

« Saint-Brieuc Armor Agglomération est un marché ultradynamique »

De l'avis des notaires, malgré le Covid-19, l'année 2020 aurait été un très grand cru pour le marché immobilier en Côtes-d'Armor. Une dynamique qui a largement bénéficié à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Entretien avec Anne Fercoq-Le Guen, présidente de la chambre départementale des notaires

Mise à jour le 15 décembre
2020



Entretien avec Anne Fercoq-Le Guen,
présidente de la chambre
départementale des notaires. Photo
@DR

Comment jugez-vous l'année immobilière 2020, chahutée par la crise du Covid-19 ?

« 2020 sera une très bonne année pour le secteur immobilier dans les Côtes-d'Armor, et ce, malgré les deux mois d'arrêts lors du premier confinement. Nous avons enregistré un niveau record de transactions sur tout le territoire. Dans les Côtes-d'Armor, les prix ont continué de progresser à un rythme plus soutenu qu'en 2019: + 5,9 % pour un appartement et + 7,7 % pour une maison ancienne. »

<https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/entreprendre-et-travailler/saint-brieuc-armor-agglomeration-est-un-marche-ultradynamique?>

Et le marché de l'agglomération de Saint-Brieuc ?

« Cette dynamique départementale a largement bénéficié à la préfecture des Côtes-d'Armor et son agglomération même si le montant moyen des transactions a évolué à un rythme globalement plus raisonnable, avec toutefois de forts écarts entre la ville-centre et les communes aux alentours. Par exemple, pour un appartement, le prix moyen à Saint-Brieuc est de 1 100 euros/m², en hausse de + 3,7 %, là où l'agglomération affiche une moyenne de 1 810 euros/m², en augmentation de 13 %. Pour les maisons, le prix moyen est de 128 000 euros à Saint-Brieuc (+ 2,6 %) quand dans l'agglomération, il s'affiche à 155 500 euros (+ 3,7 %).

D'ailleurs, Saint-Brieuc demeure la plus accessible, en termes de prix, de la région Bretagne. Et dans l'agglomération, les communes situées au nord de la N12 restent plus prisées que celles situées au sud. Plérin, Langueux ou Pordic en sont des parfaits exemples. »

À vos yeux, quels sont les points forts du territoire ?

« Ce territoire bénéficie de nombreux atouts en matière d'accès routiers et ferroviaires performants. La proximité de la mer et le niveau de services (hôpital, clinique, collèges, lycées, etc.) sont mis en avant par les acheteurs. Cette situation est idéale pour des cadres qui souhaitent télétravailler. La LGV met Paris à 2 h 15 de Saint-Brieuc. Les prix de l'immobilier étant très accessibles, ils permettent au plus grand nombre de devenir propriétaire. Dans le même temps, ils offrent un bon taux de rentabilité aux investisseurs qui souhaitent placer leurs économies dans la pierre. »

Quel est le profil type d'un acheteur sur l'agglomération ?

« Les acquéreurs sont essentiellement des Costarmoriciens, pour 96% à Saint-Brieuc et pour 85% dans le reste de l'agglomération alors que sur l'ensemble du département ils ne représentent que 63%. Les acquéreurs sont jeunes et les retraités sont moins actifs que sur d'autres bassins de vie. Les seniors n'interviennent que dans 13 % des transactions de maisons dans l'agglomération contre 20 % sur l'ensemble du département. »

On note toutefois que les cadres moyens et supérieurs privilégient la ville centre pour investir comme pour y résider, malgré l'état du parc jugé vieillissant et d'une offre limitée. Les communes aux alentours attirent beaucoup les jeunes ménages qui sont à la recherche d'une maison avec jardin.

Enfin, nous n'avons pas constaté d'effets liés au Covid-19 ou au changement climatique avec l'arrivée de nouveaux profils d'acquéreurs. Saint-Brieuc et son agglomération n'en ont pas bénéficié, contrairement à des communes des Côtes-d'Armor situées sur le littoral.

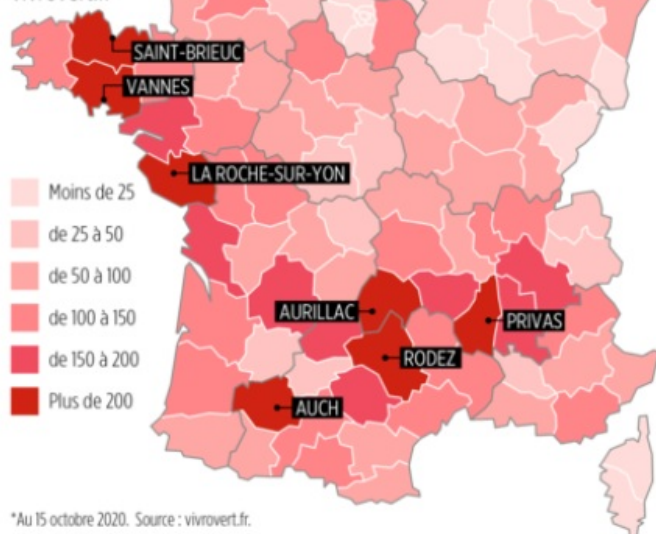
≡ Deux études confirment l'attractivité de l'agglomération de Saint-Brieuc

