

# Synthèse

## Bilan 1988-2007 des achats de biens immobiliers par les étrangers en Bretagne

Depuis 1987, s'est dessiné en Bretagne un mouvement d'achats de biens immobiliers par des étrangers, originaires pour la plupart de Grande-Bretagne. Ces acquisitions, qui se sont multipliées dans les années suivantes, portent généralement sur de vieilles maisons avec un peu de terrain, isolées en milieu rural et nécessitant quelques travaux de rénovation. La Cellule Economique de Bretagne s'est intéressée à ce phénomène et a suivi son évolution dans le temps en procédant chaque année au dépouillement systématique des extraits d'actes de mutation détenus par les services fiscaux. Une base de données a ainsi été constituée portant à ce jour sur 20 années (de 1988 à 2007). Le présent article présente les grandes tendances du mouvement sur l'ensemble de cette période de suivi ainsi que les principales évolutions sur l'année 2007. Le rapport complet de l'étude est disponible et peut être commandé à la Cellule Économique de Bretagne.

### Bilan 1988-2007 du mouvement d'achats

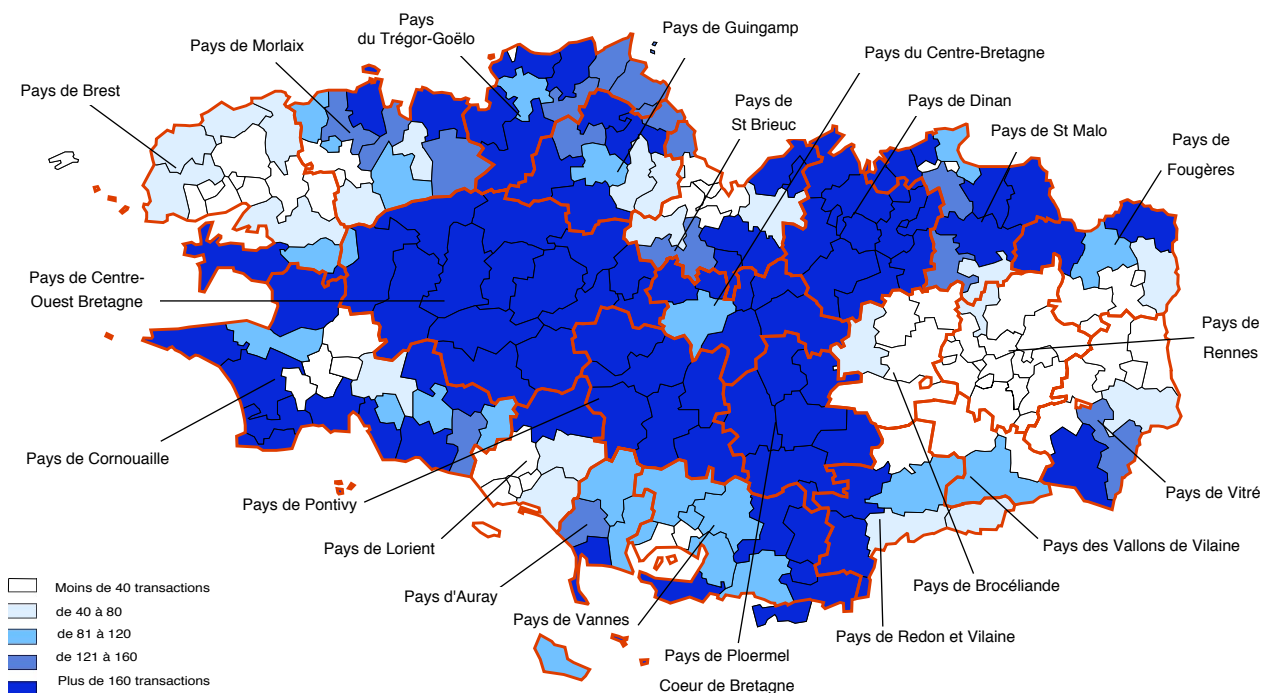
Entre 1988 et 2007, environ 35 000 transactions immobilières effectuées par des ressortissants étrangers ont été recensées en Bretagne. Elles représentent un montant global d'investissement de 2 488 M€, soit un investissement moyen de l'ordre de 71 000 € par transaction. En fait, les niveaux de prix varient du simple au

