



NANTES LA FORCE TRANQUILLE

Le temps où la moindre maison se vendait en quelques heures est révolu. Retour au calme et aux achats raisonnables. Mais les prix ne descendent pas forcément

Par **SOPHIE STADLER**

Le succès de la préfecture des Pays de la Loire ne se dément pas. « Le moteur qui rend cette ville attractive, c'est le travail. Comme le reste du département, le territoire est dit "zéro chômage", avec de très grandes entreprises, comme Airbus ou Lu, et d'autres plus petites qui recrutent en masse, souligne Jean-Charles Veyrac, président de la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique. En plus de ce dynamisme, la capitale économique de l'Ouest peut compter sur sa proximité avec l'océan, à moins d'une heure en voiture ou en train. » Il fait toujours bon vivre dans la cité des ducs de Bretagne, même si certaines actualités font enfler les polémiques sur l'insécurité.

sons se vendaient en quelques heures à des prix stratosphériques, frôlant ou dépassant le million d'euros. Cette euphorie appartient au passé. « C'est le retour à la normale après deux années dingues de hausse des prix, explique Charlotte Lévêque, du réseau Propriétés Privées. Les stocks de biens à vendre augmentent, les acquéreurs prennent le temps de comparer les prix et d'étudier le marché avant d'acheter, les maisons exagérément surévaluées ne trouvent plus preneur. » Bref, le marché se stabilise même si les prix restent élevés. « Et les négociations, qui avaient disparu depuis 2019,

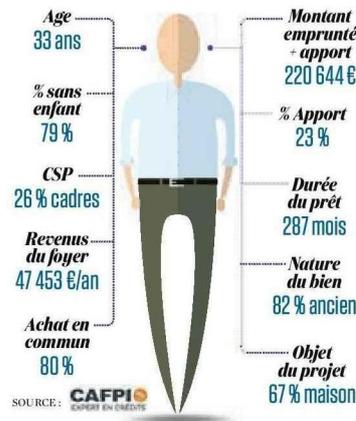


Prendre le temps de comparer

« En réalité, en quelques années seulement, Nantes est passée de la ville moyenne et bourgeoise de province à la grande métropole qu'elle est devenue, dont l'agglomération compte désormais plus de 670 000 habitants, avec ses réalités et ses problématiques, ajoute Jean-Charles Veyrac. Ces questions d'insécurité ne sont pas une préoccupation rédhibitoire. » Et ne font donc, pour l'instant, pas baisser les prix. Lesquels restent élevés, car la ville et sa périphérie ont du potentiel et sont moins chères que d'autres grandes agglomérations comme Paris, Lyon ou Bordeaux.

En revanche, les taux plus hauts et les conditions de prêt plus difficiles ont eu raison de l'emballement consécutif au Covid et de cette période lors de laquelle les mai-

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS NANTAIS



reviennent, note Laurent Surie, directeur d'agence chez **Espaces** atypiques. Il n'est plus impossible de voir des acquéreurs faire baisser les prix de 15 à 20 % sur des biens surestimés car situés dans des quartiers moins cotés ou qui affichent de mauvais diagnostics énergétiques. » Avec la hausse du coût des matières premières, les travaux ne sont pas bien vus des acquéreurs, qui recherchent en priorité des maisons rénovées avec un jardin, et sont moins attirés par les appartements, surtout si ces derniers sont situés dans les rues bruyantes du centre-ville, n'ont pas de beaux extérieurs ou sont dépourvus d'un ascenseur et d'une place de stationnement. « Ainsi, en ce moment, il y a des opportunités à sai-



▲ Vue sur la place Royale.

sur, en particulier pour les investisseurs, en plein cœur de ville, du côté des biens classés G ou E, dans des quartiers réputés "fêtards" ou traversés régulièrement par des manifestations, comme Bouffay et Commerce », ajoute Laurent Surie.

Des quartiers comme des villages

Les biens les plus demandés, intra-muros comme en première et seconde couronne, restent les maisons familiales avec de beaux terrains, éventuellement dotées de dépendances et avec la possibilité d'installer une piscine. « Nous avons justement la chance d'être dans la métropole qui compte le plus de maisons en France, ajoute Jean-Charles Veyrac. Bien plus qu'à Paris, Lyon ou Rennes.

