

#IMMO
JANVIER 2021



UNE DEMANDE
RENOUVELÉE



M^e Anne FERCOQ-LE GUEN
Présidente de la Chambre des Notaires
des Côtes-d'Armor

LE MARCHÉ DES CÔTES-D'ARMOR

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

En 2020, malgré les deux mois de confinement au cours desquels les notaires n'ont pas pu recevoir les actes de ventes, les volumes de transactions se sont maintenus à un niveau élevé. Dans les Côtes-d'Armor, les notaires ont constaté, au 30 septembre, une progression de 2% sur un an du nombre de transactions. Il faudra toutefois attendre le mois de mars, pour avoir une vision complète de l'année.

Le marché immobilier se porte bien, ce qui peut paraître surprenant dans le contexte actuel. Plusieurs raisons favorisent cette bonne tenue :

- Les taux d'intérêts demeurent très bas ;
- Les acquéreurs ont muri leur projet durant le confinement. Ce dernier s'est révélé être un accélérateur de prise de décision pour les familles ;
- De nombreux urbains sont à la recherche de bien dans un environnement calme disposant de services de proximité. Cette tendance a renforcé l'attractivité des petites villes et des

bassins ruraux du département ;

- L'attractivité du département ne se dément pas, le littoral attire toujours autant d'acquéreurs à la recherche d'un pied-à-terre au bord de l'eau, qu'ils soient bretons, franciliens ou d'ailleurs ;
- La valeur refuge de la pierre rassure les investisseurs.

Mais, le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure et a entraîné une tension sur les prix qui augmentent partout, quel que soit le type de bien.

Pour les prochains mois, l'incertitude pré-

domine. Les notaires ne sont pas en capacité d'évaluer les conséquences sur le marché de l'immobilier de la crise sanitaire. Toutefois, il convient de rappeler que dans le département, les fondamentaux sont bons. Même si les prix ont progressé, ils restent en adéquation avec les capacités financières des Costarmoricains. Nous ne sommes pas sur un marché spéculatif, la demande en logement demeure importante.

QUELQUES INDICATEURS COSTARMORICAINS

183 100 €

C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UN APPARTEMENT NEUF
DANS LE DÉPARTEMENT

59M²

C'EST LA SURFACE HABITABLE
MOYENNE ACHETÉE
POUR UN APPARTEMENT NEUF

72 %

DES BIENS VENDUS
SONT DES MAISONS
ANCIENNES

83 600 €

C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UN APPARTEMENT ANCIEN
DANS LE DÉPARTEMENT

56M²

C'EST LA SURFACE HABITABLE
MOYENNE ACHETÉE
POUR UN APPARTEMENT ANCIEN

47 ANS

C'EST L'ÂGE MÉDIAN
DES ACQUÉREURS TOUS TYPES
DE BIENS CONFONDUS
DANS LE DÉPARTEMENT

UNE DEMANDE RENOUVELÉE

Au 30 septembre, les notaires constataient une progression de 2% du volume des transactions immobilières sur un an. Cette légère augmentation peut paraître surprenante au regard de la crise sanitaire que nous traversons, d'autant que le marché a souffert d'un déficit d'offres, même dans les bassins ruraux. Le confinement a certes bloqué les signatures durant deux mois, au printemps, mais a été suivi durant l'été d'une période très active dans les offices.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN : PRESSION DE LA DEMANDE

L'ancien demeure le cœur du marché immobilier dans les Côtes-d'Armor : 72% des ventes portent sur des maisons anciennes et 17% sur des appartements.

En 2020, le marché de l'ancien a souffert d'un déficit d'offres. Tous les secteurs géographiques ont profité d'une demande soutenue. Même les zones les plus excentrées ont vu leur attrait se renforcer avec la période de confinement qui a favorisé le développement du télétravail. Les notaires le constatent : les bassins ruraux ont pu attirer tant des Briochins, des Rennais, que des Franciliens à la recherche d'espaces.

Cette pression de la demande a eu des répercussions sur les prix qui ont progressé en moyenne de +7,2% pour les maisons sur un an.

