

# Régions Pays de la Loire-Bretagne

## Conseils

par François Fossat



# La ruée vers l'Ouest

Par leurs facilités d'accès, par leur proximité avec les bords de mer, les Pays de la Loire et la Bretagne ont bénéficié à plein de la vigueur du marché immobilier des demeures de caractère. Analyse.

Dans le Maine-et-Loire, splendide château du XVIII<sup>e</sup> et ses 37 hectares (cabinet Le Nail).





Photo 12/Alamy

Le charmant port de Doëlan, dans le Finistère Sud. Aujourd'hui, peu de biens de qualité sont à vendre sur le bord de mer.

**A**vec la pandémie, certains ont évoqué sans sourciller une ruée vers l'Ouest, un nouvel Eldorado... La douceur angevine et ses bords de Loire ont fait, à n'en pas douter, des heureux. La Bretagne a refait parler son imaginaire, « cette terre qui s'était dressée face à l'océan pour le briser », selon les jolis mots de Gilles Martin-Chauffier, cette même mer « qui a l'air bleue, verte, argentée, nourricière et décorative mais c'est Milady, une tueuse au charme assassin ». Est-ce une tendance lourde, selon l'expression des économistes, ou est-ce une « folie qui s'attrape comme une maladie contagieuse », comme l'a si bien décrit La Fontaine, due à la fois à l'effet Covid, au télétravail, au progrès technologique ?

« En tout état de cause, c'est ce qu'on appelle de bonnes provinces, à la fois loin et proches de Paris », explique Hervé de Maleissye-Melun, directeur du cabinet Le Nail. Il est vrai que Tours est à moins d'une heure de la capitale en TGV, qu'Angers est à 1 h 30, et Nantes et Rennes à 2 h, Lorient à 3 heures et Brest à 4 ; sans compter un bon maillage du réseau TER, une excellente desserte routière et autoroutière avec l'A 10, l'A 11, et les voies rapides qui desservent toute la Bretagne sans le moindre péage (depuis la loi du 9 octobre 1968 et le plan routier breton pour désenclaver la région). N'oublions pas, non plus, la présence des aéroports de Nantes, Rennes, Lorient, Brest... N'entend-on pas, en exagérant à peine, que Nantes est devenue la grande banlieue parisienne ?

Certes, chaque année, au printemps, les agences immobilières observent une de-

mande croissante de résidences secondaires à la campagne ou en bord de mer de la part de clients à la recherche d'environnements reposants. Mais tout s'est accéléré. Si les Français ont toujours été adeptes de ce type d'habitations, la pandémie qui sévit maintenant depuis plus de deux ans a joué un rôle déterminant dans la progression des ventes de biens offrant de grands espaces au cœur de la nature, mais aussi, et c'est cela sans doute la vraie nouveauté, de « biens situés au cœur des villes, c'est-à-dire, souvent, des Parisiens, qui font de ces provinces leur résidence principale », analyse Bertrand Lhomme, responsable chez Barnes de la région Pays de la Loire.

Quoi qu'il en soit, comme souvent, comme toujours, il est aventureux de vouloir décrire un état exact du marché immobilier, car il dépend d'une foule de paramètres, qu'il s'agisse du lieu (ville, bord de mer, campagne), de l'état de l'environnement (présence ou non de nuisances du type éoliennes, zones industrielles...). Tout au plus, nous pouvons écrire que les prix des demeures de caractère ont enregistré « une hausse moyenne de 15 à 20 % », constate Hervé de Maleissye-Melun. Ce que confirme d'ailleurs une étude récente, qui annonce une progression moyenne de 35 % depuis cinq ans et de près de 14 % depuis deux



Photo cabinet Le Nail

Dans le Maine-et-Loire, château du XV-XIX<sup>e</sup> et ses 10 hectares (cabinet Le Nail).

ans. Nous mettons à part les appartements, les demeures de ville et les villas de bord de mer (voir encadré), qui correspondent à un marché bien spécifique : pour ces dernières, les prix, en maints endroits, ont grimpé d'une manière vertigineuse. Tel est le cas, notamment, de la Bretagne, où l'on observe une hausse des prix des maisons au bord de la mer de 20 %. Signe d'un marché qui s'est tendu : beaucoup d'agences n'ont plus grand-chose à vendre...

