



# L'immobilier haut de gamme connaît-il la crise ?

Longtemps préservé, le marché immobilier sablais tourne désormais au ralenti. Un secteur semble épargné : les villas et appartements à plus d'un million d'euros. Ils ne font pas seulement rêver...

## Pourquoi ? Comment ?

### Comment se porte l'immobilier aux Sables-d'Olonne par rapport au contexte national ?

Il va plutôt mieux qu'ailleurs. Et ce parce qu'« **il y a toujours un attrait de la côte** », constate Florence Thibaud, la présidente de la Fnaim Vendée (Fédération nationale de l'immobilier).

Cependant, le marché commence à être rattrapé par la crise, provoquée par la hausse brutale des taux d'intérêt. Résultat : sur les biens classiques, « **on voit les prix baisser depuis la fin de l'année dernière** », observe Christophe Hanin, le gérant d'agences *Pierres et Caractère* et *Vivre ici*, aux Sables-d'Olonne et à Nantes.

Cela est plutôt logique car faute de financement, les clients se font plus rares et, « **quand vous avez dix biens à proposer à un client, il a l'embarras du choix et il négocie** ».

### Est-ce que le marché de l'immobilier haut de gamme est touché par cette crise ?

« **Non, il est préservé** », répond sans hésiter Florence Thibaud. Là aussi, la logique est implacable car, au-delà du million d'euros, « **ce sont souvent des acquisitions sans prêt** ». Une sacrée épine en moins dans le portefeuille.

Un marché que connaissent bien les agences *Espaces atypiques* et *Pierres et caractère*, dont les annonces laissent rêveurs : « **somptueux appartement avec vue imprenable sur l'océan** », « **loft avec piscine en bord de mer** », « **propriété dans son parc luxuriant avec piscine** »...

Cédric Pinto, qui gère une douzaine d'agences immobilières, dont *Espaces atypiques* aux Sables-d'Olonne, observe que la « **forte demande** » sur ces biens « **a maintenu des prix élevés** ».

### Mais au fait, c'est quoi un bien haut de gamme ou de luxe ?

Sur ce sujet, les avis diffèrent. Pour Cédric Pinto, « **à partir d'un million d'euros, on est dans du haut de gamme. À partir d'1,5 million d'euros, aux Sables-d'Olonne, on est dans du luxe.** »

Christophe Hanin préfère évoquer « **l'emplacement** ». En l'occurrence, il met aussi bien dans le haut de gamme « **un petit appartement face mer** », une maison à 500 000 € à la Pironnière que l'acquéreur « **va raser pour construire une maison neuve** » ou une villa sur le remblai. Par contre, pour lui, le marché de l'immobilier de luxe n'existe pas aux Sables-d'Olonne.

### Quel prix peuvent atteindre les biens d'exception ?

Dernièrement, « les deux millions d'euros ont été franchis, voire les trois millions d'euros », indique Christophe Hanin. « Ce sont des prix qu'on ne connaissait pas il y a encore six ans ».

Un exemple ? Une villa de 220 m<sup>2</sup>, située sur la promenade Georges-Godet, a été vendue 3,1 millions € en mai 2023, indique la base de données recensant les transactions immobilières (data.gouv.fr). Avant sa rénovation, elle avait été vendue 1,9 million d'euros en novembre 2019.

« Dès l'instant où on a vue mer et qu'on est en première ligne, on passe la barre des 12 000 € du m<sup>2</sup>. Ce sont des prix qui sont dans le très haut de la fourchette nationale », indique Cédric Pinto.

**Est-ce que les acheteurs aisés négocient eux aussi ?**

Oui et ils osent même « des négociations un peu plus fortes » qu'auparavant. Finie la frénésie du passé ! Il n'est plus question de « mettre 1,2 million d'euros quand un bien en vaut 1 million », souligne Christophe Hanin.

De même, l'époque où un client pouvait se décider en un claquement de doigts n'est plus d'actualité. Les acquéreurs prennent « le temps de la réflexion, ils viennent plusieurs fois avec leurs architectes ».



