



# Baromètre des Notaires

# 29

Février 2015



Maître Agnès LANOË  
Présidente de la Chambre  
des Notaires du Finistère

## Un marché toujours à la baisse

Le marché immobilier reste tendu. En 2014, les volumes des ventes se sont légèrement appréciés dans l'ancien et continuent de reculer pour les terrains.

Dans le neuf, les promoteurs sont prudents, les mises en chantier sont en berne. Seuls les programmes bien placés trouvent preneurs (centre-ville ou littoral).

Dans l'ancien, les prix continuent de s'éroder et les corrections de prix peuvent être très sévères. Dans de nombreuses communes, il est plus intéressant financièrement de rénover un bien que d'acheter un terrain à bâtir en vue de construire.

Aujourd'hui, nous constatons des changements de comportement.

Pour le choix de la résidence principale, la situation prévaut sur le bien, les acquéreurs veulent se rapprocher du cœur des villes pour avoir toutes les commodités et réduire les frais de déplacement. La tendance n'est plus à la rénovation de longères en campagne.

L'acquisition d'une résidence secondaire ne constitue plus un rêve. Les français préfèrent multiplier les destinations plutôt que de mobiliser un gros capital dans un bien immobilier, qu'ils n'occupent que quelques semaines chaque année et qui nécessite des travaux d'entretien.

## Perspectives 2015

L'offre est abondante, les acheteurs potentiels visitent beaucoup, affinent leurs critères (emplacement, exposition, isolation, ...). Ils ont une parfaite connaissance du marché. Les biens surévalués n'ont aucune chance de se vendre.

Malgré des prix en baisse, des taux d'intérêts « plancher », ... les ventes ne repartent pas. L'immobilier traverse une réelle crise de confiance.

Dans les mois à venir, les modifications du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) devraient faire revenir les primo-accédants sur le marché. De même, le dispositif Pinel devrait séduire les investisseurs, qui pourront louer à un ascendant ou un descendant, le tout devant relancer la construction.

Les vendeurs doivent rester confiants : une maison ou un appartement au « juste prix » peut toujours se vendre dans un délai raisonnable.

**12 130** Nombre de logements  
vendus dans le Finistère  
sur un an

Le taux moyen du crédit  
immobilier sur quinze  
ans dans l'ouest,  
selon Empruntis

**2.35%**

**127 700 €**

Budget moyen consacré par un Finistérien  
pour l'achat d'un logement dans le département

# TENDANCES GÉNÉRALES Finistère (29)

## Tendances et prix de vente dans le 29

APARTEMENTS	Anciens	Neufs	MAISONS	Anciennes	A bâtir	TERRAINS
	1 330 €/m <sup>2</sup>	3 410 €/m <sup>2</sup>		135 000 €	47 300 €	
-1.8 % / 1 an	+15.5 % / 1 an	-3.6 % / 1 an	+4.7 % / 1 an			
-0.7 % / 5 ans	+36.5 % / 5 ans	-3.6 % / 5 ans	+7.5 % / 5 ans			
+33.3 % / 10 ans	+63 % / 10 ans	+22.7 % / 10 ans	+77.2 % / 10 ans			