Nantes est aussi l'une des grandes villes où le taux de résidences principales est le plus élevé. » Les logements vacants y sont rares et la ville n'est pas un marché de pure spéculation. On achète ici avant tout pour y résider. Résultat, la vie y est animée toute l'année, les commerces et les écoles sont nombreux, et chaque quartier a son identité, s'organise en petit village. Autant d'atouts qui font de Nantes une métropole où il fait bon vivre.

Preuve que Nantes attire toujours, le marché immobilier de prestige se porte très bien. « Alors que nous sortons de deux années mauvaises dans les secteurs du luxe et du haut de gamme, depuis janvier nous renouons avec la croissance, explique

“La négociation, une nouvelle donne”



CHARLY MARIETTE,
COURTIER ET
CONSEILLER FINANCIER,
DIRECTEUR D'AGENCE
CHEZ VOUSFINANCER

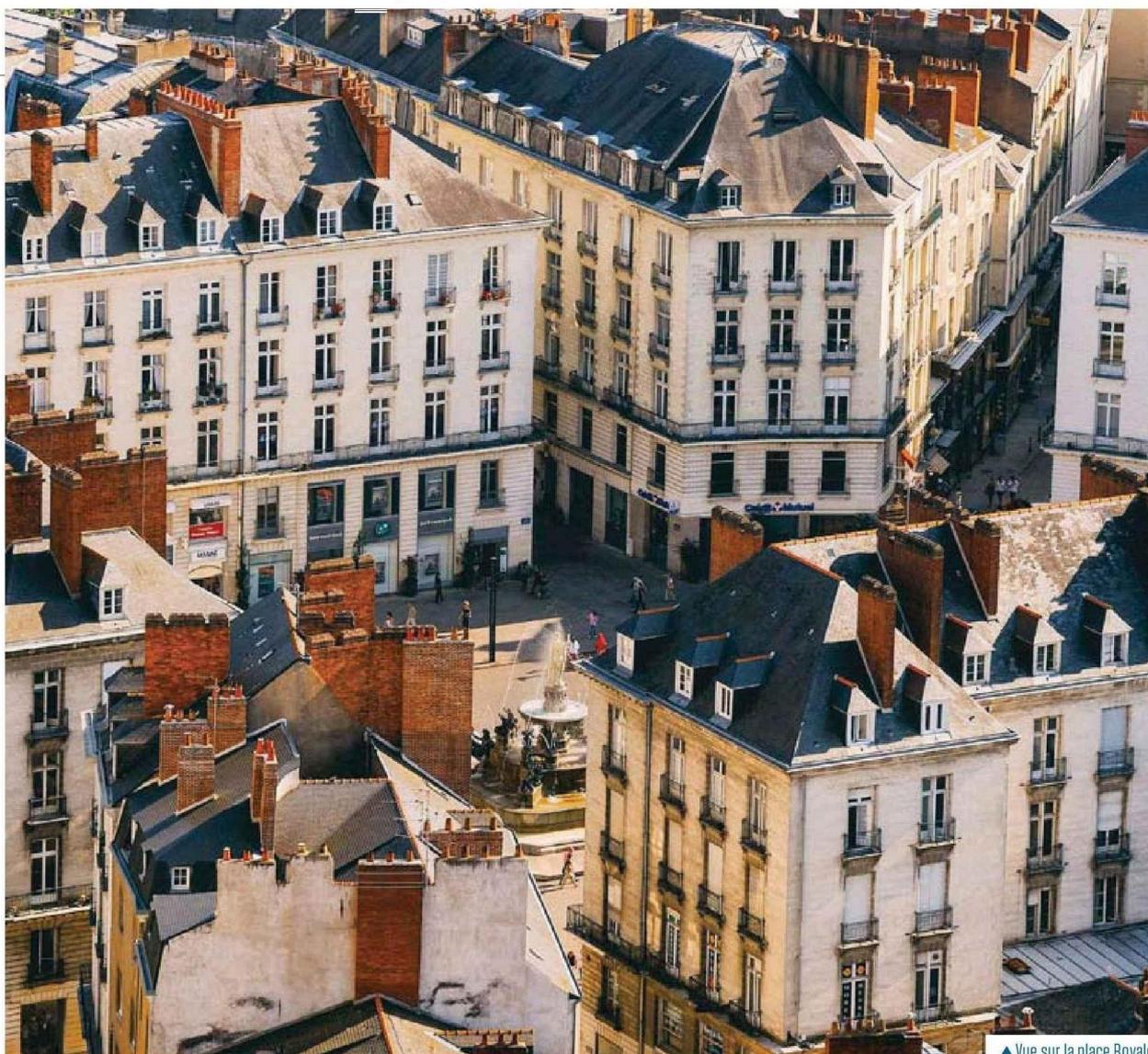
Comment se porte le marché immobilier local ?