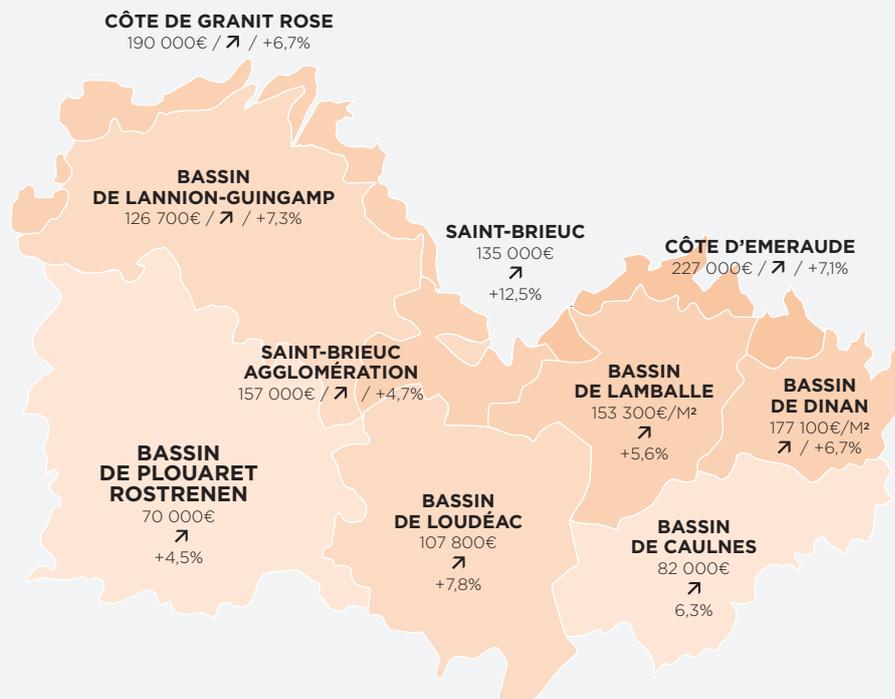
SAINT-BRIEUC & SON AGGLOMÉRATION

Saint-Brieuc offre de nombreux atouts : commune à taille humaine, tous les



MAISONS ANCIENNES DANS LES CÔTES-D'ARMOR

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS PAR SECTEUR SUR UN AN



services d'une grande ville, proximité de la mer, la localisation à 2h15 de Paris grâce à la LGV...

L'activité sur le marché immobilier est dynamique grâce à la demande de logements qui ne cesse de croître.

Les prix augmentent à un rythme soutenu, sur un an : +12,5% pour les maisons et +5,6% pour les appartements. Malgré les hausses, le marché est sain. La demande répond à un réel besoin

en logement. Les acquéreurs sont des locaux à plus de 85%. Toutefois, les franciliens qui interviennent dans 6,3% des transactions (contre 4,7% en 2019) dopent les prix avec leur capacité financière supérieure à celle des locaux. Sur l'agglomération, le marché est également dynamique. Les prix progressent mais restent raisonnables, en rapport avec les revenus des résidents. Les familles privilégient l'agglomération qui offre des biens avec plus

d'espaces (surface habitable comme terrain). Le confinement a pu faire évoluer les critères de recherche, les acquéreurs ont pu choisir de s'éloigner de leur travail ou du littoral pour avoir plus grand. Cette période a été pour certains ménages un accélérateur de prise de décision. En revanche, contrairement à Saint-Brieuc, les notaires n'ont pas constaté d'augmentation du nombre d'acquéreurs originaires d'Île-de-France.

