

Côtes d'Armor



Dopé par sa côte, l'évolution des prix de l'immobilier est restée soutenue en 2006 dans le département, selon l'indice notaires/INSEE + 8,7% pour les appartements anciens, + 12 % pour les maisons, même si les évolutions du 4^{ème} trimestre 2006 nous annoncent une amorce de stabilisation des prix, notamment pour les appartements, +0,1%. Les retraités, 17,2% des acquéreurs et les franciliens, 13,2% dynamisent ce marché.

➔ Les appartements

Les transactions se répartissent pour un tiers sur le littoral et pour les deux tiers restant dans les agglomérations.

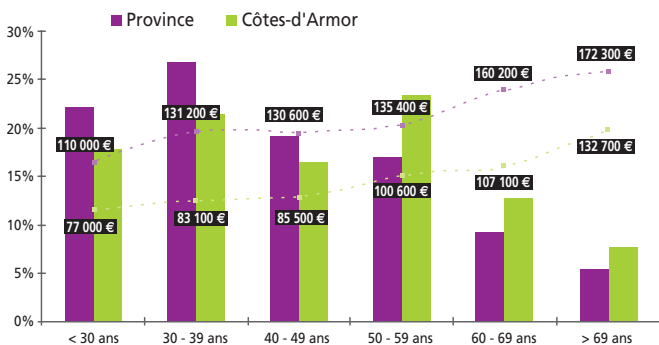
■ Appartements anciens

Secteurs	Prix au m ²	Variation en 2006
Saint-Brieuc	1 234 €	1,20 %
Argoat-Guingamp-Lannion	1 309 €	8,00 %
Côte d'Emeraude	2 485 €	0,50 %
Littoral Goëlo-Côte de Granit Rose	2 654 €	11,40 %
Pays de Dinan et Lamballe	1 689 €	9,80 %

➤ Les agglomérations

Saint-Brieuc, qui concentre 38% des transactions d'appartements anciens, à 1.234 €/m² enregistre le prix au m² le plus faible du département et se situe très en-deçà de la moyenne, 1.691 €/m². Si l'activité immobilière reste soutenue les prix tendent à se stabiliser, + 1,6% en 2006. Ces prix abordables permettent aux plus jeunes d'investir, puisque près d'une transaction sur quatre se fait au profit d'un jeune de moins de 30 ans. Lannion, à 1.363 €/m² enregistre un léger recul de ses prix, - 1,1%. A contrario Dinan, qui reste la ville moyenne la plus chère des Côtes d'Armor, a vu ses prix progresser de 10,3% en 2006 et atteindre les 1.713 €/m². 36% des échanges d'appartements neufs se font sur le Pays de Dinan-Lamballe, à 2450 €/m² le prix reste attractif.

■ Appartements anciens : prix de vente et part des ventes



➤ Le littoral : le marché se concentre sur les petites surfaces

A 2.485 €/m² sur la Côte d'Emeraude et 2.654 €/m² sur le littoral Goëlo-Côte de Granit Rose, le littoral reste le secteur qui a les prix les plus élevés du département.

Sur la côte, le marché reste très ouvert à l'extérieur du département.

Toutefois, on note que la participation des franciliens a eu tendance à diminuer, elle est ainsi passée sur le littoral Goëlo-Côte de Granit Rose, de 16,5% en 2005 à 13,8 % en 2006. A contrario, sur le même secteur, celle des étrangers, Belges, Allemands, britanniques, a été multipliée par deux. On note que ce sont ces derniers qui disposent du budget le plus conséquent, 221.667 € contre 109.178 € en moyenne pour un costarmoricain.

Comme toujours, sur le littoral les retraités participent largement aux transactions, puisqu'ils représentent près d'un acquéreur sur trois et plus d'un vendeur sur deux.

Par ailleurs, le marché se concentre sur les petites surfaces, 67% sont des studios ou des 2 pièces.