On observe une contraction du marché dans toute la région des Pays de la Loire, et bien sûr à Nantes. La hausse du coût de l'emprunt a un impact direct sur les capacités des acheteurs. La négociation est une nouvelle donne, à hauteur de 10 à 15 % au moins, pour voir aboutir les projets. Ce qui était inenvisageable ces deux ou trois dernières années, et qui existait avant 2019 mais avec des négociations qui n'excédaient jamais 8 %. C'est donc difficile à intégrer pour les vendeurs.

Primo-accédants et petits budgets sont-ils exclus de ce marché ?

Ceux qui n'ont pas d'apport et ont des revenus faibles peuvent toujours accéder à la propriété grâce aux dispositifs mis en place dans le parc social, avec de nombreuses aides possibles. Pour les autres, jeunes actifs, avec des budgets serrés, même avec de bons salaires, c'est nettement plus compliqué. Pas d'autre solution que de s'excentrer et de miser sur la périphérie, notamment le sud de la Loire, secteur qui affiche le plein-emploi et des prix immobiliers réputés moins chers sans être trop loin de la mer.

Caroline Louboutin, dirigeante de l'agence Nantes Sotheby's International Realty. En revanche, nous ne vendons presque plus que des maisons de ville et des hôtels particuliers dans l'hypercentre, c'est-à-dire dans le triangle entre la place Graslin, le boulevard Gabriel-Guist'hau et la place de l'Édit-de-Nantes. » En majorité les acquéreurs sont des actifs (chefs d'entreprise, professions libérales, ingénieurs) d'une cinquantaine d'années ou des retraités depuis peu en quête d'extérieurs en pleine ville. « Le marché est donc à nouveau dynamique. Les acquéreurs n'hésitent plus à négocier un peu, et ils prennent leur temps pour choisir le bien de leurs rêves », ajoute Caroline Louboutin. Là aussi fini la folie nantaise ! ■



▲ Vue sur la place Royale.



NANTES OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Les disparités géographiques se traduisent dans la cote des quartiers. S'ils sont surévalués, ils stagnent ou baissent. Il y a de belles occasions à saisir dans les secteurs jugés populaires



▲ Secteur Graslin, des biens frôlent les 10 000 €/m².

GRASLIN, GABRIEL-GUIST'HAU Royal !

Appartements anciens	▶	3 500 – 6 900 €/m ²
Maisons anciennes	▶	4 600 – 9 100 €/m ²

Depuis le XVIII^e siècle c'est « le » secteur chic de Nantes. La place Graslin, entièrement piétonne, dans le centre-ville, réunit le célèbre théâtre et une autre institution, La Cigale, brasserie Art nouveau créée en 1895 et classée monument historique. La rue Crébillon descend avec ses bou-

tiques huppées de vêtements et de joaillerie jusqu'à la très belle place Royale, piétonne également. La rue Racine est l'une des principales rues commerçantes. « C'est exclusivement et uniquement dans ce quartier historique bien délimité que les acquéreurs avec les plus gros budgets cherchent des hôtels particuliers, entre 2 et 4 millions d'euros, ou de très grands appartements familiaux avec terrasse », explique Caroline Louboutin, dirigeante de l'agence immobilière haut de gamme Nantes Sotheby's International Realty. Il n'y a qu'ici que des biens frôlent les 10 000 €/m².