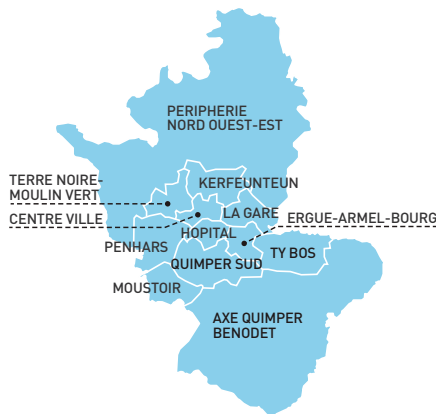


### Prix de vente par secteur

1 Brest centre	1 250 €/m <sup>2</sup>	-6.4 % / 1 an
	2 490 €/m <sup>2</sup>	-
	155 000 €	-4.9 % / 1 an
	63 000 €	-
2 Brest agglomération	1 540 €/m <sup>2</sup>	-7.4 % / 1 an
	179 000 €	+4.1 % / 1 an
	71 800 €	-
3 Quimper centre	1 340 €/m <sup>2</sup>	+2.4 % / 1 an
	2 850 €/m <sup>2</sup>	-
	137 000 €	-5.8 % / 1 an
	56 400 €	-
4 Quimper agglomération	150 000 €	-6.3 % / 1 an
	47 400 €	-13.1 % / 1 an
	5 Littoral de Locmaria-Plouzané à Locquirec	1 660 €/m <sup>2</sup>
6 Littoral de Landevennec à Plomeur	1 970 €/m <sup>2</sup>	+19.5 % / 1 an
	3 600 €/m <sup>2</sup>	-
	127 300 €	-2.1 % / 1 an
	36 100 €	-13.3 % / 1 an
7 Littoral de Penmarc'h à Clohars-Carnoët	2 170 €/m <sup>2</sup>	+10.2 % / 1 an
	3 420 €/m <sup>2</sup>	-
	160 000 €	0 % / 1 an
8 Bassin de Morlaix	830 €/m <sup>2</sup>	-1.6 % / 1 an
	108 000 €	+2.9 % / 1 an
	31 000 €	+4.1 % / 1 an
9 Bassin de Quimperlé	1 210 €/m <sup>2</sup>	-
	120 000 €	-1.1 % / 1 an
	40 400 €	-10.3 % / 1 an
	10 Bassin Centre Finistère	960 €/m <sup>2</sup>
11 Bassin de Landerneau	72 000 €	-7.1 % / 1 an
	14 700 €	-8 % / 1 an
	1 320 €/m <sup>2</sup>	-1.1 % / 1 an
137 500 €	-4.5 % / 1 an	
	41 300 €	+0.7 % / 1 an

## Quimper et son agglomération

### Les quartiers de Quimper



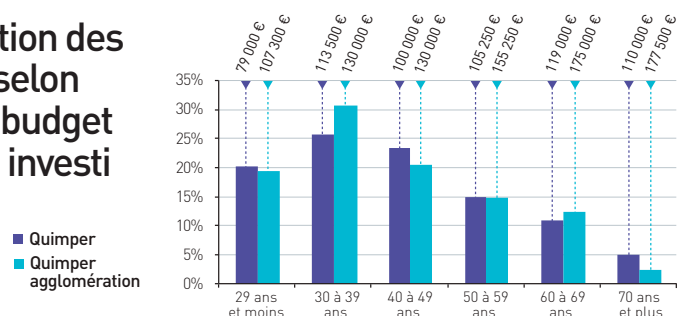
Axe Quimper Benodet	209 000 €	-	Moustoir	168 000 €	-
Centre ville	1 440 €/m <sup>2</sup>	-0.7 % / 1 an	Penhars	1 040 €/m <sup>2</sup>	+16.1 % / 1 an
	172 000 €	-		119 000 €	+5.3 % / 1 an
Ergue-Armel-Bourg	1 430 €/m <sup>2</sup>	-	Périphérie nord ouest-est	1 560 €/m <sup>2</sup>	-
	135 000 €	-		164 000 €	-17.2 % / 1 an
Hôpital	1 200 €/m <sup>2</sup>	-	Quimper Sud	1 300 €/m <sup>2</sup>	+11.6 % / 1 an
	138 800 €	-		124 600 €	-
Kerfeunteun	1 360 €/m <sup>2</sup>	+0.7 % / 1 an	Terre noire-Moulin vert	1 170 €/m <sup>2</sup>	-
	142 000 €	-8.4 % / 1 an		112 500 €	-
La Gare	990 €/m <sup>2</sup>	-	Ty Bos	126 000 €	+0.8 % / 1 an
	127 500 €	-			



