

ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

IMMOBILIER



Quelques mots sur le département

Le département des Côtes-d'Armor (22) appartient à la Bretagne. Il est limitrophe de 3 départements : le Finistère, le Morbihan et l'Ille-et-Vilaine ainsi que la Manche sur toute la partie nord du département.

Au dernier recensement en 2017, la Sarthe comptait 599 584 habitants répartis sur 6 878 km². La densité de population est de 87 hab/km². La préfecture est Saint-Brieuc.

L'économie est partagée entre l'élevage, la pêche, la technologie et le tourisme.



Les villes où investir

Il est très intéressant d'investir dans ce département : les prix sont abordables, le marché y est assez simple, vous pourrez y trouver de bonnes rentabilités.

Alors où investir ?

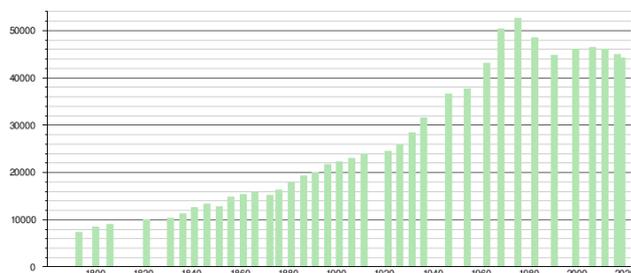
Le département des Côtes-d'Armor offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



Saint-Brieuc
Lannion
Lamballe

GET
IMMOBILIER

Saint-Brieuc



Population 44 170 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

1 341 €

de 1 006 € à 2 011 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

1 689 €

de 1 267 € à 2 534 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville est située sur la RN 12 (l'E50) qui mène à l'ouest vers Guingamp (28 min), à l'est Lamballe (23 min) et Rennes (1h15), à l'extrémité de l'E401 et de la D 700 qui mène à Loudéac (44 min). Elle est contournée par la rocade. Le réseau de transport en commun propose 18 lignes régulières.

La gare SNCF est située sur la Ligne Paris - Brest ainsi que Rennes.



Tourisme

Son centre historique, à quelques minutes de la baie, est remarquable : des maisons à colombages, la cathédrale fortifiée, l'église Saint-Étienne... L'église est insérée dans les quartiers anciens, ceux des maisons à pans de bois dont certaines sont classées monuments historiques. La ville possède un musée d'Art et d'Histoire, un port (du Légu), 5^{ème} port breton. Au départ de la tour de Cesson, vestige d'une forteresse, le sentier des oiseaux vous mènera vers la réserve naturelle de la région et la plage du Valais. C'est également une "destination gastronomique européenne d'excellence".



Enseignement

Enseignement secondaire : 8 collèges dont 4 privés et 8 lycées 2 privés et 3 pros.

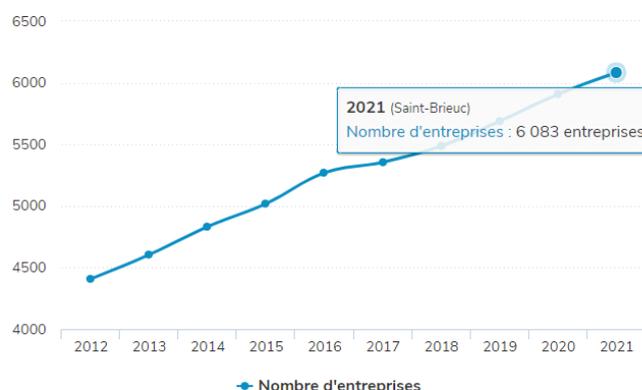
Enseignement supérieur : Plusieurs BTS, BTSA, DE métiers des solidarités.



Economie et emploi

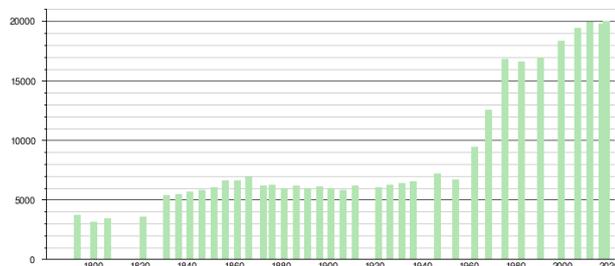
Principales entreprises : La commune (+ de 1200), St Gobain GSGO (313), Arcadie Auto (183), Mad Ouest (86), ARC (57).