COMMERCE L'effervescence

Appartements anciens	▶	2 800 – 5 600 €/m ²
Maisons anciennes	▶	4 600 – 9 100 €/m ²

Rénovée après sept années de travaux, la place du Commerce est réputée pour ses nombreuses terrasses de cafés, ses restaurants et sa Fnac installée dans l'ancienne Bourse. « Dommage cependant que cette réhabilitation soit si minérale, avec peu d'arbres et qu'elle ne soit pas assez conviviale,

regrette Alexandre David, cofondateur du réseau Les Toits de l'Atlantique. *Cette place mérite d'être encore mieux mise en valeur.* » Très fréquentée lors des manifestations les samedis après-midi qui découragent depuis plusieurs années les acquéreurs de venir s'y installer ou d'y investir, elle est pourtant idéalement située, en plein hypercentre. Un T2 de 48 m², entièrement refait à neuf, s'y est récemment vendu 6 200 €/m², soit près de 300 000 €. Un prix qui reste élevé pour un secteur en désamour.

DECRÉ-CATHÉDRALE, BOUFFAY Chic malgré tout

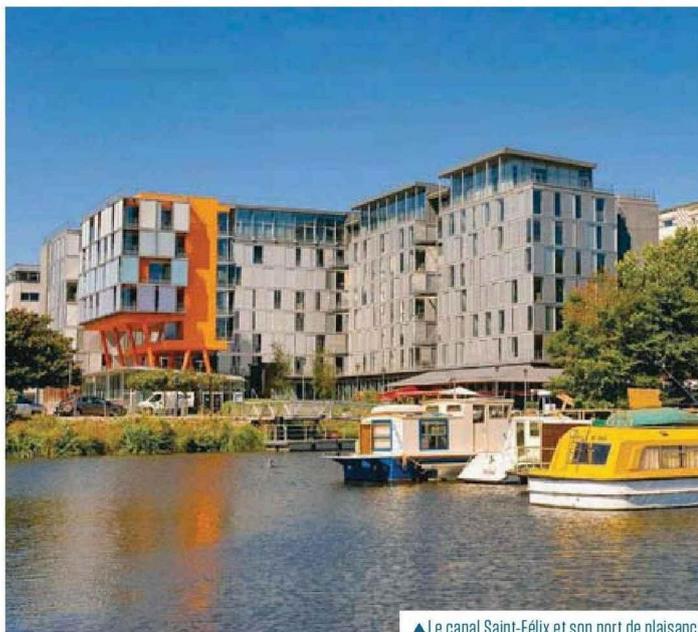
 Appartements anciens	▶	2 700 – 6 200 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	2 700 – 6 200 €/m ²

C'est l'autre quartier de l'hypercentre qui a nettement moins la cote actuellement à cause des soirées festives, des manifestations récurrentes qui y sont organisées, dans un secteur qui était il y a moins de dix ans l'un des plus chers de la ville. « *Mais les prix ne s'effondrent pas pour autant* », précise Jean-Charles Veyrac, président de la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique. Les ruelles pavées et piétonnes autour du quartier Decré et des Galeries Lafayette sont malgré tout chics et agréables. Un 2-pièces de 70 m², au 3^e étage avec un balcon, a été vendu cet été près de la place du Bouffay au prix de 315 000 €.

BELLEVUE, CHANTENAY, SAINTE-ANNE Des contrastes

 Appartements anciens	▶	2 200 – 4 800 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	2 900 – 6 400 €/m ²

Sainte-Anne est un quartier très apprécié pour sa vie de village agréable et conviviale, ses petits commerces et ses bonnes écoles. Les maisons familiales avec jardin y sont très prisées et réputées plus vastes que dans l'hypercentre. En revanche, les secteurs proches de Bellevue et du Breil ne bénéficient pas de la meilleure réputation, mais de belles affaires peuvent y être dénichées à condition d'y trouver des maisons dans des rues calmes et éloignées des bars d'immeubles. Chantenay, ancien quartier industriel et ouvrant aux portes de Nantes, voit sa cote remonter doucement mais sûrement d'année en année. Une maison de plus



▲ Le canal Saint-Félix et son port de plaisance.

