

# RETOUR EN FORCE DES BIENS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EN BRETAGNE

**GUY  
HOQUET**  
L'OBSERVATOIRE

Après une année 2023 caractérisée par une pénurie d'offre et des prix qui résistent, le début de l'année 2024 voit un retour en force du nombre de biens anciens mis en vente en Bretagne. Cette situation se retrouve-t-elle dans toutes les villes de la région ? Quel est l'impact sur les prix/m2 moyens ? Quel est l'impact sur le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs ? Décryptage avec l'Observatoire GH de février 2024, spécial Bretagne.

## UN NET REGAIN DE MISES EN VENTES

Le nombre de mises sur le marché est particulièrement élevé depuis début 2024 en Bretagne. En effet, la région se distingue avec une progression à 2 chiffres en 1 an, à +20.3%, soutenue principalement par le segment des maisons (+25.2%) qui représente en moyenne les  $\frac{3}{4}$  de l'offre régionale. Elle est ainsi la région où l'activité immobilière est la plus dynamique au niveau national, derrière la Corse où les volumes d'activité concernés sont moindres donc plus sujets aux variations.

— “*Si le marché semble se stabiliser en ce début d'année sur le territoire national, l'attractivité de certaines régions, comme la Bretagne, continue de faire grimper les prix. Ce sont notamment les villes côtières et les villes moyennes qui sont plébiscitées*” analyse Stéphane Fritz, président de Guy hoquet l'Immobilier.

— ”

| JF 2024 vs JF 2023 | TOTAL DES BIENS<br>(EN NB) | MAISONS<br>(EN NB) | APPARTEMENTS<br>(EN NB) |
|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| France             | +2.3%                      | +3.9%              | +0.2%                   |
| Bretagne           | +20.3%                     | +25.2%             | +7.9%                   |

Source L'Observatoire GH



**STÉPHANE FRITZ**  
PRÉSIDENT  
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

## UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE DANS LES VILLES DE TAILLE MOYENNE



Si la région affiche une forte progression de son offre, il faut nuancer ce constat selon la typologie de villes. En effet, les villes de taille moyenne comme Vannes (+18.2%), Quimper (+9.1%) ou Lorient (+7.6%) voient leur offre de biens mis en vente progresser, mais les principales agglomérations subissent toujours une pénurie. Rennes affiche ainsi une offre en recul de -2.7% en janvier-février 2024 par rapport à janvier-février 2023 et Brest atteint les -8% sur la même période.

## DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE

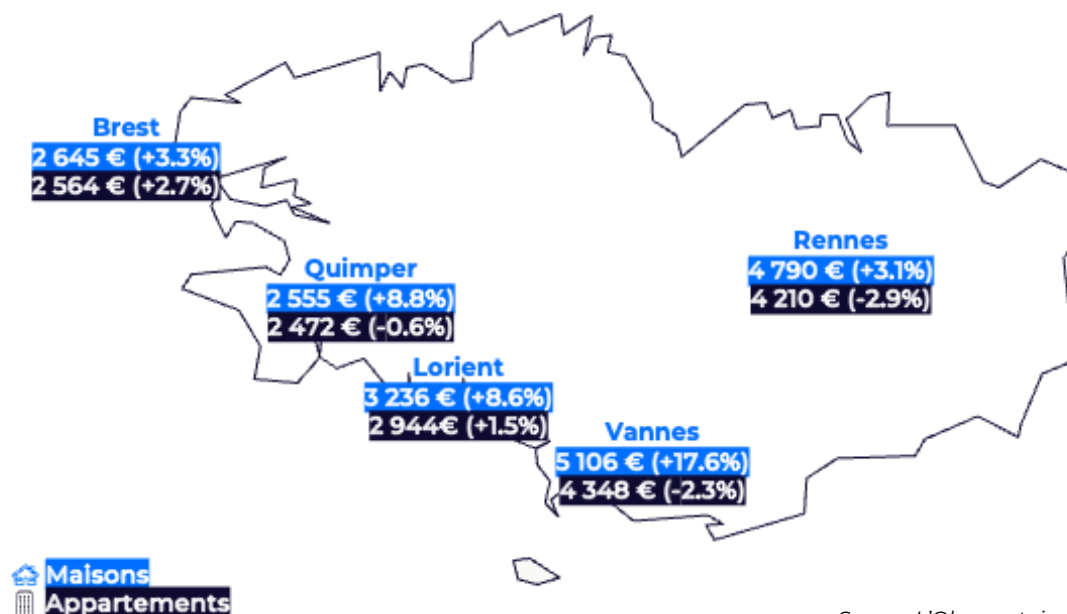
La Bretagne reste très attractive au regard des acquéreurs car malgré ce contexte de forte hausse de l'offre, les prix/m<sup>2</sup> moyens poursuivent toujours leur progression. Ainsi, en 1 an, la hausse du prix/m<sup>2</sup> affiché est de +4.2%, quand la tendance est à la stabilisation au niveau national (+1.3%).