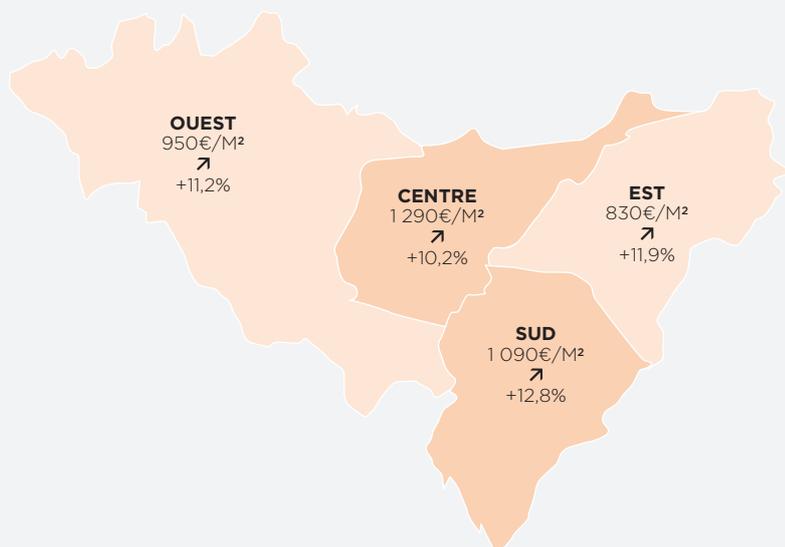
APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES CÔTES-D'ARMOR

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN

CÔTE D'EMERAUDE	2 840€/M ² ↗	+4,5%
CÔTE DE GRANIT ROSE	2 670€/M ² ↗	+8,0%
SAINT-BRIEUC	1 120€/M ² ↗	+5,6%
SAINT-BRIEUC AGGLOMÉRATION	1 840€/M ² ↗	+13,1%
BASSIN DE DINAN	1 860€/M ² ↗	+5,5%
BASSIN DE LAMBALLE	1 740€/M ² ↗	+4,1%
BASSIN DE LANNION-GUINGAMP	1 250€/M ² ↗	+1,7%

APPARTEMENTS ANCIENS À SAINT-BRIEUC

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR QUARTIER SUR UN AN



VILLES MOYENNES & SECTEURS RURAUX

En 2020, la demande a été soutenue tout au long de l'année. Ces bassins offrent aux acquéreurs des biens disposant d'espaces à des prix attractifs par rapport à ceux pratiqués sur le littoral ou autour des villes.

Les acquéreurs sont essentiellement des classes moyennes, à la recherche de maisons, avec ou sans travaux, pour des budgets inférieurs à 150 000 €. Le confinement et le dé



