

Quimper, Morlaix, Plomeur... Les propriétaires ne sont pas encore prêts à baisser les prix



Plouezoc'h dans la baie de Morlaix. GUIZIOU FRANCK / HEMIS.FR

Décryptage L'attractivité du département est toujours aussi forte, mais les biens à vendre sont peu nombreux car leur propriétaire espère encore une hausse des prix. L'avenir dira s'ils ont raison.

Depuis un an, les prix des biens immobiliers commencent à baisser dans le Finistère : - 1 % selon le dernier baromètre de la Fnaim, avec des volumes de ventes qui ont fortement diminué (- 17 %). Les raisons en sont multiples : perte de pouvoir d'achat, taux élevés, difficultés d'accès au crédit. Selon Mickaël Gabourg, directeur du réseau Grand Ouest d'[Espaces Atypiques](#), « le dernier trimestre 2023 était particulièrement calme. Peu de nouveaux biens sur le marché, peu de demandes d'estimation ». Et la situation ne devrait guère s'améliorer en 2024 : « Une partie des vendeurs reste dans l'attente d'une embellie en espérant retrouver un marché florissant et vendre à prix fort », regrette le professionnel. Le volume des cessions d'appartements anciens a ainsi baissé de 13 % dans l'année sur le département, celui des appartements neufs, de 19 %, et celui des maisons anciennes, de 14 %.

L'immobilier en Bretagne

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous trouverez également un dossier sur les dernières tendances et les prix à Rennes , à Saint-Malo et Dinard , à Brest, ainsi que

dans le Morbihan, le Finistère et les Côtes-d'Armor .

Pour autant, les prix médians ne baissent que légèrement. Il faut compter 2 160 €/m² pour un appartement ancien, 210 000 € pour une maison ancienne et 4 090 €/m² pour un appartement neuf. Dans le détail, les prix de l'ancien baissent de 5,1 % sur un an à Quimper, soit 2 166 €/m². A Clohars-Carnoët, la baisse est du même ordre, mais le mètre carré médian y est plus élevé : 3 330 €. Au nord, à Morlaix, le pouvoir d'achat reste attractif, avec des biens vendus en moyenne à 1 350 €/m².

Le littoral a toujours la faveur des acheteurs. De Landévennec à Plomeur, il faut compter 238 000 € pour une maison (+8 %), selon les données des notaires bretons, tandis que dans le centre du Finistère, même si le prix du mètre carré progresse de 0,5 %, un bien équivalent s'échange pour seulement 105 000 €.

Les prix des locations ont fait un bond

Mais, comme partout en Bretagne, la recherche de logement est devenue très compliquée. En attendant une baisse significative des prix comme des taux, les acheteurs se reportent sur le marché locatif, où les prix ont fait un bond. Selon Christophe Guegen, de l'agence Terre d'Immo à Quimper : « *Les loyers ont augmenté de manière indécente. Sur Quimper, il faut déboursier aujourd'hui 400 € pour un studio, contre 300 € voici deux ans, et entre 700 et 750 € pour un 3-pièces, qui, en 2022, se louait autour de 550 à 600 €. Les biens trouvent rapidement preneur, et les locataires déçus doivent se résoudre à la colocation ou à l'éloignement.* »

Une quarantaine de communes du département, comme Concarneau, appliquent désormais une surtaxe sur les résidences secondaires. La ville de Quimper va mettre en place une nouvelle réglementation concernant les locations de courte durée. Les notaires du Finistère s'attendent à « *une année compliquée mais avec des signaux optimistes* ». Ronan Pradeau, directeur du secteur Finistère-Sud de Sotheby's International Realty, reste confiant : « *En Bretagne, les mois où le marché bouge le plus vont plutôt d'avril à juillet. De nombreux rendez-vous sont déjà pris pour des visites de biens sur cette période. Ce nouveau dynamisme est aussi la preuve que l'immobilier breton n'est pas en berne.* »

FINISTÈRE

APPARTEMENTS

| Prix et loyers en €/m ² | Rénové | | Loyer/ mois |
|------------------------------------|--------|-------|-------------|
| | • min | • max | |
| Quimper | 1950 | 3160 | 10,8 |
| • Centre | 1980 | 3200 | 10,7 |
| • Ergué-Armel | 1890 | 3070 | 10,5 |
| • Kerfeunteun | 2530 | 3020 | 10,8 |
| • Penhars | 1630 | 2640 | 9,0 |
| Pluguffan | 1700 | 2650 | 9,8 |
| Pont-l'Abbé | 1910 | 3180 | 10,8 |
| Quimperlé | 1580 | 2550 | 10,5 |

MAISONS

| Prix et loyers en €/m ² | Prix standard | | Loyer/ mois |
|------------------------------------|---------------|-------|-------------|
| | • min | • max | |
| Quimper | 1420 | 3160 | 11,7 |
| • Centre | 1690 | 3760 | 9,4 |
| • Ergué-Armel | 1370 | 3060 | 11,3 |
| • Kerfeunteun | 2010 | 3380 | 11,6 |
| • Penhars | 1320 | 2930 | 10,9 |
| Pluguffan | 1370 | 2850 | 10,1 |
| Pont-l'Abbé | 1480 | 3540 | 11,2 |
| Quimperlé | 1250 | 2870 | 10,4 |

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier. DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »