

JANVIER 2023

LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER



Chambre des notaires
des Côtes-d'Armor

L'année 2022 est marquée par un tassement des volumes et des prix qui continuent de progresser. Ce bilan annuel permet de dégager les premières tendances pour le début de l'année 2023 avec une décline progressive des volumes et un ralentissement de la hausse des prix.

LES INDICATEURS COSTARMORICAINS



82%

des logements
sont des maisons



71%

de costarmoricains
sont propriétaires
de leur résidence
principale



22%

de costarmoricains
vivent dans leur
résidence depuis
plus de 30 ans



16%

des logements sont des
résidences secondaires



15 989

c'est le nombre
de ventes sur un an



48 ans

c'est l'âge médian des
acquéreurs tous types
de biens confondus
dans le département



M^e Christophe LEVARD

Président de la Chambre des notaires des Côtes-d'Armor

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'accalmie après l'euphorie

Après plusieurs années d'emballlement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-20% pour les appartements anciens, -15% pour les maisons au 3^e trimestre 2022 par rapport au 3^e trimestre 2021).

Plusieurs éléments participent à ce ralentissement. La conjoncture économique est incertaine. Le moral des Français est en berne. Les coûts de l'énergie et des déplacements pèsent de plus en plus dans le budget des ménages. Enfin, l'accès au crédit se durcit, bien que les taux d'emprunt soient toujours encore bas et surtout restent inférieurs à l'inflation.

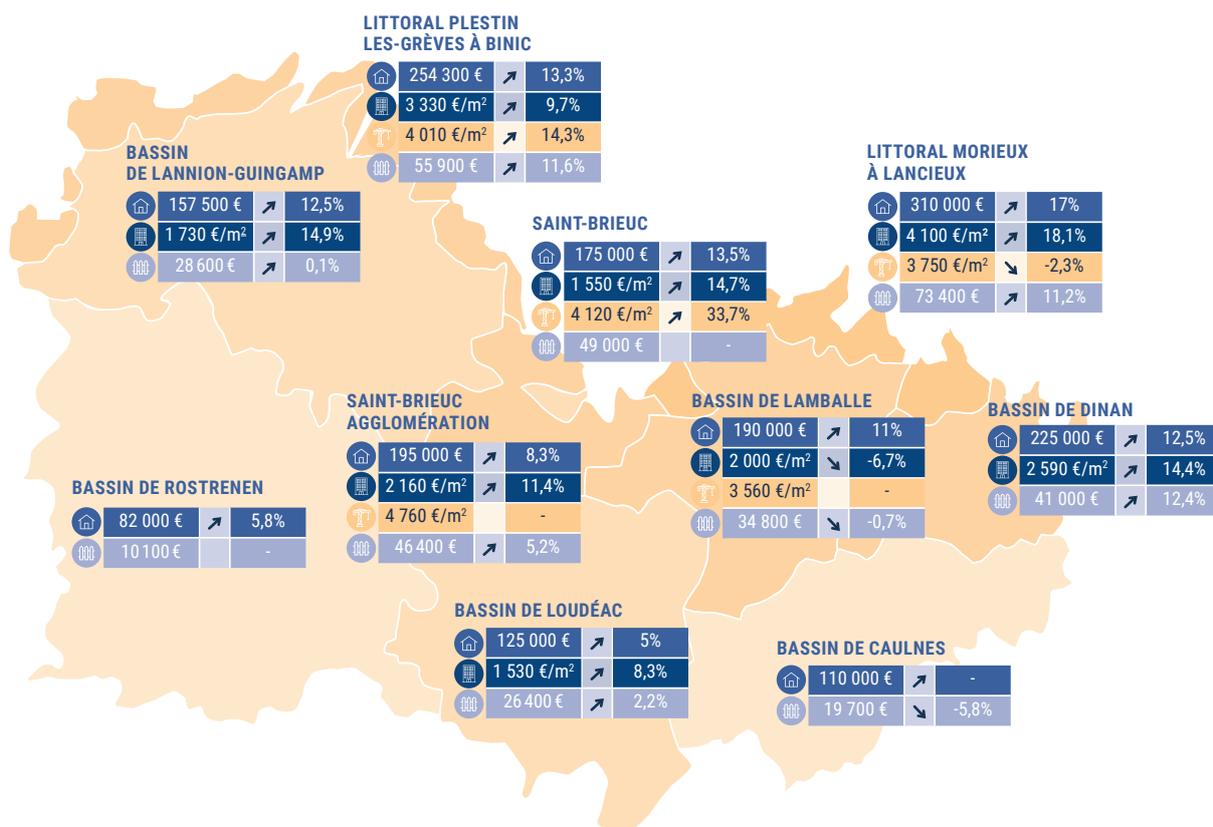
Toutefois, le contexte inflationniste renforce la valeur refuge de la pierre. Il convient de rester confiant. En effet, la demande de logements reste forte et l'offre demeure faible. Dans ce contexte, les prix devraient se maintenir. De plus, l'attractivité du département, et notamment du littoral, ne se dément pas, notamment en raison des prix qui restent inférieurs à la moyenne nationale, et particulièrement en comparaison aux autres littoraux. Aussi, même si le marché des résidences secondaires se montre actif, l'activité immobilière est portée par des costarmoricains qui cherchent à se loger. Il ne s'agit donc pas d'un marché spéculatif.

En conséquence, pour 2023, nous devrions assister à une stabilisation des prix d'autant que malgré les hausses des années antérieures, les prix demeurent majoritairement en adéquation avec les capacités financières des ménages.

TENDANCES GÉNÉRALES

CÔTES-D'ARMOR

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR SECTEUR



CÔTES-D'ARMOR

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN PAR TYPE DE BIENS



MAISONS ANCIENNES

165 000 € ↑ 5,1%



APPARTEMENTS ANCIENS

2 160 €/m² ↑ 18%



APPARTEMENTS NEUFS

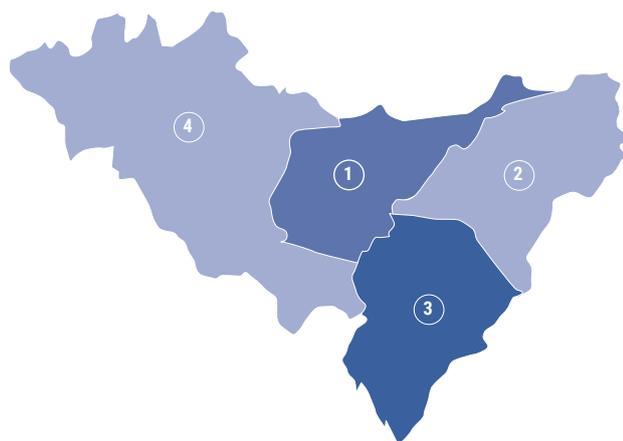
3 760 €/m² ↑ 12%



TERRAINS À BÂTIR

38 000 € ↑ 4,4%

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS PAR QUARTIER SUR UN AN À SAINT-BRIEUC (MARCHÉ DE L'ANCIEN)