PRIX MÉDIANS DES MAISONS

DINAN

233 000 €

LAMBALLE

169 200 €

GUINGAMP

111 100 €

LOUDÉAC

110 000 €

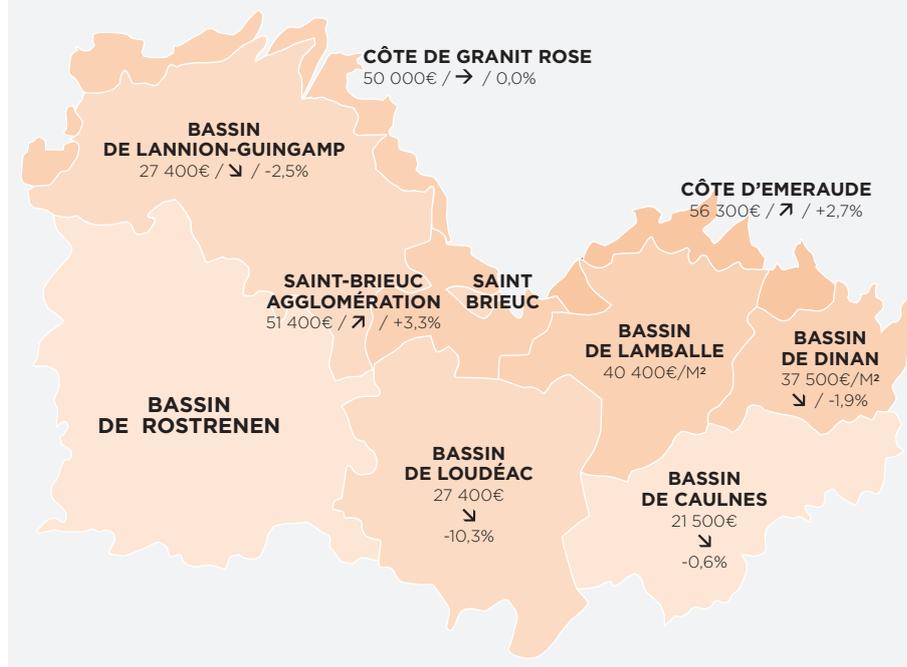
PRIX DES MAISONS ÉVOLUTIONS & SURFACES

TOP 100 DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT

Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane	Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1	Saint-Jacut-de-la-Mer	312 500 €	—	102 m ²	590 m ²	51	Corseul	170 000 €	—	117 m ²	1 290 m ²
2	Saint-Cast-le-Guildo	285 000 €	—	115 m ²	710 m ²	52	Lanvallay	170 000 €	↗ +6,3%	98 m ²	700 m ²
3	Pléneuf-Val-André	250 000 €	↗ +3,6%	110 m ²	710 m ²	53	Lamballe-Armor	169 200 €	↗ +10,6%	103 m ²	660 m ²
4	Pleumeur-Bodou	250 000 €	↗ +13,6%	100 m ²	1 510 m ²	54	La Vicomté-sur-Rance	168 900 €	—	99 m ²	540 m ²
5	Erquy	240 000 €	—	113 m ²	660 m ²	55	Yffiniac	167 300 €	—	94 m ²	630 m ²
6	Lancieux	240 000 €	—	85 m ²	630 m ²	56	Plancoët	165 900 €	—	101 m ²	580 m ²
7	Trégastel	234 000 €	↗ +11,4%	101 m ²	720 m ²	57	Plérin	165 000 €	↗ +0,0%	99 m ²	600 m ²
8	Dinan	233 000 €	↗ +11,0%	122 m ²	470 m ²	58	Plouha	164 400 €	↗ +13,4%	100 m ²	1 290 m ²
9	Trélévern	231 000 €	—	130 m ²	1 500 m ²	59	Trégueux	164 200 €	↗ +13,3%	104 m ²	520 m ²
10	Tréveneuc	223 800 €	—	119 m ²	850 m ²	60	Quévert	164 000 €	↗ +5,8%	96 m ²	680 m ²
11	Louanec	222 700 €	↗ +6,1%	111 m ²	810 m ²	61	Plouézec	162 000 €	↗ +0,9%	100 m ²	1 260 m ²
12	Matignon	221 500 €	—	111 m ²	780 m ²	62	Plestan	161 400 €	—	105 m ²	1 490 m ²
13	Saint-Quay-Portrieux	220 000 €	—	110 m ²	500 m ²	63	Pléhédél	160 300 €	—	100 m ²	1 290 m ²
14	Langrolay-sur-Rance	218 000 €	—	120 m ²	740 m ²	64	Pléguien	159 500 €	—	104 m ²	2 310 m ²
15	Perros-Guirec	215 500 €	↗ +14,6%	102 m ²	590 m ²	65	Camlez	158 900 €	—	126 m ²	1 860 m ²
16	Plurien	214 200 €	↗ +19,0%	106 m ²	840 m ²	66	Plélan-le-Petit	158 000 €	—	117 m ²	1 710 m ²
17	Lanmodez	213 500 €	—	125 m ²	1 210 m ²	67	Saint-Samson-sur-Rance	158 000 €	—	97 m ²	810 m ²
18	Créhen	210 000 €	—	110 m ²	1 070 m ²	68	Lanvollon	155 300 €	—	101 m ²	930 m ²
19	Beaussais-sur-Mer	210 000 €	—	101 m ²	610 m ²	69	Pleslin-Trigavou	155 000 €	↘ -7,2%	109 m ²	770 m ²
20	Pleudihen-sur-Rance	210 000 €	—	119 m ²	1 060 m ²	70	Trélivan	155 000 €	↗ +11,5%	98 m ²	820 m ²
21	Paimpol	209 500 €	↗ +13,2%	103 m ²	750 m ²	71	Ruca	155 000 €	—	124 m ²	1 160 m ²
22	Plumaudan	207 000 €	—	128 m ²	1 890 m ²	72	Trédarzec	155 000 €	—	100 m ²	1 050 m ²
23	Lézardrieux	205 000 €	—	115 m ²	720 m ²	73	Trémuson	153 400 €	—	99 m ²	730 m ²