double entre le littoral et l'intérieur des terres et ils ont sensiblement évolué à la hausse ces dernières années. Plus des trois quarts des acquisitions se situent à l'intérieur des terres. Depuis 20 ans, se sont constituées deux grandes zones de concentration qui se dessinaient dès la première année d'observation. Il s'agit, d'une part, du Nord-Est de la Bretagne, notamment la vallée de la Rance et la région de Combourg, et d'autre part du Centre-

Bretagne, principalement la région de Pontivy dans le Morbihan, celle de Cal-lac dans les Côtes d'Armor, de Châteauneuf-du-Faou et Huelgoat dans le Finistère.

La plupart des transactions recensées de 1988 à 2007 ont été effectuées par des investisseurs d'origine britannique, soit 83 % du total. Parmi les autres nationalités les plus représentées, on note 7 % d'Allemands et 6 % de ressortissants du Bénélux.

Localisation des transactions immobilières par canton et par pays - Cumul de 1988 à 2007



Cartographie - Artique - Cellule Economique de Bretagne

Source : Cellule Economique de Bretagne, à partir des extraits d'actes de mutation des services fiscaux

En évolution sur 20 ans, on constate que la présence des Britanniques, qui s'était renforcée au début des années 2000, a fléchi ces deux dernières années. En ce qui concerne les Allemands, leur présence, marginale au début de la période de suivi, s'est quelque peu renforcée et stabilisée dans les années suivantes mais à un niveau qui est resté très modeste et tend de nouveau à se réduire. Ils sont neuf fois moins nombreux que les Britanniques en Bretagne.

Les investisseurs britanniques acquièrent en général des maisons ou anciens corps de ferme avec un peu de terrain dont le prix, souvent inférieur à 30 000 € dans les années 90, ne cesse d'augmenter depuis le début des années 2000. Très peu présents sur le littoral breton, ils tendent à se concentrer principalement en Centre-Bretagne. Parmi les acheteurs, on compte beaucoup de cadres (37 %) et une proportion grandissante chaque année de retraités ; ils représentent près d'un acquéreur sur trois en 2007, comme en 2006. On note effectivement un certain vieillissement des candidats à l'achat : la tranche des 40-50 ans était la plus représentée au début du mouvement (jusqu'en 1993) ; depuis 1994, les plus de 50 ans sont les plus nombreux et représentent plus de la moitié des acquéreurs chaque année depuis 1998.

Quant aux Allemands, près de la moitié de leurs acquisitions se situent dans le Finistère et deux fois sur trois en zone littorale. C'est pourquoi le prix qu'ils payent est souvent bien plus élevé. Précisément, les Allemands se concentrent sur le littoral du sud finistérien et dans la presqu'île de Crozon.

Le profil de l'acheteur allemand est peu différent du profil britannique : la proportion de cadres est plus importante cependant (51 %). On constate aussi un certain vieillissement des acheteurs, mais qui est plus récent (à partir de 1997) ; les plus de 50 ans représentent plus de la moitié des investisseurs depuis trois ans.

Sur 20 ans, on compte 9 300 reventes, qui représentent un bon quart (27 %) des transactions recensées. Ce sont en majorité des reventes entre compatriotes britanniques mais près de la moitié (45 %) sont des reventes à des Français.

A noter que ces reventes ont été plus importantes dans le Nord-Est de la Bretagne que dans le Centre-Bretagne ces dernières années, le taux de revente le plus élevé se situant dans les cantons de Dinan-Est (35 %), Dinan-Ouest (32 %) et Combourg (30 %).