### LE CONSTAT des Notaires

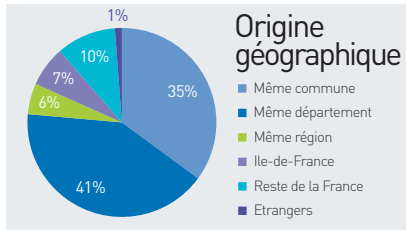
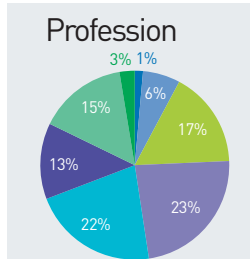
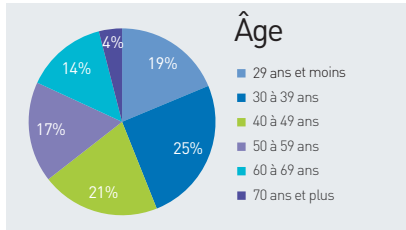
- ▶ Dans certains quartiers de Quimper, il est possible de trouver des maisons à **moins de 100 000 €**.
- ▶ **Les prix des maisons** dans l'agglomération de Quimper s'échelonnent de 73.000 € à Langolen à 232.000 € à Gouesnach.
- ▶ **Le prix des appartements à Quimper se maintient** (1 340 €/m<sup>2</sup> et +2.37%), même si, comme à Brest, il est à nouveau possible de trouver des logements à moins de 1 000 €/m<sup>2</sup>.
- ▶ **Les moins de 30 ans** représentent 20,1 % des acquéreurs à Quimper et 19,4% sur l'agglomération de Quimper.
- ▶ **Les terrains** vendus à Quimper sont **grands** (superficie médiane : 920 m<sup>2</sup> contre 450 m<sup>2</sup> à Brest et 680 m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Quimper).
- ▶ À Quimper, près de 60% des acquéreurs sont des **cadres**.
- ▶ **L'agglomération de Quimper attire les franciliens** : ils interviennent dans 6 % des transactions de maisons.

### Répartition des ventes selon l'âge et budget médian investi



# TENDANCES GÉNÉRALES Finistère (29)

## Profil des acquéreurs

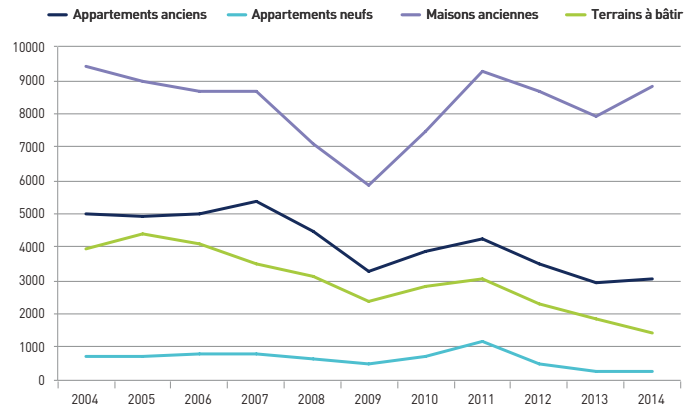


## Les volumes de vente

Évolution sur 1 an :

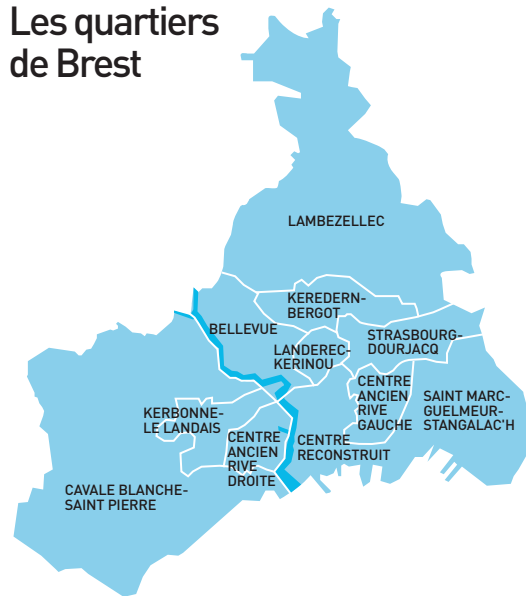
Appartements anciens : + 5%	Appartements neufs : 0%
Maisons anciennes : +11%	Terrains à bâtir : - 22%

Évolution sur 10 ans :



## Brest et son agglomération

### Les quartiers de Brest



Bellevue	1 000 €/m <sup>2</sup>	-9.5 % / 1an
Cavale Blanche-Saint Pierre	1 300 €/m <sup>2</sup>	-2.7 % / 1an
	165 000 €	+3.6 % / 1an
Centre ancien rive droite	1 200 €/m <sup>2</sup>	-9.1 % / 1an
	110 000 €	-
Centre ancien rive gauche	1 310 €/m <sup>2</sup>	-6.4 % / 1an
	151 000 €	-11.2 % / 1an
Centre reconstruit	1 570 €/m <sup>2</sup>	-11.9 % / 1an
	220 000 €	-
Kerbonne-Le Landais	1 170 €/m <sup>2</sup>	-0.7 % / 1an
	130 500 €	-