Perros-Guirec à 3053 €/m² reste la commune la plus prisée du département.

Enfin, le littoral concentre 50 % du marché du neuf, à 3.208 €/m² Erquy est la commune la plus onéreuse des Côtes d'Armor.

■ Appartements neufs

Secteurs	Prix au m ²	Variation en 2006
Couronne Briochine	2 526 €	9,20 %
Côte d'Emeraude	2 794 €	7,00 %
Littoral Goëlo-Côte de Granit Rose	3 040 €	33,30 %
Pays de Dinan et Lamballe	2 450 €	14,90 %

➔ Les maisons

La progression de 12 % de l'indice Notaires/Insee et le prix moyen de 154.900 € masquent des disparités importantes sur le département, les prix moyens allant de 71.000 € à Rostrenen à 275.000 € à Perros-Guirec.

➤ Les agglomérations

A Saint-Brieuc, où les prix s'étaient envolés véritablement en 2005, le marché a tendance à se stabiliser -0,9% en 2006. A contrario, les prix dans la couronne briochine continuent de progresser + 7,6 % et enregistrent un prix moyen légèrement au dessus de la moyenne du département, 159.400 €. Le secteur Argoat-Guingamp-Lannion, reste en deçà : 126.800 €. Ce prix moyen masque des disparités importantes sur le secteur : 93.700 € à Ploumagoar contre 158.600 € à Lannion. Le secteur Lamballe-Dinan à 160.500 € reste le secteur le plus cher, Dinan qui a vu ses prix progresser encore de 12,8 % atteint le prix moyen de 219.500 €. Contrairement aux deux autres secteurs, la région de Dinan attire des investisseurs extérieurs, plus 50 % des acquéreurs, dont près de 15 % venant d'Ille-et-Vilaine.

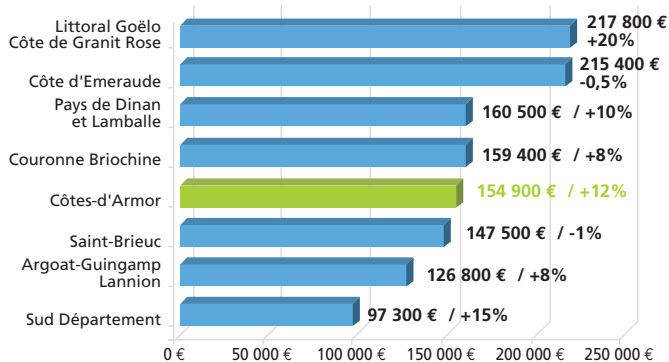
Le niveau des prix influence le profil des acquéreurs, ainsi à Saint-Brieuc la moyenne d'âge est de 43 ans alors qu'elle est de 46 ans sur le secteur Lamballe Dinan.

➤ Sud département : moins de britanniques plus de franciliens

Avec un prix moyen de 97.300 €, le Sud département reste le secteur le plus abordable du département, malgré une belle progression + 14,9 % en 2006. Les prix s'échelonnent de 71.000 € à Rostrenen à 126.800 € à Loudéac.

Le marché reste très ouvert, un acquéreur sur deux vient d'un autre département ou de l'étranger. La participation des britanniques a fortement diminué passant de 25,2 % des acquéreurs en 2002 à 17,9 % en 2006. A contrario, on note que les franciliens prennent une part plus importante dans les transactions, passant de 4,2 % en 2002 à 10,7 % en 2006. 10 % des acquéreurs viennent également des départements voisins : Finistère, Morbihan et Ille-et-Vilaine.