24	Binic-Étables-sur-Mer	202 900 €	↗ +6,2%	100 m ²	620 m ²	74	La Méaugon	153 000 €	—	100 m ²	2 330 m ²
25	Penvénan	200 000 €	↗ +17,3%	106 m ²	1 090 m ²	75	Mégrit	152 900 €	—	111 m ²	1 470 m ²
26	Ploubazlanec	198 000 €	↗ +5,3%	99 m ²	910 m ²	76	Plourhan	151 700 €	↗ +3,5%	98 m ²	1 560 m ²
27	Plévenon	197 500 €	↘ -1,3%	111 m ²	1 000 m ²	77	Plougrescant	151 300 €	—	94 m ²	1 140 m ²
28	Langueux	196 700 €	—	109 m ²	510 m ²	78	Minihy-Tréguier	150 500 €	—	108 m ²	1 010 m ²
29	Ploulec'h	195 000 €	—	106 m ²	940 m ²	79	Trévou-Tréguignec	150 000 €	—	78 m ²	890 m ²
30	Fréhel	189 100 €	—	115 m ²	1 370 m ²	80	Vildé-Guingalan	150 000 €	—	97 m ²	1 060 m ²
31	Plouër-sur-Rance	188 000 €	—	91 m ²	440 m ²	81	Lannion	150 000 €	↗ +3,4%	99 m ²	590 m ²
32	Hénansal	186 800 €	—	116 m ²	1 550 m ²	82	Tréméven	150 000 €	—	103 m ²	1 350 m ²
33	Trébeurden	185 000 €	↘ -7,5%	100 m ²	870 m ²	83	Saint-Hélen	149 500 €	—	111 m ²	930 m ²
34	Le Fœil	185 000 €	—	113 m ²	1 100 m ²	84	Plestin-les-Grèves	149 000 €	↗ +6,4%	110 m ²	860 m ²
35	Pludual	184 900 €	—	117 m ²	1 590 m ²	85	Saint-Agathon	149 000 €	—	90 m ²	720 m ²
36	Saint-Quay-Perros	184 800 €	—	103 m ²	1 110 m ²	86	Pleubian	147 000 €	—	95 m ²	710 m ²
37	Taden	183 900 €	↗ +20,0%	109 m ²	570 m ²	87	Les Champs-Géraux	146 500 €	—	110 m ²	1 830 m ²
38	Saint-Alban	183 000 €	↗ +7,6%	101 m ²	1 370 m ²	88	Trédaniel	146 000 €	—	96 m ²	1 050 m ²
39	Pordic	181 800 €	↗ +3,2%	102 m ²	840 m ²	89	Plaintel	145 300 €	↗ +9,2%	117 m ²	1 240 m ²
40	Pommeret	180 800 €	—	125 m ²	1 520 m ²	90	Quessoy	145 000 €	↗ +2,7%	105 m ²	1 000 m ²
41	Bobital	180 000 €	—	109 m ²	1 100 m ²	91	Plaine-Haute	145 000 €	—	107 m ²	1 030 m ²
42	La Landec	—	—	98 m ²	1 030 m ²	92	Plédran	144 400 €	↘ -6,3%	100 m ²	880 m ²
43	Tréglamus	175 100 €	—	130 m ²	10 620 m ²	93	Le Merzer	143 000 €	—	110 m ²	2 740 m ²
44	Trédrez-Loquémeau	175 000 €	—	93 m ²	820 m ²	94	Kermaria-Sulard	142 500 €	—	98 m ²	1 280 m ²
45	Coëtmieux	175 000 €	—	108 m ²	790 m ²	95	Plourivo	142 000 €	↗ +15,4%	102 m ²	1 260 m ²
46	Languenan	173 500 €	—	100 m ²	1 230 m ²	96	Saint-Jean-Kerdaniel	142 000 €	—	81 m ²	1 320 m ²
47	Lantic	172 200 €	—	103 m ²	1 190 m ²	97	Rospéz	141 500 €	—	88 m ²	860 m ²
48	Hillion	171 300 €	—	102 m ²	840 m ²	98	Ploufragan	140 000 €	↗ +6,1%	102 m ²	570 m ²
49	Calorguen	170 500 €	—	80 m ²	1 000 m ²	99	Aucaleuc	140 000 €	—	137 m ²	1 060 m ²
50	Pléboulle	170 000 €	—	101 m ²	1 110 m ²	100	La Bouillie	140 000 €	—	100 m ²	880 m ²

