

### **Entre résidences principales et résidences secondaires : Un marché immobilier haut de gamme à Nantes et à la Baule très dynamique**

*Avec la crise sanitaire, les comportements des acheteurs ont évolué en même temps que leurs besoins. Par exemple, la Baule a grandement tiré profit de l'émergence du télétravail et de la notion de résidence semi-principale pour attirer une nouvelle clientèle. A Nantes, comme dans d'autres grandes villes, les acquéreurs se ruent sur les biens avec des espaces extérieurs. Preuve de la progression de la demande, le nombre de transactions conclues par BARNES, que ce soit à Nantes ou à La Baule, a doublé sur ce 1<sup>er</sup> semestre 2021 en comparaison avec le 1<sup>er</sup> semestre 2020 et les perspectives sont identiques pour le 2<sup>e</sup> semestre.*

#### **Résidence principale avec extérieur à Nantes**

Dans un marché dynamique, le prix de l'immobilier haut de gamme à Nantes poursuit sa progression, avec une hausse comprise entre 12 et 15% en un an, selon la typologie du bien, pour atteindre un prix au m<sup>2</sup> compris entre 5 000 et 8 000 €. « *Les acquéreurs recherchent en priorité une maison avec jardin ou un appartement avec balcon ou terrasse* », explique Béatrice Caboche, Manager BARNES Nantes. Par ailleurs, la présence d'une pièce supplémentaire pour en faire un bureau et pouvoir télétravailler en toute quiétude est devenue une condition sine qua non pour répondre à cette nouvelle demande. « *Ces changements de critères ont entraîné une souffrance pour le marché des appartements anciens, avec une baisse des prix de 3 à 5 % et une hausse de plus de 3 mois des délais* », ajoute-t-elle.

Les acheteurs sont principalement des familles françaises (90%) avec de jeunes enfants et des retraités à la recherche d'une résidence principale. Qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements en dernier étage avec terrasse, la surface moyenne du bien se situe autour de 200 m<sup>2</sup>. « *Dans la cité des Ducs, le prix des transactions se situe aux alentours de 1,2 million d'euros pour une maison et de 800 000 € pour un appartement. Historiquement les quartiers Graslin, Guisth'au et Aristide Briand, grâce à leur position centrale et la qualité de leur architecture, sont très recherchés par les acquéreurs. Les quartiers Saint-Félix, Saint-Pasquier, Saint-Donatien ou encore le quartier de la préfecture, sont quant à eux, très convoités par ces acquéreurs en quête d'immobilier de prestige* », commente Béatrice Caboche.

#### **La Baule : L'envie de vivre sur le lieu de vacances**

Alors que Nantes reste un marché de résidences principales, La Baule reste pour le moment un marché principalement composé de résidences secondaires, avec des valorisations des biens très élevées. Néanmoins, la digitalisation de la majorité des secteurs professionnels permet aujourd'hui de télétravailler efficacement. « *Nous avons remarqué que notre clientèle se rajeunissait et investissait désormais à La Baule pour s'y installer en résidence principale ou en résidence semi-principale et y vivre en famille. Elle reste tout de même composée en majorité de Français et d'expatriés* », analyse Etienne de Gibon, Directeur associé BARNES Nantes-La Baule.

Pour résumer, les habitants des grandes métropoles françaises souhaitent, et peuvent grâce à l'émergence du télétravail, vivre toute l'année « au pays des vacances » et profiter de l'art de vivre baulois.

La demande se concentre sur deux typologies de biens dans les quartiers des Oiseaux, du Casino et à proximité de la plage Benoit. « *En premier lieu, les appartements d'environ 100 m<sup>2</sup> face à la mer et en bon état sont très recherchés et avec un étage élevé ils peuvent atteindre les 15 000 €/m<sup>2</sup>. Et en second lieu, nous avons beaucoup de demandes pour les villas historiques bauloises, nécessitant des travaux de rénovation, dont le prix de vente débute à 1 million d'euros* », ajoute-t-il.

« *Pour illustrer parfaitement cet éloignement des grandes métropoles, nous avons l'exemple d'un couple avec deux enfants qui travaille et habite à Nantes et qui ont vendu leur grande maison pour acheter une villa à la Baule et y vivre toute l'année. L'objectif étant d'offrir un cadre de vie protégé pour leurs enfants et profiter du bord de mer* », explique Etienne de Gibon.

### **La digitalisation au service de l'immobilier**

Il faut également noter le développement de la digitalisation du secteur de l'immobilier, avec la possibilité de procéder à des estimations et à des visites des biens en visio. Ces nouvelles technologies ont permis au marché immobilier de poursuivre sa dynamique et resteront utiles dans le futur. « *Les clients font désormais appel aux visites en visio afin de faire un 1<sup>er</sup> tri avant de ne visiter en physique que le ou les biens retenus. C'est un gain de temps énorme, à une époque où tout doit être accessible via son smartphone* », note Etienne de Gibon.

« *Pour preuve, une famille française habitant en Martinique cherchait une maison à Nantes. Après plusieurs visites en visio, les acquéreurs sont tombés sous le charme d'une villa située sur le bord de l'Erdre, qu'ils ont découvert le jour de l'acte notarié* », précise-t-il.

## **Exemples de biens à Nantes et La Baule**

### **Nantes – Quartier Aristide Briand Appartement 4 chambres**

Situé au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur privatif, cet appartement orienté sud comprend une entrée avec placard, 2 chambres dont une avec salle d'eau et WC. A l'étage, une belle pièce de vie salon/séjour/cuisine équipée et aménagée donnant sur une grande terrasse de 24 m<sup>2</sup>, une buanderie, une suite parentale avec sa salle de douche, une chambre, un WC et un dressing.

Deux places de parking en sous-sol complètent ce magnifique duplex.

**Prix de vente – 1 250 000 € HAI**





### **La Baule**

Cet appartement est situé face à la mer en centre-ville, avec la plage au pied de l'immeuble et commerces accessibles en quelques pas. Il est situé au 6<sup>e</sup> et dernier étage d'un immeuble de qualité et bénéficie d'une très grande terrasse de 33 m<sup>2</sup> exposée plein sud et accessible depuis la pièce de vie très lumineuse et la chambre principale. Une cuisine et deux autres chambres donnant sur le balcon, une salle de bain et une salle de douche complètent ce bien. Un garage box fermé et une place de parking en extérieur au sein de la résidence sont également compris.

**Prix de vente – 1 495 000 € HAI**

### **BARNES en bref...**

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com