Cette demeure bourgeoise, du début du XX<sup>e</sup> siècle, est à vendre 2,4 millions d'euros à Talmont-Saint-Hilaire.

| PHOTO : PIERRES ET CARACTÈRE

**Quelle est l'image des Sables-d'Olonne pour la clientèle aisée ?**

Pour Cédric Pinto, la station balnéaire a « vraiment le vent en poupe ». Il estime que, « même si la capitale économique reste La Roche, la ville attrac-

tive en Vendée en ce moment, c'est Les Sables ».

En outre, la Vendée aurait un atout non négligeable, celle d'être « un marché de report », estime l'agent immobilier. Plus clairement, face aux

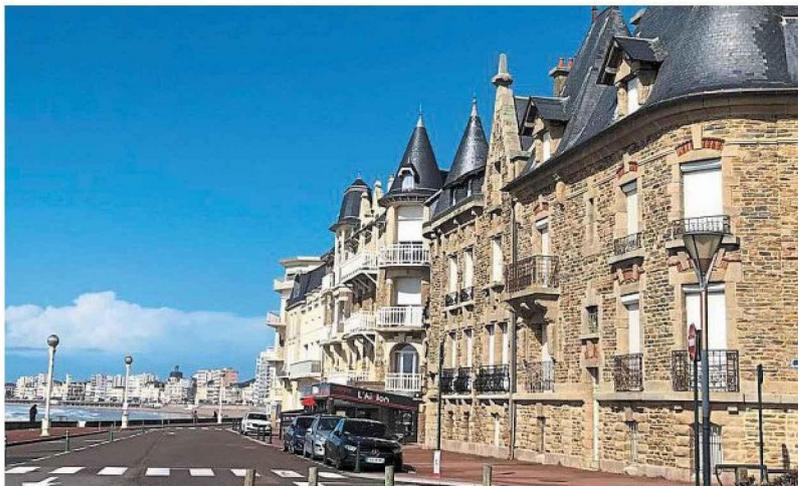
prix « extrêmement chers » pratiqués à La Baule, La Rochelle ou l'île de Ré, le département « est encore accessible ».

Marylise KERJOUAN.

## Quel est le quartier le plus prisé ?

Sans suspense, il s'agit du remblai. C'est même « **une signature** », observe Cédric Pinto, car « **quand on achète une villa sablaise sur le remblai, on pose quelque part son nom aux Sables-d'Olonne** ». Les amateurs de « **discretion** » et de « **magnifiques**

**propriétés** » préfèrent rejoindre Tanchet, le Puits d'Enfer, Cayola ou La Pironnière. Quant aux goûteurs d'authentique, le choix se porte vers « **La Chaume dont l'image est en train de se redorer après avoir été longtemps boudée.** »



La majorité des ventes « haut de gamme » concerne le remblai.

PHOTO : ARCHIVES



Ce loft de 210 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 1560m<sup>2</sup>, est issue de la réhabilitation d'une ancienne forge. Ce type de bien est une des spécialités d'Espaces Atypiques.

PHOTO : ESPACES ATYPIQUES

**2024** Face à la baisse des taux d'intérêt, les agents immobiliers pensent que le marché va repartir, tous prix confondus. Cédric Pinto et Christophe Hanin conseillent aux acheteurs « **d'acheter pendant qu'ils peuvent négocier les prix, ils renégocieront leur prêt plus tard.** »

## Ces clients à plus d'un million d'euros

La clientèle de Pierres et caractère est majoritairement composée de « gens qui sont à la retraite où qui achètent juste avant », constate Christophe Hanin. Une autre frange, entre 30 et 50 ans, est composée de « professions libérales ».

Curieusement, observe Cédric Pinto chez Espaces Atypiques, « pour un bien entre 1 et 2 millions d'euros, c'est souvent une résidence principale. Au-delà de deux millions, on est sur de la résidence secondaire ».



Au 10<sup>e</sup> étage, cet appartement contemporain offre une vue panoramique incroyable sur la mer. Il est en vente à 1,5 million d'euros.

PHOTO : PIERRES ET CARACTÈRE