TERRAINS À BATIR DANS LES CÔTES-D'ARMOR

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



veloppement du télétravail ont renforcé l'attractivité de ces secteurs. L'espace et l'environnement ont pu être préférés à la proximité du lieu de travail. Les petites villes, qui offrent tous les services (commerces, collège et lycée, ...) profitent largement de cette demande renouvelée et voient leurs prix progresser : Dinan +11%, Lamballe +10%, Lannion +3,4%.

Quant aux acquéreurs extérieurs à la région, pas uniquement franciliens, leur part a augmenté et ils interviennent dans près de 20% des transactions sur ces bassins. Contrairement au littoral, ils investissent souvent un budget inférieur à celui des locaux. Ils privilégient les biens avec travaux à un prix attractif.

Les communes situées à proximité d'axes routiers ou de gare, comme Plouaret, sont privilégiées par les acquéreurs tout comme celles qui bénéficient de réseaux de télécommunication performants.

LE LITTORAL

Que ce soit pour des appartements ou des maisons, la demande s'est envolée sur le littoral. Plus que jamais la résidence au bord de l'eau fait rêver tant les Parisiens que les Bretons. Mais pour les acquéreurs, il ne s'agit plus seulement de trouver un pied-à-terre mais une résidence où l'on peut passer du temps "cloîtré" voire envisager de s'y installer définitivement tout en étant en activité. En effet, les notaires l'ont constaté : de nombreux projets de résidence secondaire se sont transformés en résidence principale. Si contrairement aux attentes, le profil des acquéreurs n'a guère évolué, à savoir, près d'un acquéreur sur deux n'est pas costarmoricain tous types de biens confondus, les critères de recherche se sont affinés.

La demande de résidences secondaires renforce les tensions sur les prix des maisons et des appartements. Comme en 2019, les franciliens interviennent dans 20% des transactions de maisons. Ils investissent en moyenne 265 000 € sur la Côte d'Emeraude et 230 000 € sur la Côte de Granit Rose contre respectivement 200 000 € et 185 000 € pour un Costarmoricain. Saint-Jacut-de-la-Mer, avec un prix médian de 312 500 €, devient la

station la plus prisée du département, devant Saint-Cast-le-Guildo à 285 000 €. Toutefois, presque toutes les stations offrent de petites maisons avec travaux de 3 ou 4 pièces à des prix inférieurs à 200 000 €, idéales pour un pied-à-terre.

LE NEUF & LA CONSTRUCTION

Les ventes d'appartements neufs demeurent marginales dans le département, elles se concentrent sur de petits programmes situés à Saint-Brieuc, Lamballe ou sur le littoral. A Pléneuf-Val-André, les appartements s'échangent à près de 4 300 €/m² contre 2 260 € à Saint-Brieuc ou 2 970 € à Lamballe.

Les ventes de terrains ont, quant à elles, enregistré une augmentation du nombre de transaction de 3,6%.

Le terrain demeure le type de bien privilégié par les primo-accédants car il permet de bénéficier d'aides et offre une meilleure maîtrise du budget que la rénovation. La demande en terrain ne faiblit pas. Contrairement aux autres marchés, il est largement animé par les costarmoricains, près de 80% des acquéreurs.

Les jeunes ménages privilégient les

bassins ruraux où ils peuvent trouver des terrains à moins de 40 000 € avec des surfaces plus importantes que sur le littoral ou dans l'agglomération de Saint-Brieuc. La proximité d'une 4 voies est pour eux un critère déterminant.

Sur le littoral, l'offre est réduite, les prix sont élevés 120 €/m² sur la Côte d'Emeraude. La diminution régulière de la taille des terrains ne suffit pas à faire baisser les prix. Les budgets sont prohibitifs pour les jeunes ménages dans de nombreuses communes : 70 200 € à Pléneuf-Val-André.

