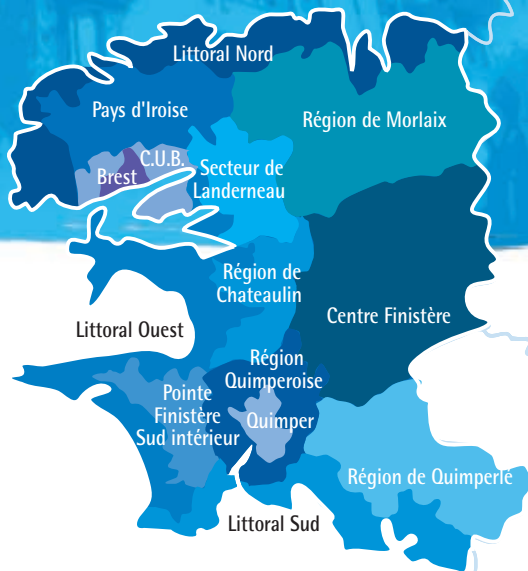


Finistère



L'investissement dans l'immobilier reste très local; plus de 75 % des acquéreurs sont finistériens, il ne s'agit donc pas d'un marché spéculatif. Il faut par ailleurs noter que même si les prix ont fortement progressé au cours des dernières années, le Finistère reste le département le moins onéreux de la région Bretagne, qu'il s'agisse des maisons ou des appartements.

➔ Les appartements

C'est une constante dans le Finistère, 76 % des transactions se concentrent sur Brest (54 %) et Quimper (22 %), le reste se répartit entre le littoral et les petites agglomérations.

➤ Brest et son agglomération :

Avec un prix moyen de 1.322 €/m², et malgré une progression de + 10,6 % en 2006, Brest reste à la 31^{ème} place des 32 villes de plus de 100.000 habitants. Hormis le quartier Centre Reconstitué, à 1.602 €/m², où l'on note que les grands appartements sont nettement plus onéreux (2.071 €/m² pour 5 pièces contre 1.393 €/m² pour un studio), les autres quartiers de la ville se situent entre 1.193 €/m² à Bellevue et 1.384 € à Saint Marc - Guelmeur, par exemple. La Communauté urbaine enregistre des prix légèrement au dessus 1.464 €/m².

A Brest les prix permettent aux plus jeunes d'investir, près de 44 % des acquéreurs ont moins de 30 ans alors qu'ils n'étaient que 33 % en 2002.

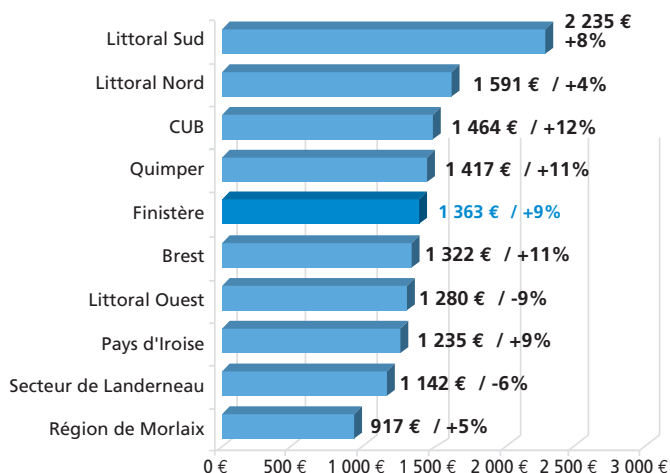
Enfin, on remarque que Brest subit moins le ralentissement des prix que l'ensemble du département avec une progression au 4^{ème} trimestre de 1,5 % contre 0,5 % pour l'ensemble du Finistère.

➤ Les villes moyennes

Quimper, à 1.414 €/m² reste plus onéreuse que Brest. Le centre ville, à 1.614 €/m² est le quartier le plus prisé de la ville. Contrairement à Brest, la moyenne d'âge des acquéreurs, 43 ans, est au dessus de la moyenne départementale, 40 ans.

Lesneven, 1.206 €/m², Landerneau, 1.142 € et plus encore Morlaix, 916 €/m² enregistrent des prix en deçà de la moyenne départementale.