1 CENTRE

APPARTEMENTS ANCIENS 1 550 €/m² ↑ 14,7%
MAISONS ANCIENNES 225 000 € ↑ 0,1%

2 NORD

APPARTEMENTS ANCIENS 1 170 €/m² ↑ 8,6%
MAISONS ANCIENNES 156 500 € ↑ 1%

3 SUD

APPARTEMENTS ANCIENS 1 460 €/m² ↑ 6,1%
MAISONS ANCIENNES 160 000 € ↑ 12,8%

4 OUEST

APPARTEMENTS ANCIENS 1 350 €/m² ↑ 18,3%
MAISONS ANCIENNES 170 400 € ↑ 12,7%

TOP 100

CLASSEMENT DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT

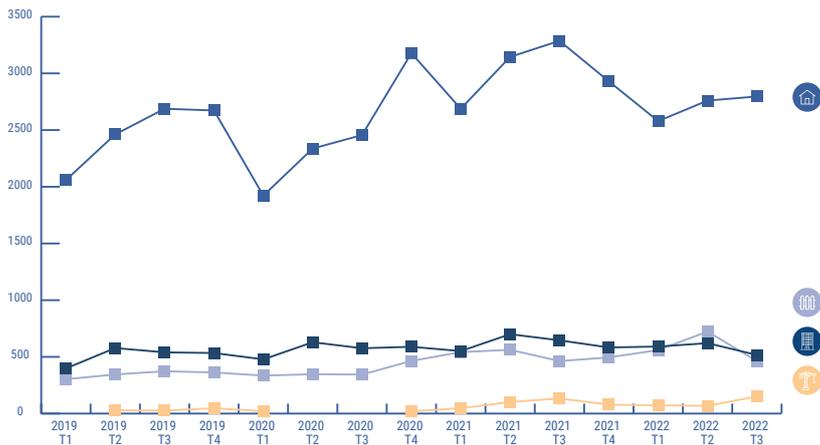
MAISONS ANCIENNES

Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente
1	Lancieux	493 900 €		51	Tréguieux	190 000 €	↗ 7,8%
2	Pléneuf-Val-André	410 000 €		52	Plancoët	190 000 €	↗ 3,8%
3	Trégastel	380 000 €		53	Plourivo	190 000 €	↗ 11,8%
4	Saint-Jacut-de-la-Mer	364 500 €		54	Lanvollon	188 500 €	
5	Saint-Cast-le-Guido	353 000 €	↗ 12%	55	Saint-Julien	188 000 €	
6	Erquy	330 000 €		56	Hillion	185 000 €	↗ 12%
7	Trébeurden	317 400 €	↗ 17,5%	57	Yffiniac	185 000 €	↗ 2,8%
8	Perros-Guirec	310 000 €	↗ 19,2%	58	Plestan	185 000 €	
9	Plouër-sur-Rance	302 400 €	↗ 15,6%	59	Lézardrieux	180 000 €	↗ 5,3%
10	Dinan	300 300 €		60	Plouguiel	179 700 €	
11	Saint-Quay-Portrieux	300 000 €		61	Pleubian	176 400 €	↘ 4%
12	Plougrescant	294 800 €		62	Plédran	176 300 €	↗ 3,7%
13	Binic-Étables-sur-Mer	294 200 €	↗ 18,6%	63	Quessoy	176 000 €	↗ 16,9%
14	Louannec	290 000 €		64	Saint-Brieuc	175 000 €	↗ 13,5%
15	Pleumeur-Bodou	286 500 €	↗ 19,4%	65	Plélo	175 000 €	↗ 6,1%
16	Penvénan	272 500 €	↗ 16%	66	Pommeret	170 000 €	↗ 1,8%
17	Fréhel	272 300 €	↗ 19,7%	67	Hénon	170 000 €	
18	Beaussais-sur-Mer	268 000 €	↗ 7,2%	68	Ploufragan	169 000 €	↗ 2,4%
19	Trévou-Tréguignec	268 000 €	↘ 1,7%	69	Plaintel	168 000 €	↗ 3,4%
20	Ploubazlanec	267 500 €	↗ 11,5%	70	Saint-Agathon	166 300 €	
21	Saint-Alban	266 300 €		71	Châtelaudren-Plouagat	165 200 €	
22	Saint-Samson-sur-Rance	253 000 €		72	Plélan-le-Petit	164 400 €	↘ 5%
23	Plérin	245 000 €	↗ 10,9%	73	Ploumilliau	162 000 €	↗ 7,5%
24	Plurien	242 400 €	↘ 2,1%	74	Plouisy	160 000 €	↗ 4,2%
25	Paimpol	240 000 €	↗ 19,7%	75	Plaine-Haute	160 000 €	↗ 3,2%
26	Pleudihen-sur-Rance	240 000 €	↗ 5,3%	76	Lanfains	159 500 €	
27	Matignon	236 500 €		77	Quintin	159 400 €	↗ 19,9%
28	Pordic	232 500 €	↘ 3,6%	78	Pabu	159 000 €	
29	Pleslin-Trigavou	231 200 €	↗ 18,4%	79	Tréguier	159 000 €	↘ 6,4%
30	Quévert	225 000 €	↗ 16,6%	80	Jugon-les-Lacs - Commune nouvelle	157 600 €	↗ 5,8%
31	Lanvallay	220 900 €	↗ 19,4%	81	Bréhand	156 500 €	
32	Plestin-les-Grèves	217 800 €	↗ 17,8%	82	Pommerit-le-Vicomte	152 000 €	
33	Saint-Hélen	216 400 €	↗ 0,7%	83	Saint-Carreuc	152 000 €	
34	Trélivan	215 000 €	↗ 6,7%	84	Gouëdelin	150 100 €	↗ 6,8%
35	Trédrez-Locquémeau	213 000 €	↗ 0,3%	85	La Roche-Jaudy	150 000 €	↗ 20%
36	Cavan	212 500 €		86	Plouaret	149 000 €	↗ 18,3%
37	Pléhédél	212 500 €		87	Le Vieux-Marché	142 500 €	↗ 18,8%
38	Plouézec	210 000 €	↗ 7,7%	88	Grâces	141 700 €	
39	Lamballe-Armor	209 500 €	↗ 8%	89	Trédarzec	141 000 €	↘ 9,1%
40	Plourhan	209 500 €		90	Bégard	135 800 €	↗ 17,1%
41	Corseul	207 900 €	↘ 1,8%	91	Plouëc-du-Trieux	135 800 €	
42	Langueux	205 000 €	↗ 17,4%	92	Plouasne	135 000 €	↗ 3,8%
43	Taden	205 000 €	↗ 9%	93	Péderneac	135 000 €	
44	Pluduno	203 000 €	↘ 7,7%	94	Pleumeur-Gautier	135 000 €	
45	Créhen	200 000 €	↗ 0%	95	Guingamp	134 500 €	
46	Plouha	200 000 €	↗ 1,5%	96	Caulnes	133 700 €	
47	Héanbihen	200 000 €		97	Loudéac	132 500 €	0%
48	Ploubezre	200 000 €	↗ 11,1%	98	Évran	132 300 €	↗ 1,1%
49	Trémuson	198 900 €	↗ 15%	99	Plénée-Jugon	130 000 €	↘ 2,3%
50	Lannion	191 700 €	↗ 12,8%	100	Plöézal	130 000 €	↗ 16,6%