Il ne faut surtout pas généraliser car, pour parler d'abord du marché des Pays de la Loire, nous devons d'abord évoquer, ne serait-ce que succinctement, les cœurs de ville, celui des hôtels particuliers et des beaux appartements. « Que cela soit à Tours ou à Angers, villes universitaires par excellence, ce type de biens a été pris d'assaut par des familles, constate Bertrand Lhomme. En effet, pour un appartement de 80 mètres





Une jolie propriété en Bretagne avec maison de maître et dépendances (agence Patrice Besse).

carrés à Paris d'une valeur d'un million d'euros, les clients potentiels pouvaient s'offrir, pour le même prix, un 200 mètres carrés dans un bel immeuble de type haussmannien ». La ruée a entraîné une hausse des prix de 15 à 20 %, et une raréfaction de l'offre.

Dans la campagne des Pays de la Loire, en particulier celle du Val de Loire, la situation n'est pas analogue. « Pour être tout à fait honnête, à la campagne, les prix n'ont pas flambé, le Covid n'a eu que peu d'incidence, mais l'intérieur des terres reste une valeur sûre, car c'est une clientèle de passionnés », poursuit Bertrand Lhomme. Les agents ont vu ainsi arriver des acheteurs qui veulent faire de leur maison de campagne leur résidence semi-principale, « à condition bien sûr qu'elle soit accessible, connectée, tranquille ». « À la différence des années précédentes, les étrangers n'ont pas joué leur rôle habituel, on a vendu aux Français, Covid oblige, qui veulent changer de vie », précise de son côté Bertrand de Malleissy. Le marché est resté dynamique, comme le qualifient les experts. Ainsi, un bien, bien placé, en bon état, met deux mois à se vendre contre six il y a un peu plus de deux ans.

Quid des prix ? Pour moins de 500 000 euros, on peut trouver une jolie maison de maître avec un petit jardin. De 500 000 à 1 million d'euros, le choix s'élargit, évidemment. On peut trouver une demeure de 250 mètres carrés, avec une dépendance de 50 mètres carrés, et 2 ou 3 hectares. Ainsi, entre Le Mans et Tours, dans le sud de la Sarthe, une jolie demeure, en bon état, avec un parc d'un peu moins d'un hectare, a été vendue 650 000 euros. De 1 à 1,5 million d'euros, on trouve de superbes biens entourés de deux ou trois hectares. « Si ces biens sont proches d'une grande ville, moins de 10 minutes en voiture, sans nuisances, en parfait état, ils partent à une vitesse record. C'est bien simple, aujourd'hui, il n'y en a plus », constate Bertrand Lhomme. Ces biens sont d'autant plus rares qu'ils "tournent" peu, souvent à l'occasion d'une succession, c'est-à-dire tous les 25 ou 30 ans.

Fait notable : les agents immobiliers proposent « d'accompagner les acheteurs dans leur installation » car, souvent, « ils ne connaissent pas vraiment la vie à la campagne : l'été, tout est beau mais l'hiver est par définition plus rude ». Quant aux domaines de chasse – et c'est une constante qui touche la France entière –, c'est la rareté qui domine. Dernièrement, un joli château XVIII<sup>e</sup>, de 100 hectares, a trouvé preneur pour un peu plus de deux millions d'euros.

La Bretagne suit cette tendance. Là encore, nous mettons à part le marché du bord de mer (qu'il s'agisse de la côte nord, de Saint-Malo à Carantec, ou de la côte sud, du golfe du Morbihan à la presqu'île du Crozon), qui a vu ses prix s'envoler (voir encadré). À l'intérieur des terres, en fait dès que l'on s'éloigne un tant soit peu du bord de mer de Rennes à Sizun, en passant par Pontivy et Carhaix, les prix des jolies demeures (qu'il s'agisse de manoirs, de corps de ferme aménagés, avec des dépendances) ont certes progressé – de 10 à 15 % –, « à la condition que les biens en question soient non loin d'un axe ferroviaire et autoroutier avec un accès à la fibre », précise Gilles Durin, responsable régional Bretagne de l'agence Patrice Besse. Si, en outre, ils sont en parfait état, ils ne restent pas sur le marché longtemps ». Aussi, avec un marché très étroit, les maisons de caractère, avec des



En Ile-et-Vilaine, un splendide château monument historique du début XVII<sup>e</sup>, entouré de 33 hectares (cabinet Le Nail).