### Les principales évolutions de l'année 2007

Le nombre des investissements étrangers dans l'immobilier en Bretagne a fléchi en 2007 après avoir stagné en 2006. Les Britanniques restent de très loin les plus nombreux dans la région mais leur présence se réduit d'année en année depuis 2004, année record en nombre de transactions.

Au total, 2 872 transactions ont été recensées en 2007, soit 5 % de moins qu'en 2006. 43 % de ces transactions sont des reventes de biens acquis les années précédentes ; à noter que c'est le taux de revente le plus élevé de l'ensemble de la période d'observation.

Un peu moins de la moitié de ces reventes (47 %) se sont négociées entre investisseurs britanniques.

L'activité du marché continue de se concentrer en Centre-Bretagne, pratiquement sur les mêmes zones que les années précédentes, aux confins des Côtes d'Armor, du Finistère et du Morbihan. Le canton de Callac reste le premier pôle de concentration ; il totalise encore le plus grand nombre de transactions en 2007 devant le canton de Rostrenen et celui de Huelgoat. A l'échelle départementale, on note que si le département des Côtes d'Armor arrive toujours largement en tête en nombre de transactions, il enregistre toutefois une baisse du nombre de nouvelles acquisitions et une augmentation du nombre des reventes ; la majorité de ces reventes se font encore entre investisseurs britanniques ; c'est dans le Finistère que le repli des investissements britanniques est le plus marqué, avec, parallèlement, une hausse importante des montants moyens investis. Le Morbihan, quant à lui, se distingue par une forte hausse du nombre de reventes à des Français.

En ce qui concerne les prix, ils ont encore quelque peu progressé dans les zones les moins chères mais la tendance générale est à la stabilisation, voire à la baisse des montants investis. Globalement, pour une maison avec ou sans terrain, le prix moyen s'établit à 128 000 € lorsqu'il s'agit d'une nouvelle acquisition (+2,4 % sur un an), et à 134 000 € lorsqu'il s'agit d'une revente (-2,2 % sur un an). ■

### Les transactions immobilières effectuées par des Étrangers en Bretagne de 1988 à 2007

	cumul 1988-1990	moy. annuelle sur 3 ans	cumul 1991-2000	moy. annuelle sur 10 ans	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Ventilation des transactions par département												
Côtes d'Armor	1 567	522	3 488	349	795	1 060	1 445	1 497	1 260	1 291	1 312	13 715
Finistère	728	243	2 291	229	455	401	613	895	553	834	673	7 443
Ille-&-Vilaine	734	245	1 313	131	167	245	258	269	312	271	228	3 797
Morbihan	929	310	3 098	310	629	839	1 165	1 200	873	611	659	10 003
<b>Bretagne</b>	<b>3 958</b>	<b>1 313</b>	<b>10 190</b>	<b>1 019</b>	<b>2 046</b>	<b>2 545</b>	<b>3 481</b>	<b>3 861</b>	<b>2 998</b>	<b>3 007</b>	<b>2 872</b>	<b>34 958</b>
dont reventes	121	40	2 683	268	594	620	802	974	1 066	1 218	1 243	9 321
taux revente	3,1		26,3		29,0	24,4	23,0	25,2	35,6	40,5	43,3	26,7
Ventilation des transactions selon la nationalité de l'acquéreur												
<b>Britannique</b>	<b>3 566</b>	<b>1 189</b>	<b>6 258</b>	<b>626</b>	<b>1 449</b>	<b>2 087</b>	<b>2 887</b>	<b>3 132</b>	<b>2 186</b>	<b>2 013</b>	<b>2 009</b>	<b>25 587</b>
Allemand	164	55	1 356	136	115	79	100	120	115	127	69	2 245
Autre	228	76	1 260	126	213	163	191	255	183	211	164	2 868
Total étrangers	3 958	1 319	8 874	887	1 777	2 329	3 178	3 507	2 484	2 351	2 242	30 700