“Les prix risquent de continuer à grimper doucement”



JEAN-CHARLES VEYRAC, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DE LOIRE-ATLANTIQUE

« Les prix ne s'effondrent pas du tout à Nantes ni dans sa périphérie. Mais, il faut faire attention car le marché est très perturbé ! Les volumes des transactions ont, quant à eux, considérablement baissé ces derniers mois, et les primo-accédants et les budgets serrés, sans apport, sont exclus. Il serait très sain que, dans les mois à venir, les prix finissent par s'ajuster, voire par baisser de 10 à 15 %. Mais comme Nantes reste une ville très attractive, notamment au niveau de l'emploi, les conditions ne semblent pas réunies pour cela et les prix risquent de continuer à grimper doucement ou à stagner mais très haut et cher. »

de 140 m² a été vendue à Chantenay-Sainte-Anne près de 660 000 €, avec 4 chambres, un jardin de ville et un garage.

SAINT-FÉLIX, SAINT-PASQUIER Une valeur sûre en légère baisse

 Appartements anciens	▶	2 900 – 6 100 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	3 800 – 7 800 €/m ²

Ici les maisons bien exposées, situées dans des petites rues charmantes, bien rénovées et disposant de jardins sans vis-à-vis sont rares, très prisées et se vendent donc toujours très cher, parfois en quelques jours et sans négociations. La chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique note tout de même une légère baisse des prix de 3,4 % depuis un an dans ce quartier qui était parmi les plus chers. « *C'est un secteur familial et calme, proche du centre, où l'on trouve parmi les meilleurs écoles, collèges et lycées de la ville, avec de belles demeures très recherchées* », remarque Alexandre David, cofondateur du réseau Les Toits de l'Atlantique. Une valeur qui reste sûre. Récemment une maison de 130 m² a été achetée 780 000 € à Saint-Pasquier, dotée de 3 chambres, d'un bureau, d'un garage, d'un jardin de ville exposé sud et sans vis-à-vis. ➡➡



CLISSON

Ceux qui le peuvent s'offrent des propriétés pleines de charme en deuxième couronne.

SAINT-HERBLAIN

Abordable

Appartements anciens	▶	2 300 – 4 600 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 600 – 5 200 €/m ²

Saint-Herblain s'étend sur 30 kilomètres carrés aux portes de Nantes. C'est l'une des plus vastes communes de l'agglomération. Comme toute ville, elle a plusieurs quartiers et différents visages. Certains secteurs ne sont pas prisés du tout, d'autres ont de plus en plus la cote. « *Le nord de Saint-Herblain, côté Bouvardière, qui jouxte Nantes centre et Orvault, séduit de plus en plus*, souligne Charlotte Lévêque, du réseau Propriétés Privées. *On y trouve des maisons avec de grands jardins, de bonnes écoles à proximité... c'est un secteur très familial, avec des commerces et un tramway, à des prix encore abordables.* » Une maison récente avec 3 chambres et un terrain de 450 m² s'y est vendue 360 000 €.

TRENTEMOULT

La fin de l'âge d'or ?

Appartements anciens	▶	2 400 – 4 900 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 700 – 5 600 €/m ²

Ce quartier charmant de la commune de Rezé, très « tendance » avec ses petites maisons colorées de pêcheurs, ses restaurants et ses terrasses en bord de Loire, a connu une période dorée un peu folle après le Covid. « *Le secteur "paie" désormais cet*

engouement. Les touristes trop nombreux, la foule, le manque cruel de place de parking et la trop grande promiscuité des maisons repoussent aujourd'hui les acheteurs les plus fortunés », observe Laurent Surie, directeur d'agences chez **Espaces** Atypiques. Mais les prix bloqués très haut ne baissent pas pour autant. Une grande maison de 240 m² avec 6 chambres s'est vendue cet été près de 1 million d'euros: elle disposait d'un jardin clos privatif.