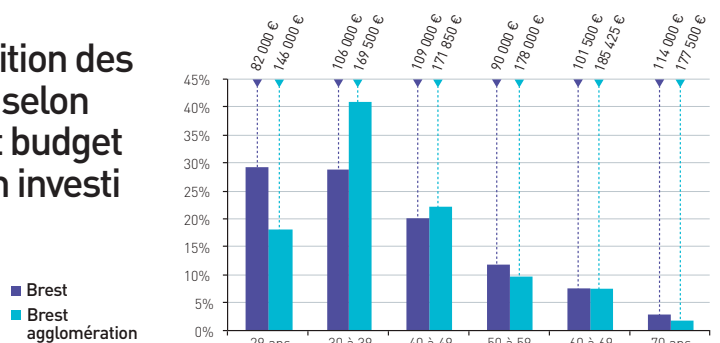
Keredern-Bergot	1 420 €/m <sup>2</sup>	+3.2 % / 1an
	119 300 €	-18.8 % / 1an
Lambezellec	1 310 €/m <sup>2</sup>	-
	158 000 €	-7.2 % / 1an
Landerec-Kerinou	1 350 €/m <sup>2</sup>	+7.1 % 1an
	145 000 €	-
S' Marc-Guelmeur-Stangalac'h	1 360 €/m <sup>2</sup>	-9.4 % 1an
	172 500 €	-6.8 % / 1an
Strasbourg-Dourjacq	1 170 €/m <sup>2</sup>	-8 % 1an
	145 000 €	-



## LE CONSTAT des Notaires

- ▶ Brest accuse de sévères corrections de prix. Il est à nouveau possible d'acquérir des **appartements à moins de 1 000 €/m<sup>2</sup>** et des **maisons à moins de 100.000 €** sur certains quartiers. Le centre-ville, qui avait jusqu'à présent résisté, accuse un repli de **-11.8%**.
- ▶ Spécificité brestoise, les jeunes dynamisent le marché de l'immobilier : **35% des acquéreurs d'appartements ont moins de 30 ans**. En 2014, ces derniers ont profité de la baisse des prix et investi dans des logements plus grands.
- ▶ Sur l'agglomération, **les plus de 60 ans** tirent les prix des maisons vers le haut.
- ▶ Dans l'agglomération brestoise, **les prix médians** s'échelonnent de 160.000 € à Guilers à 240.000 € à Bohars.
- ▶ Contrairement à de nombreux secteurs, **le prix des maisons s'apprécie sur l'agglomération**, preuve que la situation reste un atout pour tout investissement immobilier.
- ▶ Au cours des dix dernières années, **les prix des terrains** n'ont cessé de **grimper** et leurs **surfaces de se réduire** : 39.600 € en 2004 pour 730 m<sup>2</sup> ; 71.800 € aujourd'hui pour 580 m<sup>2</sup>.
- ▶ À Brest, **les cadres** achètent de petits appartements, neufs ou anciens, en vue de les louer.
- ▶ **65% des acquéreurs de maisons** dans l'agglomération ont **entre 30 et 50 ans** et disposent d'un budget médian de 185.000 €.
- ▶ Grâce aux prix attractifs, toutes les CSP peuvent investir à Brest. **Les employés-ouvriers représentent un tiers** des acquéreurs de maisons dans la cité du Ponant alors qu'à Rennes ils représentent à peine 5% des acquéreurs.

## Répartition des ventes selon l'âge et budget médian investi



## LES LITTORAUX

### PAROLE DE NOTAIRE

**Maître Laurence JONCHERAY,**  
Notaire à Morlaix



« Sur nos côtes finistériennes, nous ne constatons pas de reprise : les prix des maisons sont toujours orientés à la baisse, ceux des appartements s'apprécient à nouveau mais les volumes restent faibles.

