



Le département des Côtes d'Armor est le seul de la région à connaître une progression des prix au 1<sup>er</sup> semestre 2008, + 2,13 % pour les appartements, + 5,21 % pour les maisons. Toutefois, le marché s'est ralenti, puisque entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 30 juin 2008, par rapport à la même période précédente, les volumes des transactions ont fléchi de 7 % pour les appartements et de 13 % pour les maisons.

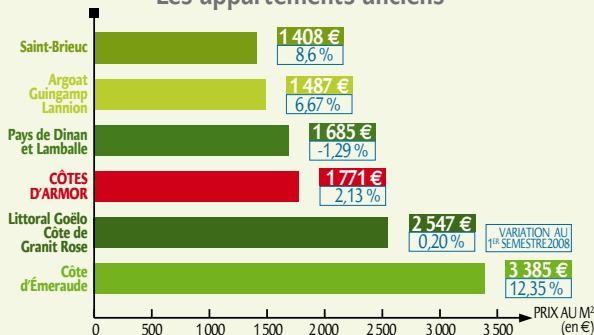
1,692 €  
93,237 €  
+ 0,1 %  
- 3,4 %  
2,682 €  
136,848 €  
+ 5 %  
155,347 €  
+ 6,2 %

1,692 €  
+ 0,1 %

## APPARTEMENTS

Sur le département, le marché se concentre sur Saint-Brieuc (44 % des transactions) et le littoral (24,6 %), les autres secteurs restent marginaux dans le volume global des transactions.

Les appartements anciens



### Les jeunes plébiscitent la vie en « VILLE »

Depuis quelques années, les notaires ont constaté que les jeunes investissent dans les appartements à Saint-Brieuc. Ils sont attirés par la ville, elle est animée et offre des services qu'ils apprécient : transports en commun, proximité des lieux culturels, des restaurants, ...

Avec un budget moyen inférieur de 50 % à celui de leurs aînés de plus de 60 ans, les plus jeunes (moins de 30 ans) peuvent acheter à Saint-Brieuc. En effet, si la ville n'a pas été épargnée par la flambée des prix ces dernières années, elle reste l'une des moins chères de la région (1 408 €/m<sup>2</sup>). Pour ces jeunes investisseurs, cette première acquisition offre un point de départ à leur « parcours immobilier résidentiel ».

En général, ils choisissent des petits logements, qu'ils revendent rapidement, dès que la famille s'agrandit ou qu'ils quittent la ville pour raison professionnelle. La durée de détention moyenne d'un jeune se situe autour de 4 ou 5 ans. Ils ont été très présents en tant qu'acquéreurs ces dernières années, aujourd'hui, nous les retrouvons également dans la catégorie des vendeurs (10 % en 2008 contre 3 % en 2004).

### La Côte séduit toujours

Sur la Côte d'Émeraude, les prix continuent de grimper, + 12,35 % pour les appartements anciens, et atteignent les 3 385 €/m<sup>2</sup>. L'offre se concentre sur les petites surfaces : studio, 2 ou 3 pièces ; il s'agit essentiellement d'un marché de résidences secondaires. Il reste très ouvert vers l'extérieur, seuls 9 % des acquéreurs sont des locaux. Les franciliens qui représentent 30 % des acquéreurs dynamisent toujours le marché, ainsi que les étrangers 11 % des acquéreurs.

Sur le littoral Goëlo - Côte de Granit Rose, qui est un marché plus régional, les prix se stabilisent à 2 547 €/m<sup>2</sup>, + 0,20 %. Toutefois ils restent élevés, comptez plus de 3 000 €/m<sup>2</sup> pour un studio, et tiennent les jeunes écartés du marché, 43 % des acquéreurs sont des retraités, 33 % des cadres.

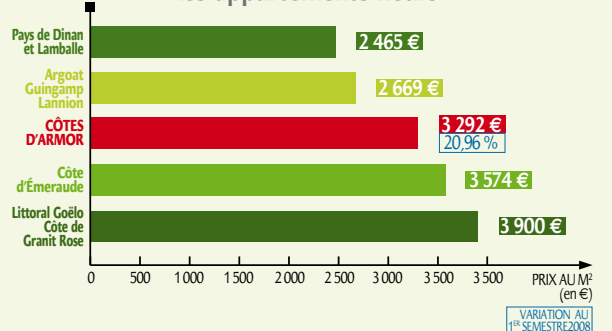
Les notaires constatent que le littoral attire toujours les investisseurs en résidences secondaires, plus particulièrement la Côte d'Émeraude où plus de 70 % des acquéreurs ne sont pas costarmoricains.

### Pays de Dinan : peu de volumes

Dans le Pays de Dinan, les candidats à l'acquisition préfèrent investir dans une maison que dans un appartement.

Les volumes des transactions sont faibles, l'offre et la demande s'équilibrent, les prix enregistrent un léger recul, - 1,29 %.