Sur le littoral, beaucoup construisent en prévision de la retraite, les acquéreurs sont plus âgés 50 ans en moyenne contre 44 ans sur l'ensemble du département, ou 37 ans sur le bassin de Loudéac.

**APPARTEMENTS
NEUFS
DANS LES
CÔTES-D'ARMOR**
PRIX MÉDIAN & ÉVOLUTION

2 980 €/M²
↗ +3%

LES INDICATEURS ET LES TENDANCES RÉGIONALES

2 660 910

LOGEMENTS EN BRETAGNE HISTORIQUE

(Source : INSEE OCTANT 2017)

185 000€

C'EST LE BUDGET MÉDIAN
CONSACRÉ PAR UN BRETON À
L'ACHAT D'UNE MAISON ANCIENNE

137 000€

C'EST LE BUDGET MÉDIAN CONSACRÉ
PAR UN BRETON À L'ACHAT
D'UN APPARTEMENT ANCIEN

UN BRETON CHANGE
EN MOYENNE

4,6

Fois
DE LOGEMENT

32 ANS

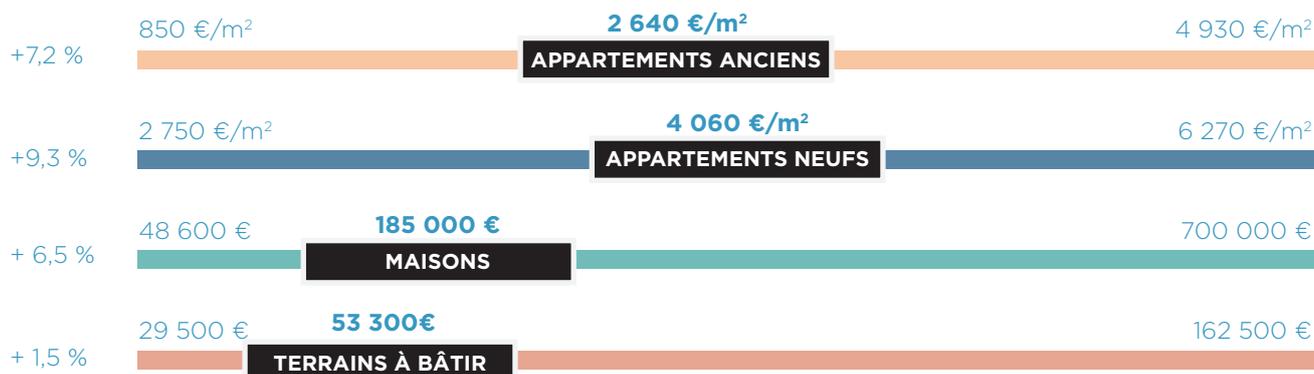
C'EST L'ÂGE MOYEN
DES BRETONS LORS
DE LEUR PREMIER ACHAT
IMMOBILIER

(Source : Harris interactive
pour Notaires de France)

TENDANCES RÉGIONALES*

Évolution sur 1 an ← PRIX MÉDIAN DE LA COMMUNE
LA MOINS CHÈRE

PRIX MÉDIAN DE LA COMMUNE →
LA PLUS CHÈRE



* Les curseurs sont donnés à titre indicatif. Ils situent le prix médian de la région entre le prix médian de la commune la moins chère et le prix médian de la commune la plus chère de la région. Le Conseil régional des notaires communique des prix médians. Le prix médian sépare les biens en 2 catégories : 50% des biens se sont vendus à un prix inférieur et 50% se sont vendus à un prix supérieur. Pourcentage d'évolution calculé par rapport à 2018.