Photo cabinet Le Nail

Dans les Côtes d'Armor, une belle demeure XVIe-XIX<sup>e</sup> siècle, avec ses 19,5 hectares.

travaux en perspective, ne rebutent pas, dans des fourchettes comprises entre 300 000 et 500 000 euros.

**Le profil des acheteurs ?** « *Ce sont bien évidemment des citadins, mais pas forcément que des Parisiens qui, gardant un pied-à-terre dans une grande ville, veulent faire de ce bien leur résidence semi-principale* », poursuit Gilles Durin. Par exemple, dans le Morbihan, on peut

trouver un manoir à restaurer avec 2,5 hectares de parc pour 360 000 euros. Est-ce une maladie contagieuse ou une tendance de fond ? Trop tôt encore pour le dire, ce n'est apparemment pas un mouvement d'humeur, car les Français recherchent une véritable qualité de vie, car le vrai luxe, aujourd'hui, c'est l'espace. ◆

## Le bord de mer

C'est une constante de toute la côte du sud et du nord de la Bretagne : le prix des demeures de bord de mer se sont tendus depuis deux ans. Les raisons ? L'accessibilité, et des tarifs jusque-là abordables. Ce n'est plus vraiment le cas pour le département de la Loire-Atlantique, situé entre le Morbihan et la Vendée, qui fait face à l'océan Atlantique. C'est à la fois la Côte d'Amour, proche de la Bretagne et, au sud, la Côte de Jade, située sur la partie littorale du Pays de Retz. « *C'est bien simple, nous avons assisté à une ruée avec, à la clé, une pénurie de biens* », observent les agences immobilières. On pense évidemment à La Baule, où les prix des villas et des appartements ont bondi, en moyenne, de 30 à 40 %, devenant ainsi la ville la plus chère de Loire-Atlantique. Les prix des appartements face à la mer peuvent atteindre 15 000 euros au mètre carré. Quant aux villas, même avec travaux, il n'y a rien à moins d'un million d'euros. Ce qui est vrai de La Baule l'est aussi de ses "cousines voisines" : Pornichet et Pouliguen.

**Même tendance en Bretagne où, sur les côtes (nord et sud), les prix ont grimpé « de plus de 20 % en moyenne depuis deux ans », constate Gilles Durin, de l'agence Patrice Besse.** Saint-Hilaire (près de Saint-Malo), Saint-Cast, Roscoff, Carantec, le golfe du Morbihan, Concarneau... tout a monté. Là encore, ce n'est qu'une moyenne, car, sur la côte sud, des maisons estimées 300 000 euros il y a quatre ou cinq ans ont trouvé preneur à plus de 400 000 euros. Toutes les agences immobilières sont unanimes à dire qu'il n'y a quasiment plus rien à vendre, dès que le bien en question a une vue sur la



Photo 12/Alamy

Vue d'une très belle villa de Dinard.

mer. « *Aucune nation n'a de contours aussi déchirés... C'est vrai que nous habitons un lieu exceptionnel* », écrit Gilles Martin-Chauffier, dans *Le Roman de la Bretagne* (éditions du Rocher). Il est vrai que les côtes bretonnes ont été préservées, mieux que, par exemple, la Côte d'Azur. La question de la montée des eaux et de l'érosion des côtes ne les inquiètent pas outre mesure... Pour certains, c'est un investissement que l'on peut rentabiliser facilement aux beaux jours. Preuve de cet engouement, de nombreuses agences immobilières ont dans leur fichier des clients potentiels qui sont prêts à acheter du jour au lendemain. Ainsi, dernièrement, cette belle propriété à Riec-sur-Belon (Finistère Sud) de 24 hectares qui est partie en une semaine à 1,55 million d'euros.