



Résidences secondaires

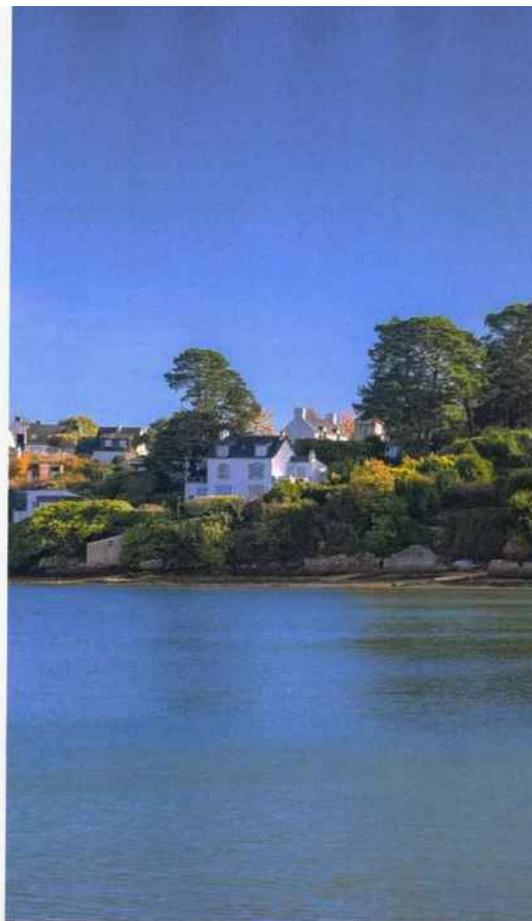
 **BRETAGNE**
La ruée vers les côtes

Authenticité de la vieille pierre, terrain, espace...
La résidence secondaire les pieds dans l'eau fait autant rêver les Parisiens que les Bretons. PAR OLIVIER MARIN

« **L**a Bretagne dispose d'une offre variée de paysages mais également de biens, qui peuvent s'adapter à tous les budgets : villa les pieds dans l'eau, longère typique à la campagne, maison de pêcheur à rénover, appartement avec ou sans vue mer... Au cours de l'année écoulée, les prix ont progressé partout à un rythme soutenu », souligne maître Vincent Lemée, notaire à Rennes. Les critères de recherche ont aussi évolué. « Les acquéreurs recherchent de l'espace à l'intérieur comme à l'extérieur, ils souhaitent pouvoir séjourner plus régulièrement dans leur résidence, en dehors des vacances et week-ends, pour y télétravailler par exemple. La performance des réseaux de télécommunication entre dorénavant dans les critères. La proximité des axes de communication, notamment d'une gare, est un plus. Dans ce sens, les communes situées à proximité de villes bénéficiant du TGV ont constaté une forte hausse de la demande », ajoute maître Lemée. Si la Bretagne historique compte, selon l'Insee, un peu plus de 2,66 millions de logements, la valeur des biens enregistre de fortes disparités, selon les secteurs géographiques. Tour d'horizon.

LE MORBIHAN

Dans le Morbihan, s'il faut compter en moyenne 210 000 euros pour une maison ancienne à Lorient, les valeurs montent jusqu'à 230 000 euros dans le bassin d'Auray et 345 000 euros à Vannes. Comme le souligne le baromètre de l'immobilier des notaires réalisé en Bretagne, le marché est particulièrement convoité depuis la pandémie. Dans le Morbihan, la demande s'est envolée sur les prix. Les Franciliens qui interviennent dans 19 % des transactions de maisons investissent en moyenne 336 000 euros. L'Île-aux-Moines, avec un prix médian de 700 000 euros, est la station la plus prisée du département, largement devant Baden à 414 500 euros. Sur le littoral, beaucoup construisent en prévision de la retraite. « Le golfe du Morbihan est idéal pour les passionnés de mer et de voile. La douceur de vivre et le dynamisme de cette



côte attirent davantage les Parisiens depuis la liaison TGV, qui porte Paris à moins de 2 heures 30. La connexion est également forte avec la métropole de Nantes qui se trouve à 1 heure en voiture », indique, pour sa part, le groupe Mercure.