|                            | PRIX/M2 MOYEN  |                        |
|----------------------------|----------------|------------------------|
|                            | JANV/FEV 2024  | Evol. vs JANV/FEV 2023 |
| <b>France</b>              | <b>3 283 €</b> | <b>+1,3%</b>           |
| Provence-Alpes-Cote d'Azur | 5 274 €        | +6,4%                  |
| Bretagne                   | 2 873 €        | +4,2%                  |
| Hauts-de-France            | 2 169 €        | +2,8%                  |
| Auvergne-Rhône-Alpes       | 3 235 €        | +1,9%                  |
| Grand Est                  | 2 105 €        | +1,4%                  |
| Nouvelle-Aquitaine         | 2 814 €        | +1,3%                  |
| Normandie                  | 2 315 €        | +1,1%                  |
| Pays de la Loire           | 2 732 €        | +1,1%                  |
| Occitanie                  | 2 604 €        | +0,3%                  |
| Bourgogne-Franche-Comté    | 1 734 €        | +0,0%                  |
| Corse                      | 4 505 €        | -0,5%                  |
| Centre-Val de Loire        | 1 913 €        | -2,0%                  |
| Ile de France              | 5 663 €        | -3,1%                  |

Source L'Observatoire GH

Et cette tendance - une fois encore portée par le segment des maisons - se vérifie sur la majorité des villes étudiées dans l'Observatoire GH. Ainsi, les prix/m<sup>2</sup> moyens progressent avec Vannes à +9.8%, Quimper à +5.2%, Lorient à +4.0% ou encore Brest à +3.1%. Une seule exception notable avec Rennes qui se stabilise à -0.6% au global, plutôt à l'image de l'ensemble des grandes villes du pays.

## LES MAISONS ONT LE VENT EN POUPE EN RÉGION BRETAGNE



Source L'Observatoire GH

## QUEL POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER POUR LES ACQUÉREURS EN BRETAGNE ?

En raison de la hausse des prix/m² moyens, les acquéreurs ont logiquement perdu du pouvoir d'achat immobilier en ce début 2024 : -3m² en moyenne pour la région Bretagne, contre -1m² pour la France métropolitaine. Par ailleurs, ils doivent faire des choix en fonction de leurs besoins, de leurs envies et bien entendu de leurs contraintes, notamment budgétaires. En effet, pour un budget de 200 000 €, Ils peuvent profiter de 42m² à Vannes ou de 79m² à Quimper !

|                 | SURFACE JF 2024<br>(M2) | ECART EN NB DE M2<br>VS JF 2023 |
|-----------------|-------------------------|---------------------------------|
| <b>France</b>   | <b>61</b>               | <b>-1</b>                       |
| <b>Bretagne</b> | <b>70</b>               | <b>-3</b>                       |
| Vannes          | 42                      | -4                              |
| Rennes          | 45                      | 0                               |
| Lorient         | 65                      | -3                              |
| Brest           | 77                      | -2                              |
| Quimper         | 79                      | -4                              |

Source L'Observatoire GH





## MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/02/2024.

Source : données Yanport retraitées (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés :

SeLoger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Nouvelle méthodologie de retraitement à compter de janvier 2023 et sur l'ensemble de l'historique des données

## À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 25 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros.

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise et a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" aux 36èmes Trophées de la Franchise et des partenariats de l'IREF.

## CONTACT

Delphine Herman

Directrice des relations extérieures

06 62 51 63 00

d.herman@guy-hoquet.com

**GUY  
HOQUET**  
**L'OBSERVATOIRE**