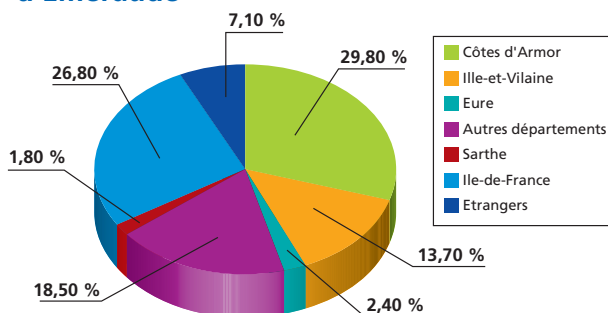
■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



➤ Le littoral : un acquéreur sur 4 est francilien

Dans les Côtes d'Armor, il y a deux littoraux : la côte d'Emeraude à l'est et le littoral Goëlo-Côte de Granit Rose. Tout deux sont très ouverts, vers l'extérieur 70% pour la première, 57 % pour le second. Les prix moyens y sont sensiblement identiques aux alentours des 215.000 €. Toutefois, on note que les prix ont tendance à se stabiliser sur la Côte d'Emeraude, qui enregistre une évolution de - 0,5%, tandis qu'ils continuent de progresser fortement sur le littoral Goëlo-Côte de Granit Rose + 20,4 %. La différence de tendance est encore plus sensible au cours du 4^{ème} trimestre 2006 : -2,7 % et + 6,9 %. Sur les deux littoraux ce sont les franciliens qui disposent des budgets les plus conséquents : 305.571 € pour un parisien sur la Côte d'Emeraude, 258.279 € pour un acquéreur des Yvelines.

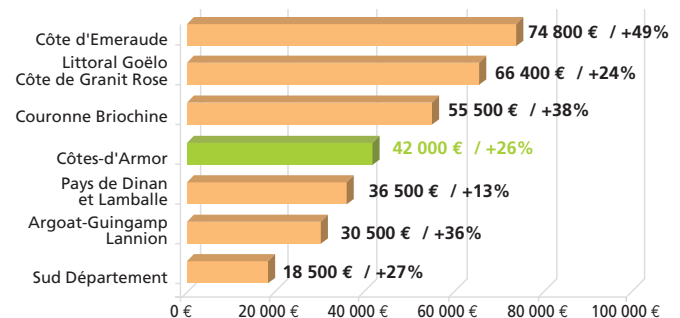
■ Origine des acquéreurs sur la Côte d'Emeraude



➔ Les terrains

Le terrain à bâtir reste l'acquisition privilégiée des jeunes, en effet près de 15 % des acquéreurs ont moins de 30 ans, et 35 % ont entre 30 et 40 ans. Le marché étant actif, les prix ont progressé de 25,8% atteignant le prix moyen de 42.000 €. Le sud du département reste le secteur le moins cher à 19.000 €. Avec un prix moyen de 91.500 €, Erquy est la commune la plus onéreuse du département. Le marché est largement dominé par les acquéreurs locaux, 76,3%.

■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



➔ Les chiffres clés

Les appartements

Appartements anciens :

- Prix au m² : 1.691 €/m²
- Prix moyen : 93.440 €
- **Évolution en 2006 : + 8,7%**
- **Évolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 0,1%**
- Commune la plus onéreuse : Perros-Guirec à 3.053 €/m²
- Commune la plus abordable : Saint-Brieuc à 1.234 €/m²

Appartements neufs :

- Prix au m² : 2.674 €/m²
- Prix moyen : 143.800 €
- **Évolution en 2006 : + 14,2%**
- Commune la plus onéreuse : Erquy à 3.208 €/m²
- Commune la plus abordable : Lanvallay à 2.397 €/m²

Les maisons

- Prix moyen : 154.900 €
- **Évolution en 2006 : + 12%**
- **Évolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 3,6%**
- Commune la plus onéreuse : Perros-Guirec à 274.700 €
- Commune la plus abordable : Rostrenen à 71.000 €

Les terrains à bâtir

- Prix au m² : 35.50 €/m²
- Prix moyen : 42.000 €
- **Évolution en 2006 : + 25,8%**
- Commune la plus onéreuse : Erquy à 91.5 €/m²
- Commune la plus abordable : Plélan-Le-Petit à 18 €/m²