PÉRIPHÉRIE NORD
Rééquilibrage

Appartements anciens	▶	1 700 – 3 900 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 300 – 5 100 €/m ²

Au nord de Nantes, les villes de la première couronne ont vu leurs prix grimper sensiblement ces dernières années. Mais, selon le baromètre de la Chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique, les prix sont désormais stables (à -0,4 %). Ils restent cependant élevés et les biens les plus prisés sont les maisons proches des transports en commun, des écoles et des commerces, avec 3 ou 4 chambres et un jardin. L'idéal est de pouvoir tout faire dans une journée à pied ou à vélo... et de pouvoir rejoindre le week-end les plages de Pornichet ou de La Baule en moins de quarante-cinq minutes de voiture. En plein cœur de Sautron, très rare, une belle maison récente et sans travaux à faire s'est vendue 380 000 €. Elle comptait 3 chambres, un vaste séjour, un grand jardin et une terrasse.

PÉRIPHÉRIE SUD

La vie au grand air

Appartements anciens	▶	2 200 – 4 600 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 400 – 4 900 €/m ²

Selon la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique, les prix depuis un an y ont baissé de plus de 8 %, mais ces secteurs sud, jadis boudés des Nantais car très populaires et proches de la campagne, avaient vu leurs valeurs exploser ces dernières années. Tout le sud à l'avantage en effet d'offrir le calme et la verdure du vignoble nantais, des paysages traversés de rivières et de guinguettes (Loire, Sèvre nantaise et affluents) et de rapprocher des plages de Pornic, Saint-Brévin, Saint-Michel-Chef-Chef et des routes vers la Vendée. Saint-Sébastien-sur-Loire, Rezé, Bouguenais en première couronne, mais aussi Vertou, Saint-Jean-de-Boiseau voire Le Pellerin ou Clisson en deuxième couronne sont des communes où il fait bon vivre et où ceux qui le peuvent s'offrent de belles propriétés vastes, authentiques et pleines de charme, avec jardin ou parc paysagé de plus de 1000 m². Plus modestement une maison de 150 m², avec 4 chambres, un grand jardin et un garage, affichée à 475 000 €, a été vendue avant l'été en plein cœur du bourg de Saint-Sébastien-sur-Loire. **S. ST.**

«L'immobilier nantais a connu des années hors sol»



ALEXANDRE DAVID,
COFONDATEUR DU
RÉSEAU D'AGENCES LES
TOITS DE L'ATLANTIQUE

« L'immobilier nantais a connu des années "hors sol" où tout se vendait en

quelques heures à des prix exagérés. La ville a enregistré une hausse de ses tarifs immobiliers de plus de 30 % en cinq ans. La situation se stabilise, avec de belles négociations possibles quand les biens sont trop chers, nécessitent des travaux ou sont moins bien situés. Mais, quand ils sont au juste prix, ils continuent de se vendre en quelques jours ou quelques semaines. »