CÔTES-D'ARMOR

VOLUMES DE VENTES PAR TRIMESTRE DEPUIS 2019



ÉVOLUTION ENTRE LE 3^e TRIMESTRE 2021 ET LE 3^e TRIMESTRE 2022

MAISONS ANCIENNES	↘ -14,9%	APPARTEMENTS NEUFS	↔ 0%
APPARTEMENTS ANCIENS	↘ -20%	TERRAINS À BÂTIR	↗ 4,6%

↘ -6,6% Baisse des transactions sur un an

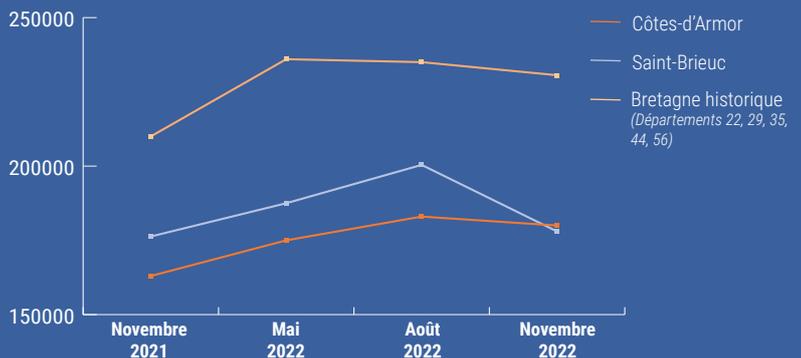
LE CONSTAT DES NOTAIRES

- L'activité dans les Côtes d'Armor est restée très **dynamique** jusqu'à la fin de l'été. Les notaires constatent un léger **ralentissement** depuis la fin de l'année.
- Les **prix attractifs** du département permettent d'accéder à la propriété pour **moins de 150 000 €** dans de nombreux bassins : Caulnes, Loudéac, Rostrenen et même Lannion-Guingamp.
- La hausse des prix sur le littoral contraint les plus modestes à s'éloigner de la côte.
- La valeur des biens immobiliers en secteur côtier reste **attractive** en comparaison avec d'autres secteurs similaires.
- Les Franciliens représentent plus de **20% des acquéreurs** de maisons anciennes sur le littoral.
- La ville de Saint-Brieuc attire les jeunes ménages. Près d'1 vente d'appartement sur 3 est faite au profit d'un acquéreur de **moins de 30 ans**.

TENDANCES

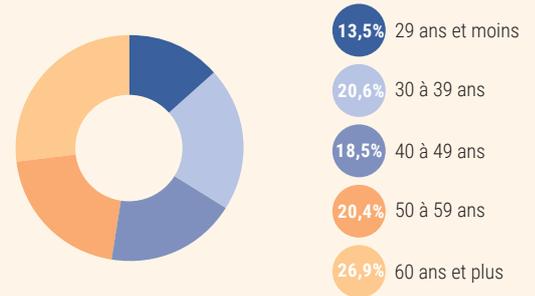
PRIX AUX AVANT-CONTRATS DES MAISONS ANCIENNES

Les statistiques sur les avant-contrats correspondent à la date de signature de l'avant-contrat. Les statistiques sur les ventes correspondent à la date de signature des ventes. En général, il faut compter deux mois entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente définitif.

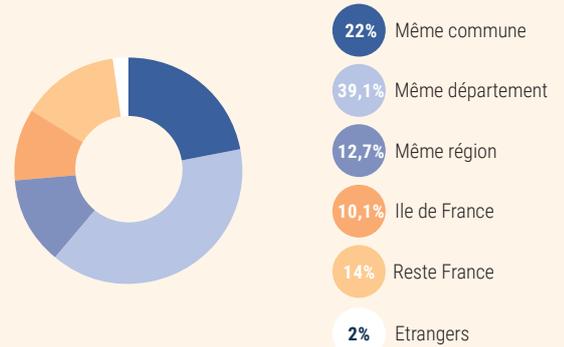


PROFIL DES ACQUÉREURS

ÂGE



ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



PROFESSION