PRIX MÉDIANS PAR DÉPARTEMENT & ÉVOLUTIONS SUR 1 AN

MORBIHAN

APPARTEMENTS ANCIENS	2 480€/M2	↗	+8,8%
APPARTEMENTS NEUFS	3 480€/M2	↗	+7,0%
MAISONS ANCIENNES	190 000€	↗	+8,6%
TERRAINS À BÂTIR	56 000€	↗	+1,8%

CÔTES-D'ARMOR

APPARTEMENTS ANCIENS	1 590€/M2	→	+0,0%
APPARTEMENTS NEUFS	2 980€/M2	↗	+2,9%
MAISONS ANCIENNES	140 000€	↗	+7,2%
TERRAINS À BÂTIR	40 000€	↗	+2,8%

LOIRE-ATLANTIQUE

APPARTEMENTS ANCIENS	3 250€/M2	↗	+12,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 160€/M2	↗	+5,2%
MAISONS ANCIENNES	238 200€	↗	+7,9%
TERRAINS À BÂTIR	66 000€	↗	+1,5%

ILLE-ET-VILAINE

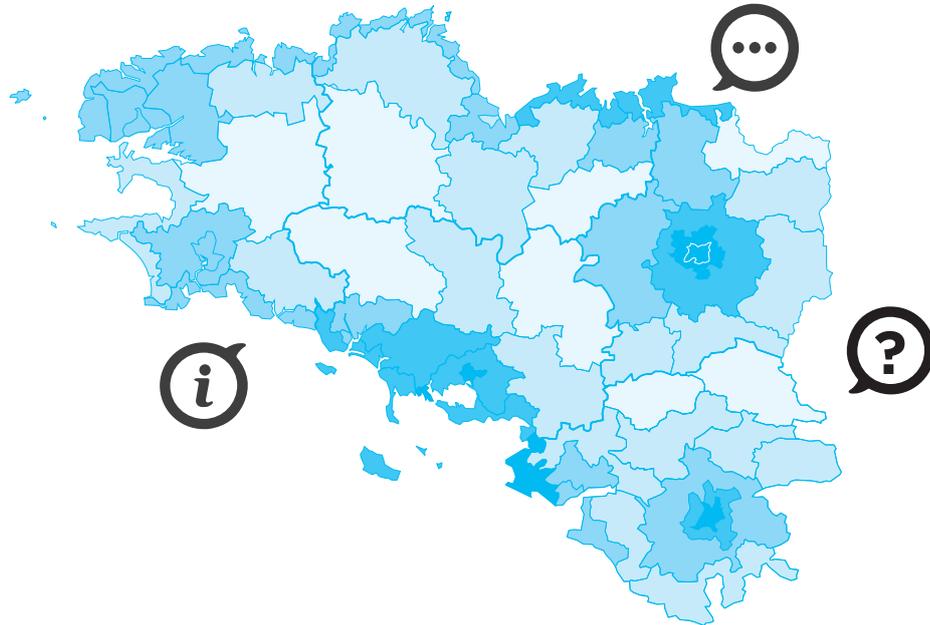
APPARTEMENTS ANCIENS	2 815€/M2	↗	+10,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 110€/M2	↗	+4,2%
MAISONS ANCIENNES	198 000€	↗	+7,0%
TERRAINS À BÂTIR	50 800€	↗	+2,7%

FINISTÈRE

APPARTEMENTS ANCIENS	1 510€/M2	↗	+10,1%
APPARTEMENTS NEUFS	3 690€/M2	↗	+1%
MAISONS ANCIENNES	55 000€	↗	+4,7%
TERRAINS À BÂTIR	45 400€	↗	+0,8%



DÉCOUVREZ LES PRIX DE L'IMMOBILIER DE VOTRE RÉGION



PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR SECTEUR

Inférieur à
100 000€

185 000 €

supérieur à
300 000€

MAISONS

RETROUVEZ LES TENDANCES DE L'IMMOBILIER DE VOTRE DÉPARTEMENT



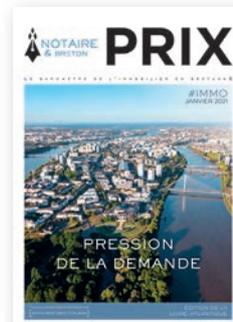
22



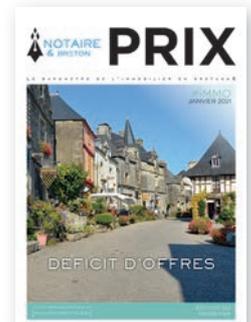
29



35



44



56