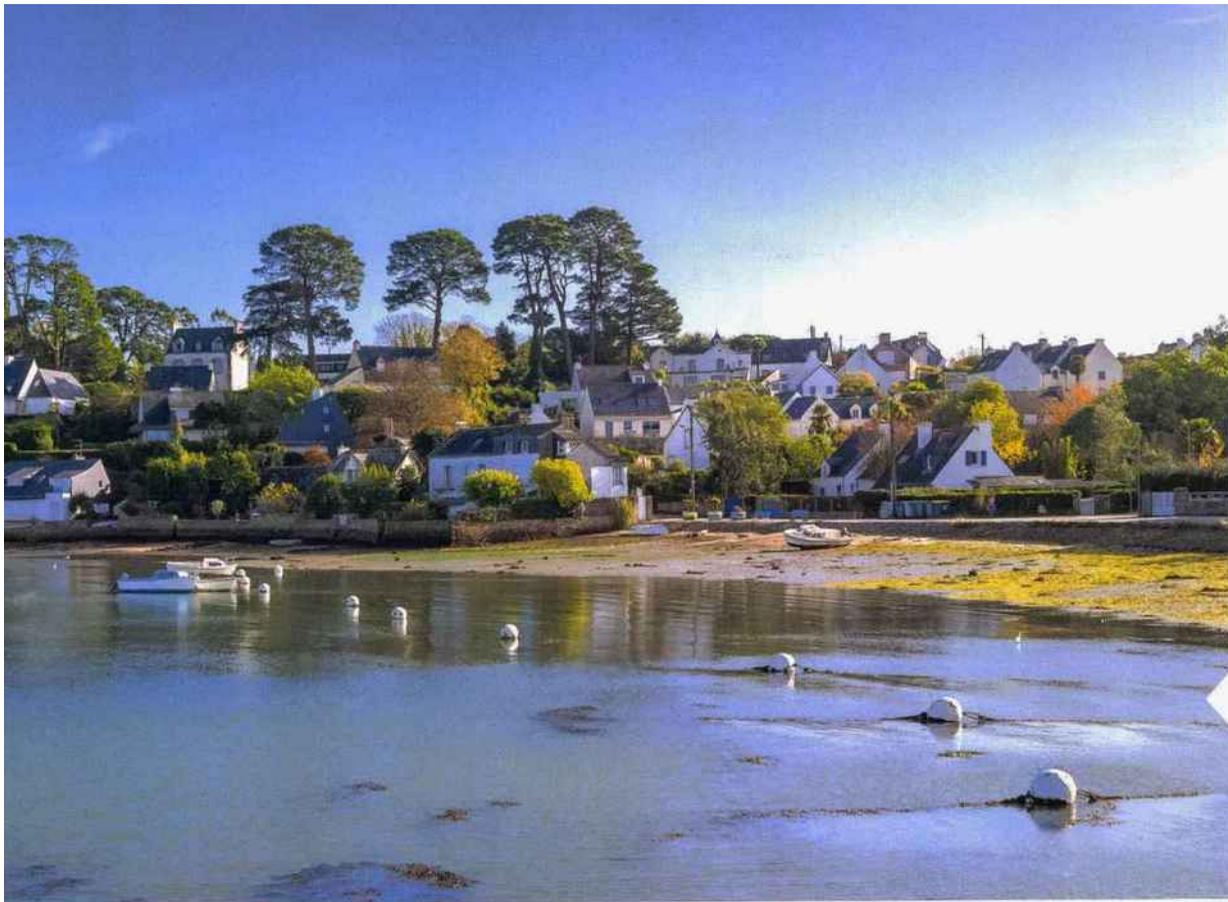
LA LOIRE-ATLANTIQUE

45 % des ventes portent sur des maisons anciennes et 30 % sur des appartements. Dans l'agglomération nantaise, le marché immobilier est tendu, les prix augmentent à un rythme soutenu. À Nantes, sur un an, les prix se sont envolés, la majorité des quartiers affiche des hausses supérieures à 10 %. Les ventes de maisons se font, quant à elles, le plus souvent au profit de cadres supérieurs qui résidaient déjà à Nantes, et qui disposent d'un budget médian supérieur à 450 000 euros. Les familles se concentrent, quant à elles, dans les secteurs qui offrent plus d'espace (surface habitable comme terrain) et des prix plus attractifs. Les petites villes, qui offrent tous les services de proximité (commerces, collège et lycée...) profitent de cette demande renouvelée et affichent des hausses de prix autour de +10 % (Saint-Nazaire +12,5 %, Ancenis +9,6 %, Blain +9,1 %, Châteaubriant +13,6 %, Clisson +14,1 %). Sur la Côte d'Amour, les Franciliens représentent 16 % des acquéreurs avec un budget moyen de 384 000 euros. Les prix augmentent partout, quel que soit le type de bien, entre +8 % et +12 %. La Baule-Es-coubiac demeure la station la plus prisée du département, le prix médian des maisons s'établissant à 460 000 euros.