Sur le littoral, outre la crise économique, l'immobilier secondaire est impacté par des évolutions sociétales : l'instabilité des ménages conduit des couples à retarder voire renoncer à la maison de vacances ; désormais, les français préfèrent multiplier les destinations plutôt que de mobiliser un capital important et entretenir deux logements pour quelques semaines par an.

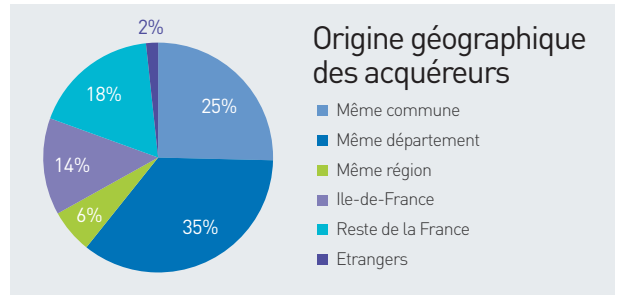
Aujourd'hui, l'achat d'une résidence secondaire est souvent un investissement en vue de la retraite. En 2014, 33% des acquéreurs, sur le littoral sud, avaient plus de 60 ans, soit 11 points de plus qu'il y a dix ans. Le constat est sensiblement le même sur les littoraux nord ou ouest.

Grâce à la baisse des prix, des opportunités se présentent, pour de la résidence principale comme secondaire, même dans les stations très prisées de nos côtes comme Bénodet au sud et Carantec au nord. »

## Classement des stations selon le prix de vente médian des maisons anciennes

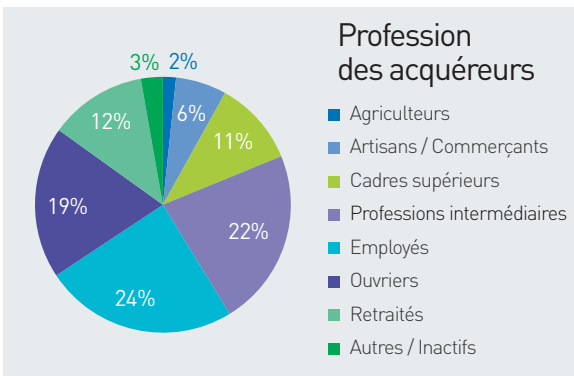
	Prix médian	Évolution 1 an
1 Bénodet	248 000 €	-
2 Fouesnant	225 600 €	+2.5 %
3 Le Conquet	211 000 €	-
4 Carantec	208 500 €	+17.5 %
5 La Forêt-Fouesnant	195 500 €	-8 %
6 Locquirec	195 000 €	+3.8 %
7 Combrit	193 800 €	-7.2 %
8 Roscoff	186 000 €	-
9 Clohars-Carnoët	186 000 €	-7 %
10 Esquibien	182 500 €	-
11 Névez	182 500 €	-
12 Concarneau	180 000 €	+9.1 %
13 Trégunc	175 000 €	-8.3 %
14 Plobannalec-Lesconil	170 500 €	+12.2 %

Âge moyen des acquéreurs **49 ans**



## SECTEURS RURAUX et villes moyennes

Âge moyen des acquéreurs **42 ans**



## LE CONSTAT des Notaires

- Les maisons anciennes subissent de **sévères corrections** de prix. Quelques communes affichent des prix médians inférieurs à 100.000 euros voire 80.000 euros.
- Malgré des **prix très attractifs**, le bassin du Centre Finistère ne séduit pas **les moins de 30 ans**. Ils représentent seulement 13,8 % des acquéreurs sur le secteur.
- Les surfaces des terrains à bâtir ne cessent de **se réduire** : elles s'échelonnent de 910 m<sup>2</sup> dans le bassin Centre Finistère (contre 1 210 m<sup>2</sup> il y a 10 ans) à 520 m<sup>2</sup> dans le bassin de Quimperlé (contre 1 120 m<sup>2</sup> il y a 10 ans).
- Les employés et ouvriers représentent **43%** des acquéreurs sur ces secteurs.
- Les **moins de 30 ans** privilégient l'achat de terrains à bâtir. Ainsi, sur le bassin de Landerneau, ils représentent **38%** des acquéreurs.
- Dans le bassin de Morlaix, on trouve des appartements affichant un prix au m<sup>2</sup> **inférieur à 500 €**.