1930, un produit très recherché à La Baule. « C'est souvent la rareté et l'aspect exceptionnel d'un bien qui va dicter son prix. En ce qui concerne La Baule, il est difficile aujourd'hui de trouver une maison de bonne facture en deçà de 700.000 € ».

Plus discrets mais tout aussi charmants, les secteurs de Batz-sur-Mer et du Croisic séduisent aussi bien les acquéreurs en résidence principale que secondaire. En provenance de l'ouest parisien, du Mans, d'Angers, de Rennes ou de Nantes, les clients apprécient ces communes familiales au charme intact. Abritant des gares TGV, elles permettent notamment aux Rennais et aux Nantais de facilement venir profiter de leur résidence secondaire pour des week-ends prolongés tout au long de l'année. Installée sur les deux communes, l'agence Immo-sur-mer, créée en 2011 par des professionnels locaux voit passer dans ses

bureaux aussi bien de jeunes familles en quête d'un pied-à-terre de vacances sous forme d'un T2 d'une quarantaine de mètres carrés pour 120.000 €, que des quinquas, dotés de budgets plus généreux, en quête d'une grande maison ayant le potentiel de devenir leur résidence principale au moment de la retraite. « Depuis 2015, on sent une bonne reprise et les prix sont de plus en plus en adéquation avec les budgets des acquéreurs. Cela crée une situation dynamique et saine. Les négociations se révèlent moins importantes que les années précédentes » précise Marie Carbonnet, responsable d'agence. Toutefois, tout ne se vend pas rapidement. « Les acquéreurs face à un marché ouvert ne se précipitent pas. Le choix est au rendez-vous. Ils prennent donc leur temps et n'hésitent pas à multiplier les visites, à comparer, à bien calculer le montant des charges... » précise la professionnelle. Quelques produits neufs sont commercialisés sur le secteur autour de 3800 €/m² pour les appartements. Un prix nettement supérieur à celui pratiqué pour les biens anciens. Toutefois, bien situés, ces programmes rencontrent un certain succès et les lots se vendent même si l'engouement n'est pas spectaculaire. En revanche, les maisons de 60 à 80 m² dotées de petits extérieurs et idéalement situées à proximité de la plage et des centres bourgs, séduisent rapidement si elles sont présentées entre 200.000 et 250.000 €. En atteste cette maison à rafraîchir de plain-pied sur un terrain de 500 m² bien située au Croisic qui s'est rapidement vendue à 240.000 €.

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS



Photos : presse

DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS In our next issues

> Nantes historique
> Entre Sautron
et Carquefou

Chaque jour,
les meilleures offres
en Bretagne

www.maisonsetappartements.fr