D'après la plate-forme numérique Vivrovert, observatoire de l'exode urbain, Saint-Brieuc ferait partie des dix villes moyennes les plus attractives pour les gens qui souhaitent quitter les grandes métropoles. Prix de l'immobilier, accès aux soins, à la culture et à l'enseignement, infrastructures, faible délinquance, etc. Voilà les principaux critères (60 au total) qui ont conquis les 2 000 adhérents de Vivrovert, dont l'objectif est d'aider les personnes qui recherchent un lieu de vie en dehors des centres urbains. La préfecture des Côtes-d'Armor fait jeu égal avec Aurillac, Privas, Rodez, La Roche-sur-Yon, Cahors, Auch, Vannes et Figeac. Seule une faiblesse est reconnue à Saint-Brieuc : son ensoleillement (1 825 heures seulement en 2019 contre 2 622 heures à Nice par exemple).

De son côté, en janvier 2020, le Journal du dimanche avait publié le palmarès de l'association Villes et villages où il fait bon vivre. Et dans la catégorie « plus de 2 000 habitants », Saint-Brieuc était classé à la 30e place au niveau national, juste derrière Cannes ou Toulouse, et devant des villes comme Clermont-Ferrand, Montpellier ou Versailles. La préfecture des Côtes-d'Armor avait notamment été citée pour sa qualité de vie, sa sécurité, l'accès aux soins, les sports et loisirs et la solidarité.

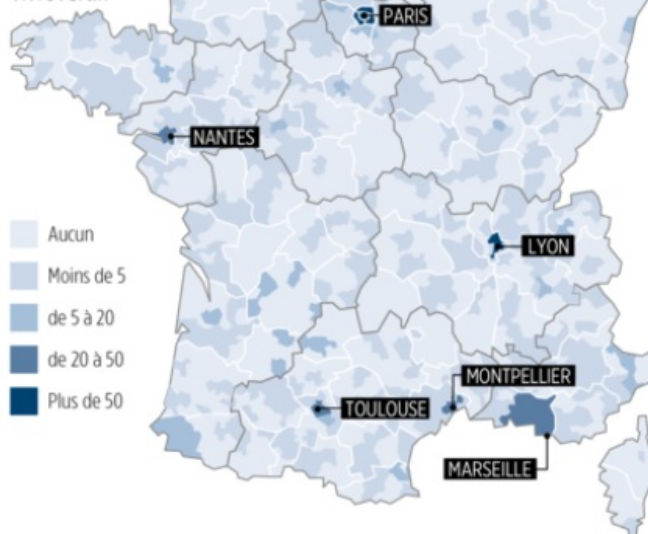
Les petites villes qui montent

Répartition géographique et nombre de zones cliquées* sur le site vivrovert.fr



Les grandes villes qui se dépeuplent

Répartition géographique et nombre d'inscrits* sur le site vivrovert.fr



Nestenn étend son réseau pour soutenir un marché dynamique



Déjà implanté à Saint-Brieuc, Yffiniac, Plaintel et Lamballe, l'opérateur immobilier Nestenn va ouvrir une 5^e agence à Plérin en 2021 afin de répondre à une demande grandissante.

Cap sur Plérin en 2021 pour le réseau immobilier Nestenn. Après Saint-Brieuc, Yffiniac et Plaintel, l'entreprise entend ainsi renforcer sa présence à Saint-Brieuc Armor Agglomération dans une logique d'accompagnement d'un marché porteur. « On aurait pu craindre le pire avec l'arrêt total des transactions lors du premier confinement, précise Jean-Luc Jégard, gérant de l'entreprise (30 salariés). C'est au final l'inverse qui s'est produit avec une offre soutenue, sur les maisons et les appartements, et des prix en hausse entre 5 % et 10 %. On fera en 2020 sûrement notre meilleure année qui confirme nos projets de croissance. »

Face à une demande grandissante, Nestenn a fait le pari de la proximité pour être au plus près du terrain. « L'agglomération présente de sérieux atouts de cadre de vie et de prix encore mesurés. Ce sont deux véritables arguments de vente. Des villes comme Langueux, Trégueux, Plérin et Ploufragan sont très demandées mais Saint-Brieuc est revenu dans la course. Seule la vétusté globale du parc immobilier freine encore sa croissance par un manque de bien de qualité. »

De plus en plus d'investisseurs

Chez Nestenn, un achat sur quatre, en 2020, a été réalisé à des fins d'investissement. « La particularité de ces investisseurs est qu'ils sont de racines costarmoricaines. Toutefois, cela ne limite pas encore le marché des primo-accédants qui est l'autre particularisme de l'agglomération de Saint-Brieuc. »

Conscient des atouts du territoire briochin, Jean-Luc Jégard espère que cette dynamique porteuse va se poursuivre. « On n'a pas vu d'effet Covid-19 sur l'arrivée de nouveaux profils, tout comme nous n'avons pas encore vraiment senti l'effet LGV mis en avant pour soutenir l'immobilier. »