NANTES ET LA BAULE

« Qu'il s'agisse de Nantes, où la demande s'est fortement accrue pour les appartements avec terrasse et les maisons fa-

SHUTTERSTOCK / PASCALE GUERET



L'île-aux-Moines, avec un prix médian de 700 000 euros, est la station la plus prisée du Morbihan.

miliales, ou La Baule, qui connaît une augmentation des recherches de biens avec terrain et piscine, nous notons un net accroissement des recherches à caractère familial. C'est-à-dire des maisons de vacances pour recevoir plusieurs générations ou des propriétés comptant plusieurs bâtiments pour y accueillir les amis en plus de la famille proche. Il s'agit souvent de demandes émanant de Parisiens et de Français installés à Londres», précise Étienne de Gibon, directeur associé de Barnes Nantes-La Baule.

L'ILLE-ET-VILAINE

Les bassins ruraux ont pu attirer autant de Rennais que de Franciliens à la recherche d'espace. Les ventes de maisons se font en majorité au profit de cadres supérieurs qui résidaient déjà à Rennes, et qui disposent d'un budget médian supérieur à 480 000 euros. Sur le littoral, les Franciliens interviennent dans 15 % des transactions de maisons. Saint-Briac-sur-Mer, avec un prix médian de 445 200 euros, est la station la plus prisée du département, devant Saint-Lunaire, à 410 000 euros. De son côté, le groupe Mercure confirme l'engouement pour le secteur : « *La zone autour de Rennes profite à plein de l'effet TGV depuis Paris mais aussi du dynamisme de la métropole qui permet de trouver dans les 30 kilomètres autour de Rennes une très jolie campagne avec des biens de grande qualité.* » À titre d'exemple, une propriété équestre de caractère et ses dépendances, à 15 kilomètres au nord de Rennes, entourées de 10 hectares de prairies, idéalement situées pour accéder rapidement à la ville, au TGV, à tous les services et aux écoles au prix de 987 000 euros.

LE FINISTÈRE

Dans le Finistère, 63 % des ventes portent sur des maisons anciennes. À Quimper, le marché est également tendu, les prix augmentent, notamment celui des maisons, à +11 %. Les familles privilégient l'agglomération qui offre des biens plus spacieux. Les Franciliens qui interviennent dans 14 % des transactions de maisons, investissent en moyenne 222 000 euros. Bénodet, avec un prix médian de 284 000 euros, est la station la plus prisée du département, devant Combrit à 252 500 euros. « *Quimper et la vallée de l'Odé sont recherchées pour leur côté authentique, la douceur de vivre et l'accessibilité à la mer. Exemple de bien à la vente, un château chargé d'histoire, édifié au XVIII^e siècle et agrandi début XIX^e aux confins du Finistère, à 662 000 euros* », détaille le groupe Mercure.

LES CÔTES D'ARMOR

Dans les Côtes d'Armor, 72 % des ventes portent sur des maisons anciennes. Saint-Brieuc offre plusieurs atouts : commune à taille humaine, tous les services d'une grande ville, proximité de la mer, la localisation à 2 heures 15 de Paris grâce à la LGV. Les prix augmentent sur un an de +12,5 % pour les maisons. Les Franciliens interviennent dans 20 % des transactions pour ce type de biens. Ils investissent en moyenne 265 000 euros sur la côte d'Émeraude et 230 000 euros sur la Côte de granit rose. Saint-Jacut-de-la-Mer, avec un prix médian de 312 500 euros, est la station la plus convoitée du département, devant Saint-Cast-le-Guildo à 285 000 euros. Toutefois, presque toutes les stations offrent des petites maisons avec travaux de 3 ou 4 pièces à des prix inférieurs à 200 000 euros, idéales pour un pied-à-terre. Il y a encore des opportunités ! ■