■ Prix au m² et évolution annuelle des appartements



➤ Le littoral

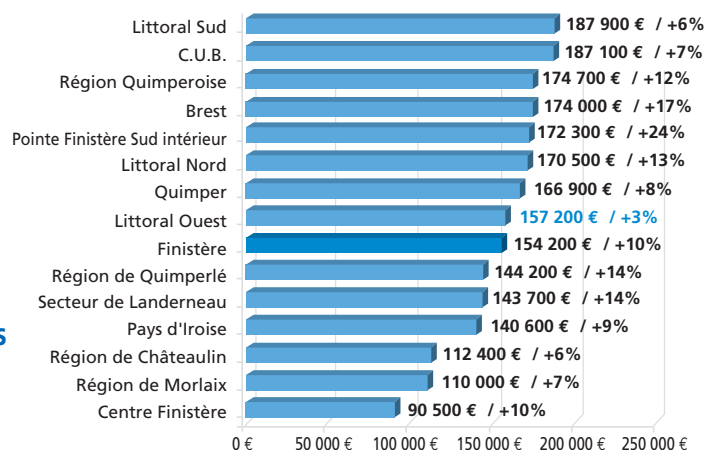
Le littoral reste un marché particulier, le facteur vue mer jouant à plein dans l'évaluation d'un bien. Par ailleurs contrairement aux villes il y a souvent peu de produits, notamment dans le nord et l'Ouest du département.

Le littoral sud est toujours plus prisé que le nord et Bénodet à 2.548 €/m² reste la commune la plus onéreuse du département. Dans le nord, Roscoff à 1.856 €/m² est au dessus de la moyenne de son secteur. Comme toujours sur le littoral Sud, les franciliens, 25,6 % des acquéreurs et les retraités 32,4%, dynamisent le marché grâce à leur pouvoir d'acquisition supérieur à la moyenne.

➔ Les maisons

Sur le département, on note que les agglomérations et les secteurs littoraux enregistrent des prix supérieurs à la moyenne départementale de 154.200 €. Avec une progression de 1,4% au dernier trimestre 2006, les prix semblent continuer de progresser à un rythme soutenu.

■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



➤ Les agglomérations

Brest et son agglomération enregistrent des prix supérieurs à ceux de Quimper. Dans la cité du Ponant les prix s'échelonnent de 153.300 € dans le quartier Strasbourg-Dourjacq à 196.800 € dans le Centre ancien Rive Gauche. Dans l'agglomération, le Relecq-Kerhuon à 210.600 € est la commune la plus recherchée. On note que même si les prix ont fortement augmenté, ils restent accessibles et n'écartent pas les plus jeunes de l'accession, plus de 60% des acquéreurs ont moins de 40 ans et la moyenne d'âge des acquéreurs est de 39 ans contre 43 ans à Quimper et dans sa région.

Dans la région quimpéroise, le prix moyen de 174.700 € masque des disparités importantes entre les communes, en effet Plomelin à près de 315.000 € devient la commune la plus prisée du département alors que Briec à 131.700 € reste abordable. A Quimper, c'est le quartier de Kerfeuten qui a le prix moyen le plus élevé, 231.500 €. Par ailleurs, on note que les franciliens représentent 6,3 % des acquéreurs et qu'ils disposent d'un budget supérieur à celui des Finistériens, 194.607 € contre 161.892 €.

► Le centre Finistère

Le Centre Finistère reste le secteur où les prix sont les moins élevés, mais ils continuent de progresser à un rythme soutenu, + 10%. Ce secteur présente la particularité d'être très ouvert vers l'extérieur et même si les britanniques qui représentaient un acquéreur sur trois en 2002 ne représentent plus que 20 % des acquéreurs, ils ont été remplacés par des investisseurs venant d'Ile-de-France ou d'autres départements français, qui disposent d'un pouvoir d'acquisition supérieur à celui des résidents (83.789 €) mais également à celui des étrangers (98.436 €). Les franciliens investissent en moyenne 124.524 €. Malgré les prix modérés, la moyenne d'âge des acquéreurs est relativement élevée, 47 ans, les retraités représentent 17,3% des investisseurs. Dans ce secteur, les acquéreurs recherchent la tranquillité et la sécurité.

