



Épurez votre portefeuille pour passer un été tranquille

Assurance vie :
une épargne lâchée
par les Français

Actualités 6

Quel courtier pour
vos investissements
à l'étranger ?

Outil d'investissement 16

Récoltez
la moisson
de GrainCorp

Vos valeurs 27

La Baule
aussi chère
que Paris

Patrimoine 38

Patrimoine

Population : près de 16 000 habitants
Habitat : près de 60 % des logements sont des résidences secondaires
Accès : à environ trois heures de TGV de Paris

La Baule, aussi chère que Paris

Dans cette station balnéaire chic et familiale, les prix oscillent entre 7 500 et 10 000 €/m². Pour alléger l'addition, il faudra s'éloigner de la plage ou miser sur les villes voisines.



Avec sa longue plage de sable fin, son casino, ses hôtels de luxe, La Baule n'a pas fini de faire rêver. Située à une heure de Nantes et à environ trois heures de Paris par le TGV, c'est aujourd'hui une des stations balnéaires les plus prisées de l'Hexagone ! Les prix sont à la hauteur de ce succès et de sa clientèle huppée. Inutile d'espérer acheter à moins de 7 000 € le mètre carré sur le remblai. Miser sur une baisse des prix dans l'immédiat et dans les zones les plus recherchées est peine perdue. « *Les propriétaires sont rarement pressés de vendre, les acquéreurs ont souvent les moyens de s'offrir le bien rêvé. Surtout, la demande reste très supérieure à l'offre* », décrit Christophe Pernaud, directeur de l'agence du même nom.

Les logements face à la mer et proches des commerces restent des valeurs sûres

Sans surprise, les appartements situés sur le remblai de La Baule, avec une terrasse, sont parmi les plus prisés. Pour les futurs propriétaires, il s'agit non seulement de s'offrir une vue sur la baie de La Baule mais aussi un appartement où ils pourront recevoir amis et famille. « *De ce fait, la demande se focalise sur les grands T2, T3, voire T4 dotés d'une pièce de vie spacieuse* », note Christophe Pernaud. Comptez au minimum 400 000 € pour ce type de logement, voire plus pour les étages élevés. Le summum en matière de prix est atteint sur la plage Benoît, « le Neuilly local », bordée par une large esplanade, proche du casino et du célèbre hôtel L'Hermitage, où les prix atteignent souvent 10 000 € le mètre carré.

Dernières ventes

- Appartement de 73 m², avenue du Général-de-Gaulle : 481 000 €
- Dans le centre-ville, maison de 100 m² avec un jardin de 750 m² : 800 000 €
- Maison de 140 m² sur les hauteurs de La Baule, avec un beau jardin : 450 000 €

Il y a quelques années encore, les prix se tassaient aux abords de Pornichet, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. « *Ces secteurs ont bénéficié d'un bel effet de rattrapage*, affirme notre agent immobilier. *Les commerces de proximité et la mer sont les premiers éléments de choix*. » De ce point de vue, les avenues du Général-de-Gaulle et Lajarrige sont très demandées. Ainsi, un appartement de quatre pièces situé sur la première, avec une vue latérale sur la mer, s'est négocié à 6 600 € le mètre carré.

Quant aux belles villas typiques, n'escomptez rien à moins de 700 000 €. « *Là encore, l'offre est rare sur les secteurs situés près de la plage et proches des commerces, ce qui tire les prix vers le haut* », souligne Christophe Pernaud. Pour autant, au-delà de 1,2 M€, il devient difficile de séduire les acheteurs.

Pour s'assurer un potentiel de hausse, misez sur les logements avec travaux

Vous voulez faire baisser les prix ? Alors, relevez vos manches ! Dernièrement, une maison ancienne, située dans le centre-ville, avec un beau jardin, s'est vendue quelque 800 000 €. En soi, c'est une assez bonne



affaire, sauf que ce logement nécessitait de sérieux travaux. Conscient de cette réalité économique, un couple de jeunes retraités a acheté un 53 m² sur le remblai à moins de 350 000 €. Leur logement pourra se revendre près de 10 à 15 % plus cher une fois rénové. Il est également possible de chercher des décotes en s'éloignant de la côte. « *Les biens y seront certes plus abordables mais beaucoup plus difficiles à revendre* », prévient Christophe Pernaud. Pour autant, si vous acceptez de faire un kilomètre de marche avant d'atteindre les plages, certaines maisons avec jardin peuvent être acquises à partir de 400 000 €.

D'abord et avant tout un marché résidentiel

Alors que La Baule reste essentiellement un marché résidentiel et de plaisir, vous pourriez être tenté d'y faire un investissement locatif. Attention, au vu des prix d'achat, les loyers couvriront simplement vos charges et autres taxes, même si les logements trouvent preneurs plusieurs semaines par an et pas seulement en été. « *Un appartement de type T3, face à la mer, plage Benoît, s'est loué une semaine en février, puis en avril, et affiche complet pour juin, juillet et août à raison de 2 000 € la semaine durant l'été* », annonce Anne-Cécile Monnier, du cabinet Windal & Klein. Quant aux studios, trop étroits pour accueillir la clientèle traditionnellement familiale de La Baule, ils ont plus de mal à séduire, même en pleine saison. **Anne Michel**



Le Croisic à trois heures de Paris

» **À l'extrémité de la presqu'île guérandaise**, Le Croisic affiche des tarifs plus raisonnables qu'à La Baule. Les maisons mitoyennes dotées d'une courette se vendent quelque 400 000 €. « *En revanche, sur le port, les prix grimpent*, précise Thierry de Sazilly, de l'agence Fleury. *Une demeure de 300 m², en granit, avec vue sur mer, commercialisée 1,1 M€, a trouvé des acquéreurs rapidement*. » Pour avoir un jardin, misez sur le quartier de Port-Lin,

prisé en raison de la proximité de la plage et de la gare, et situé non loin des commerces. « *Une maison récente, de plus de 100 m², avec un grand jardin, a trouvé preneur à 410 000 €* », indique l'agent immobilier. Enfin, l'effet TGV est, et restera, un atout majeur pour cette ville touristique, classée « petite cité de caractère », de moins de 5 000 habitants en hiver.