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Nantes	2 590	3 550	3 230	5 800	5 970	6 670	13,8	2 930	6 180	13,1
▷ Breil / Contrie	2 570	3 530	3 210	5 710	5 870	6 540	13,5	2 870	6 060	12,8
▷ Canclaux-Mellinet	2 970	4 080	3 710	6 770	7 020	7 870	16,3	3 460	7 290	15,5
▷ Chantenay / Bellevue / Sainte-Anne	2 190	3 000	2 730	5 550	5 940	6 830	14,1	3 000	6 330	13,4
▷ Dervallières / Zola	2 560	3 510	3 190	5 710	5 880	6 570	13,6	2 890	6 080	12,9
▷ Doulon / Bottière	2 320	3 190	2 900	4 820	4 840	5 300	11,0	2 330	4 910	10,4
▷ Ile-de-Nantes	2 620	3 590	3 260	5 730	5 850	6 500	13,5	2 860	6 020	12,8
▷ Nantes-Erdre	2 420	3 320	3 020	4 950	4 940	5 380	11,1	2 370	4 990	10,6
▷ Saint-Donatien / Tortière	2 760	3 780	3 440	6 270	6 490	7 290	15,1	3 200	6 750	14,3
▷ Saint-Félix / Saint-Pasquier	3 080	4 220	3 840	7 090	7 360	8 280	17,1	3 640	7 670	16,3
▷ Saint-Jacques	2 390	3 280	2 990	5 060	5 110	5 620	11,6	2 470	5 210	11,0
Ancenis	1 390	2 320	2 010	3 460	3 400	3 660	10,5	1 410	3 720	11,4
Basse-Goulaine	2 800	3 580	3 320	5 200	5 170	5 620	13,9	2 640	5 300	14,2
Blain	1 280	1 750	1 590	2 570	2 560	2 780	10,3	1 440	3 130	11,0
Bougenais	2 140	2 970	2 700	4 220	4 130	4 420	13,3	2 050	4 230	11,3
Carquefou	2 660	3 230	3 040	4 510	4 450	4 790	13,5	2 780	5 010	11,8
La Chapelle-sur-Erdre	2 540	3 290	3 040	4 250	4 020	4 180	12,3	2 790	4 590	11,4
Châteaubriant	1 180	1 820	1 600	2 670	2 630	2 830	9,9	1 100	2 630	9,4
Crossac	2 120	2 440	2 650	3 690	3 820	4 250	9,1	1 960	2 690	6,6
Donges	1 480	2 190	1 950	2 940	2 800	2 930	10,2	1 360	2 690	10,7
Guémené-Penfao	940	1 540	1 340	2 330	2 310	2 500	8,8	890	2 380	8,1
Le Loroux-Bottreau	1 840	2 740	2 440	3 840	3 710	3 930	11,6	1 890	4 050	10,3
La Montagne	2 250	2 790	2 610	3 690	3 550	3 750	13,0	2 340	4 010	13,0
Montoir-de-Bretagne	1 610	2 510	2 210	3 420	3 260	3 410	10,6	1 580	3 340	11,7
Orvault	1 780	2 720	2 400	3 810	3 680	3 890	12,6	2 290	5 030	12,9
Pontchâteau	1 520	2 350	2 070	3 310	3 200	3 390	10,6	1 430	3 180	11,6
Rezé	2 410	3 010	2 810	4 420	4 420	4 820	13,0	2 770	5 550	11,5
Saint-André-des-Eaux	2 510	3 490	3 160	5 260	4 900	5 260	13,2	2 420	5 070	10,7
Saint-Etienne-de-Montluc	1 780	2 640	2 360	3 570	3 400	3 550	13,5	2 110	4 120	13,6
Saint-Herblain	2 320	2 900	2 700	4 250	4 250	4 640	13,3	2 630	5 260	12,6
Saint-Julien-de-Concelles	1 670	2 470	2 200	3 350	3 210	3 370	13,3	1 900	3 820	12,7
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	1 580	2 370	2 110	3 210	3 060	3 210	11,4	1 700	3 450	11,7
Sainte-Luce-sur-Loire	2 370	3 190	2 920	4 260	4 070	4 280	13,6	2 550	4 600	11,7
Sautron	2 620	3 520	3 220	4 780	4 540	4 780	12,8	2 820	5 130	16,6

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2023 de « l'Obs », élaborée par **Efistat Consultants**, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par **SeLoger**, **Meilleurs Agents**, **RealAdvisor** et **les notaires**. Elle permet de déterminer les **prix d'achat** et **de vente** (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les **loyers** mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :

de la **localisation** (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;

de l'**état actuel** : à **rénover** (avec travaux de remise aux normes), **rénové** (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou **haut de gamme** (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;

des **fourchettes des prix constatés** : **min** (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et **max**

(pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculatrice exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier.

D. THIÉBAUT ET M. BENEZZAR



▲ Le Croisic, comme ses voisins, toujours au beau fixe.