► Le littoral

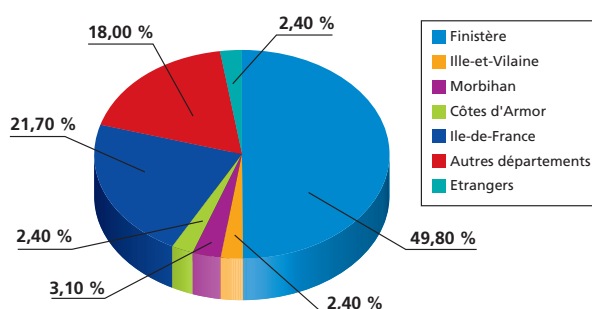
Le littoral sud reste le secteur qui a les prix les plus élevés, comptez, pour l'acquisition d'une maison de 6 pièces, 330.000 € à Bénodet et à Combrit, ou encore 410.000 € à la Forêt Fouesnant. Ces prix ont une incidence sur le profil des acquéreurs, à peine 50 % es acquéreurs sont finistériens, les autres venant des départements voisins (8%), d'Ile-de-France (22%), des autres départements français et de l'étranger. On note que ce sont étrangers qui investissent le plus, 236.800 € contre 178.500 € pour un finistérien.

Les prix dans le littoral nord restent très en deçà; toutefois comptez près de 350.000 € pour une belle contemporaine de 6 pièces à Roscoff ou Santec. Enfin le littoral Ouest reste le littoral le moins onéreux; toutefois Crozon, avec un prix moyen de 300.000 €, enregistre des prix, selon le nombre de pièces, équivalent à ceux du Sud.

► Les villes moyennes et les communes rurales

Dans les autres secteurs, les prix sont inférieurs à la moyenne départementale et s'échelonnent entre 110.000 € dans la région de Morlaix et 144.200 € dans la région de Quimperlé. Toutefois les marchés restent dynamiques et les prix ont progressé fortement, + 14% dans le secteur de Lanerneau, +9% dans le Pays d'Iroise. L'ensemble de ces marchés sont animés par des résidents, 80 % des acquéreurs dans les régions de Châteaulin et de Morlaix. L'âge moyen des acquéreurs se situe au niveau de la moyenne départementale, entre 40 et 43 ans.

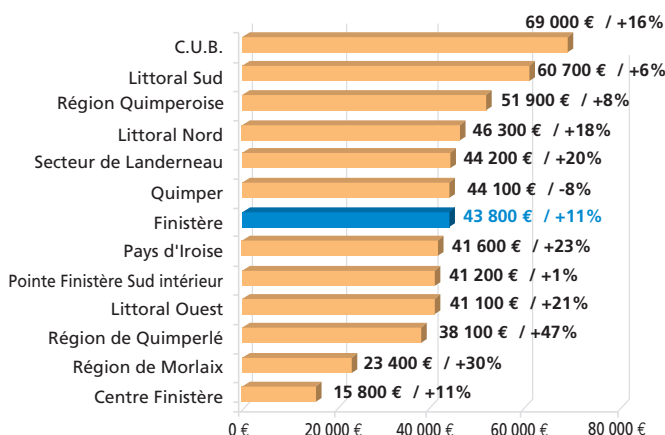
■ Origine des acquéreurs sur le littoral Sud



➔ Les terrains

En 2006, le prix des terrains a une fois encore fortement progressé, + 11%. On note que la proximité d'une ville induit des prix supérieurs à la moyenne, les secteurs plus ruraux enregistrant des prix très en deçà, 15.800 € dans le Centre Finistère. Par ailleurs, on note que plus les prix sont élevés plus les terrains sont petits : 69.000 € dans la C.U.B pour 955 m² contre 15.800 € dans le Centre Finistère pour 1.416 m².

■ Prix moyen de vente et évolution annuelle



➔ Les chiffres clés

Les appartements

Appartements anciens :

- Prix au m² : 1.363 €/m²
- Prix moyen : 80.000 €
- Evolution en 2006 : + 9%
- Evolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 0,5%
- Commune la plus onéreuse : Bénodet à 2.548 €/m²
- Commune la plus abordable : Morlaix à 916 €/m²

Appartements neufs :

- Prix au m² : 2.241 €/m²
- Prix moyen : 122.700 €
- Evolution en 2006 : - 7,8%

Les maisons

- Prix moyen : 154.200 €
- Evolution en 2006 : + 10%
- Evolution au 4^{ème} trimestre 2006 : + 1,4%
- Commune la plus onéreuse : Plomelin à 314.800 €
- Commune la plus abordable : Châteauneuf-du-Faou à 314.800 €

Les terrains à bâtir

- Prix au m² : 39,7 €/m²
- Prix moyen : 43.800 €
- Evolution en 2006 : + 11%
- Commune la plus onéreuse : Fouesnant à 107 €/m²
- Secteur le plus abordable : le Centre Finistère à 11,3 €/m²