Les appartements neufs



+ 6,2 %

## CHIFFRES-CLÉS

### APPARTEMENTS

ANCIENS : Prix au m<sup>2</sup> : 1 771 €/m<sup>2</sup> • Évolution au 1<sup>er</sup> semestre 2008 : + 2,13 % • Évolution sur 4 ans : + 22,60 %  
NEUFS : Prix au m<sup>2</sup> : 3 292 €/m<sup>2</sup> • Évolution au 1<sup>er</sup> semestre 2008 : + 20,94 %

### MAISONS

Prix moyen : 161 540 € • Évolution au 1<sup>er</sup> semestre 2008 : + 5,21 % • Évolution sur 4 ans : + 43,10 %

### TERRAINS

Prix moyen : 50 490 € • Évolution au 1<sup>er</sup> semestre 2008 : + 9,62 % • Évolution sur 4 ans : + 88,50 %

1,692 €  
+ 0,1 %

- 0,7 %  
42 €/m<sup>2</sup>  
44,764 €

2007  
+ 19,5 %  
1,692 €  
93,237 €

2,682 €  
+ 6,2 %  
136,848 €  
- 0,7 %

+ 6,2 %

# Côtes d'Armor

22

## MAISONS

La baisse conséquente des volumes au cours de la période écoulée commence à se ressentir dans l'évolution des prix, certes ils ne baissent pas mais la progression faiblit.

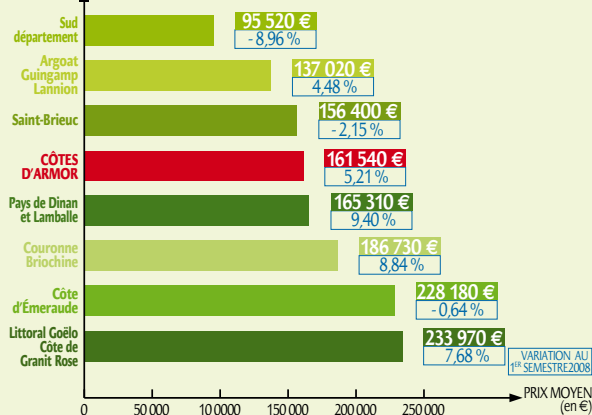
### Les pôles d'activités attirent les familles

Les agglomérations des villes résistent. La demande est toujours présente et la baisse des volumes n'a pas encore affecté les prix qui continuent de progresser à des rythmes relativement soutenus, se situant entre + 4,5 % pour la région de Guingamp-Lannion et + 9,40 % pour la région de Dinan. Ces marchés sont animés par des locaux qui cherchent à se loger près de leur travail.

### La Côte d'Émeraude : un vrai tassement

Avec - 0,64 %, les prix sur la Côte d'Émeraude se stabilisent. Le secteur est toujours animé par le marché de la résidence secondaire. Les locaux n'interviennent que dans 22 % des transactions.

#### Les maisons anciennes

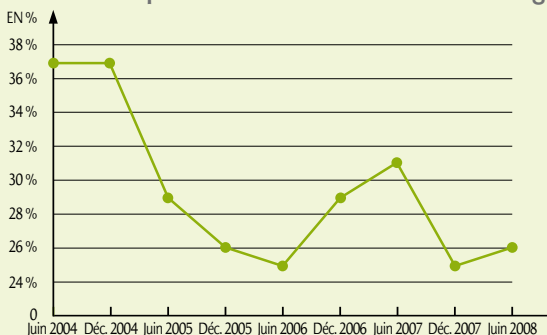


## Le littoral Goëlo - Côte de Granit Rose résiste

Même si les transactions prennent plus de temps, la Côte séduit toujours et les prix s'apprécient à nouveau de 7,68 %. Toutefois, il faut noter que la très prisée station balnéaire de Perros-Guirec voit ses prix fléchir de 2,47 %. Contrairement aux agglomérations, le marché n'est pas animé par des locaux, qui n'interviennent que dans 30 % des transactions. Les budgets sont élevés ce qui a une incidence sur le profil des acquéreurs, qui sont à près de 75 % soit retraités, soit cadres.

### Sud département : le flux les apporta le reflux les remporte

Courbe des évolutions des acquéreurs britanniques sur les cinq dernières années en Centre Bretagne



Les britanniques tendent à désertier le marché, toutefois, ils représentent toujours près de 20 % des acquéreurs (contre 40 % en 2004). Les plus jeunes, séduits par les prix, investissent sur le secteur.

## TERRAINS

### Les terrains à bâtir

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 <sup>er</sup> SEMESTRE 2008
Couronne Briochine	57 510 €	- 9,30 %
Argoat-Guingamp-Lannion	37 430 €	13,08 %
Côte d'Émeraude	69 110 €	- 15,13 %
Littoral Goëlo Côte de Granit Rose	75 060 €	1,20 %
Pays de Dinan et Lamballe	49 580 €	14,61 %
Sud département	29 900 €	- 1,22 %
CÔTES D'ARMOR	50 490 €	9,62 %

Les prix des terrains à bâtir ont continué à progresser à un rythme soutenu, + 9,62 %. Les littoraux tirent la moyenne du département vers le haut, même si sur ces secteurs les prix se sont stabilisés ou ont baissé. Sur les autres secteurs les évolutions sont contrastées.