



Les maisons face à la mer peuvent atteindre 3,5 millions d'euros.

LA BAULE UNE VILLE À LA PAGE

Face à l'Atlantique, la célèbre station balnéaire reste très courue. Alors les prix augmentent, mais sans flamber

La Baule est et restera un marché à part. Avec ses huit kilomètres de plage de sable fin s'étalant de Pornichet au Pouliguen, elle séduit toujours une clientèle aisée, en quête, majoritairement, d'une résidence secondaire. « Les candidats à l'achat sont effectivement toujours là. Le problème, c'est que nous n'avons pas assez de biens correspon-

dant à leurs recherches », constate David Bilder, responsable de La Baule & Vous Immobilier. Un constat que fait aussi Christophe Pernaud, gérant de Conseil Immobilier : « Le phénomène a toujours existé, mais il est plus marqué encore depuis ces derniers mois. Les acheteurs sont conscients du marché et ne font pas de concessions. Ils se révèlent très observateurs. D'ailleurs, dans une tendance nationale plutôt à la hausse, je note qu'à La Baule le marché reste plus calme. » La perle rare ? Les maisons de 4 à 5 pièces et les appartements du T2 au T5. Où ? Entre le front de mer et la voie ferrée.

Toujours très chers, les biens face à l'océan affichent des prix entre 5 000 et 13 000 €/m², voire au-delà suivant les prestations offertes. « Les prix augmentent toujours légèrement, + 4,5 % en 2017. Si les biens en première ligne nécessitent des budgets importants, avec des maisons face mer pouvant atteindre les 3,5 millions d'euros pour les plus chères, lorsqu'on s'éloigne un peu en allant vers la voie ferrée, les prix sont compris entre 3 500 et 5 000 €/m². Le neuf, lui, peut grimper jusqu'à 7 000 €/m² », explique

David Bilder. Des budgets qui restent élevés et que l'on retrouve dans les secteurs des Oiseaux, des Arbres ou encore plage Benoit, quartiers recherchés par les acquéreurs de résidences secondaires. Ceux qui souhaitent s'installer en résidence principale miseront sur le quartier de la Poste, avenue Général-de-Gaulle ou avenue Lajarrige, où une maison en parfait état s'est vendue 5 500 €/m². Un appartement avenue Général-de-Gaulle est parti, lui, à 5 227 €/m².

A Pornichet ou au Pouliguen, le phénomène est le même, avec des prix inférieurs de 5 à 10 %. « Les acquéreurs ayant un budget supérieur à 400 000 € peuvent trouver un bien à Pornichet. En dessous, ce sera plus compliqué. Il faudra miser sur Saint-Nazaire ou encore Saint-André-des-Eaux, où une maison pourra se négocier 300 000 €. Le marché y est moins tendu », précise Christophe Pernaud. Au Pouliguen, le ticket d'entrée s'établit à 300 000 €. Plus on se rapproche de l'océan, et plus les prix augmentent. Une maison face à la mer à rénover, située dans un beau quartier, est partie à un peu plus de 500 000 €. V.F.

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS						MAISONS		
	À rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max	min	max	
La Baule-Escoubiac	2 890	4 180	4 270	6 870	6 730	8 180	2 320	5 980	11,8
Escoubiac	2 560	2 750	2 770	3 130	3 110	3 530	NC	NC	NC
La Baule-les-Pins	2 770	3 310	3 350	4 190	4 150	4 800	2 270	5 210	11,5
Batz-sur-Mer	2 290	3 240	3 300	5 330	5 220	6 350	2 070	5 210	NC
Guérande	1 700	2 580	2 640	3 700	3 650	4 300	1 390	3 190	9,6
Pornic	2 000	3 100	3 170	4 630	4 550	5 410	1 530	3 760	8,5
Pornichet	2 780	4 060	4 140	6 670	6 530	7 930	2 050	5 320	10,8
Le Pouliguen	2 390	3 490	3 560	5 210	5 120	6 100	2 090	4 850	NC