LA BAULE, PORNICHET UNE VRAIE CÔTE D'AMOUR

Chics et prisées, les stations phares du littoral restent des destinations de choix. Les acheteurs commencent à négocier... lorsque les biens sont surévalués

C'est l'une des plus anciennes et des plus prisées stations balnéaires du littoral atlantique. Son succès ne semble jamais retomber, malgré les crises immobilières, économiques ou sanitaires. Même si son front de mer, aujourd'hui largement construit, lui a fait perdre au fil des décennies le charme des maisons à colombages qui y régnait jadis, **La Baule** demeure la ville la plus chère de toute la Loire-Atlantique. « *Le secteur reste toujours extrêmement attractif*, explique Laurent Surie, chez **Espaces Atypiques**. *Les prix ne baissent pas pour le moment, mais attention! Les biens plus éloignés du centre commerçant et de la mer sont négociés par les acquéreurs potentiels.* » Lesquels n'entendent plus acheter à n'importe quel prix. « *Pour les biens affichés à des prix exagérément hauts, la baisse est là, à La Baule et sur toute la Côte d'Amour* », reconnaît Catherine Martin-Hervochoch, du réseau Propriétés Privées. Les écarts de prix, selon les quartiers, les rénovations à entreprendre

et la proximité de la plage, sont conséquents et peuvent varier de moins de 5 000 à plus de 9 000 €/m², voire beaucoup plus pour les biens prestigieux... Mais surtout, de La Baule à Pornichet, les délais de vente s'allongent, les acquéreurs sont plus exigeants et moins nombreux. « *De leur côté, les vendeurs espèrent toujours vendre au prix fort!* » ajoute Catherine Martin-Hervochoch. *Ce qui crée de l'attente.* »

Du côté des biens de luxe, en revanche, pas de décote : de Pornichet au **Croisic**, les grandes demeures en pierre face à la mer s'arrachent au prix fort. « *Les conditions climatiques, la vue sur l'océan sont attractives, et le prix des biens les plus beaux, très demandés, va jusqu'à 18 000 €/m²*, explique Grégory Thouzé, de Sotheby's International Realty. *Certains acquéreurs fortunés achètent sans emprunter.* »

Pornichet est l'autre ville de la baie qui a su se transformer et dont la cote grimpe en flèche, rattrapant bientôt les prix de La Baule. Son front de mer et son remblai ont été rénovés, les petits commerces indépendants – traiteurs, pâtisseries, boutiques de décoration... – s'y installent et ne laissent pas insensibles les acquéreurs en quête de résidences secondaires. Ni ceux qui s'y installent à l'année et profitent du télétravail : certains TGV sont directs vers Paris et il faut compter un peu moins de trois quarts d'heure pour se rendre à Nantes. « *Nous avons vendu en cinq jours il y a quelques mois une maison exceptionnelle à Pornichet, proche de la mer, à 12 000 €/m²* », confirme Grégory Thouzé. Comme à La Baule, les demeures de prestige sont affichées à plus de 3 millions d'euros, avec vue exceptionnelle et prestations impeccables. En revanche, les biens plus communs, situés loin de la mer et du centre voient leurs prix baisser. Des négociations à -10 ou -15 % ne sont plus impossibles... **S.ST.**

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max		min	max	
La Baule-Escoublac	4 650	6 740	6 040	11 980	10 840	11 980	21,2	4 200	10 800	18,1
» Escoublac	4 320	5 140	4 870	9 840	8 730	9 840	14,0	3 500	6 510	14,0
» La Baule-les-Pins	5 610	7 040	6 560	11 150	10 240	11 150	14,0	4 580	10 260	15,0
Batz-sur-Mer	3 270	4 610	4 160	8 230	7 430	8 230	13,0	3 340	8 400	14,5
Le Croisic	2 840	4 250	3 780	6 550	6 080	6 550	14,0	2 870	6 610	15,0
Guérande	2 500	3 770	3 350	5 720	5 340	5 720	18,3	2 580	5 910	16,5
Pornichet	4 070	5 940	5 310	8 560	9 550	10 550	22,1	3 670	10 040	18,6
La Turballe	2 770	4 350	3 830	7 200	6 620	7 200	19,2	2 500	6 490	14,0