Evolution du nombre d'entreprises à Saint-Brieuc



GET
IMMOBILIER

Lannion



Population : 20 040 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

La ville de Lannion est desservie par une route à quatre voies la reliant à Guingamp (30 min) et St Brieuc (52 min) à l'est sur la RN 12 (Paris-Brest).

La gare TGV depuis juillet 2000, à la suite de l'électrification de la Ligne entre Plouaret et Lannion. En basse saison, le TGV assure une liaison le vendredi soir depuis Paris avec un retour vers la capitale le dimanche soir. En haute saison, une rotation par jour est assurée en plus de la desserte des weekends. La gare est desservie quotidiennement par des TER Bretagne.



Tourisme

Capitale du Trégor, bâtie à flanc de colline, au bord du fleuve Léguer, la partie haute de la ville a un charme indéniable, maisons anciennes à pans de bois ou d'ardoises, à tourelles. Pour une vue imprenable sur la ville, direction les escaliers de Brélévenez. Ce quartier semble figé dans le temps, avec son église templière et ses maisons typiques. L'église Saint-Jean-du-Baly, du XVIe siècle et sa tour carrée, l'ancien couvent Sainte-Anne. De très jolies promenades sur des sentiers boisés vous attendent le long du Léguer : c'est le domaine des fontaines et chapelles secrètes, des petits ports abrités, jusqu'aux plages de Beg-Léguer.



Enseignement

Enseignement secondaire : 3 collèges dont 1 privé et 2 lycées dont 1 privé.

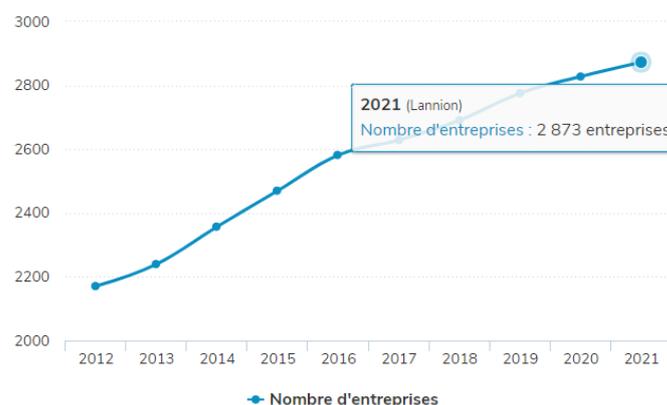
Enseignement supérieur : -



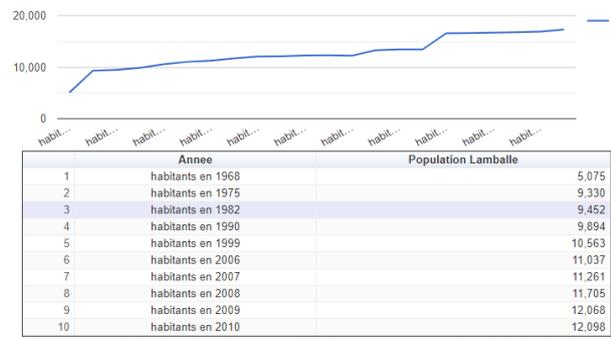
Economie et emploi

Principales entreprises : La commune (391), Actility (112), Novatech Industries (86), Cristalens Indus. (68).

Evolution du nombre d'entreprises à Lannion



Lamballe



Population : 13 441 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Rennes se situe à 1h grâce à la E50, la D768 mène à St Malo en 1h également. Le service de transport public Distribus propose des lignes urbaines, des liaisons interurbaines (vers Pléneuf-Val-André et Erquy).

Depuis 2017, Lamballe est reliée à Paris par TGV en 2h08.



Tourisme

Lamballe fut une cité fortifiée comptant parmi les plus importantes places fortes de Bretagne dont subsiste l'imposante collégiale Notre Dame. La ville compte encore deux églises classées, l'église Saint Jean et l'église Saint Martin. Une forte activité artisanale et commerciale a contribué au développement d'un patrimoine unique et original "La Poterie", un musée y est dédié. La mémoire du célèbre peintre Mathurin Méheut (1882-1958) y est très présente avec le musée éponyme. De nombreuses maisons à colombages sont répertoriées dans la vieille ville. Lamballe recèle également un patrimoine original lié au cheval, avec le Haras National.



Enseignement

Enseignement secondaire : 2 collèges (1 privé) et 3 lycées : 2 privés et 1 professionnel.

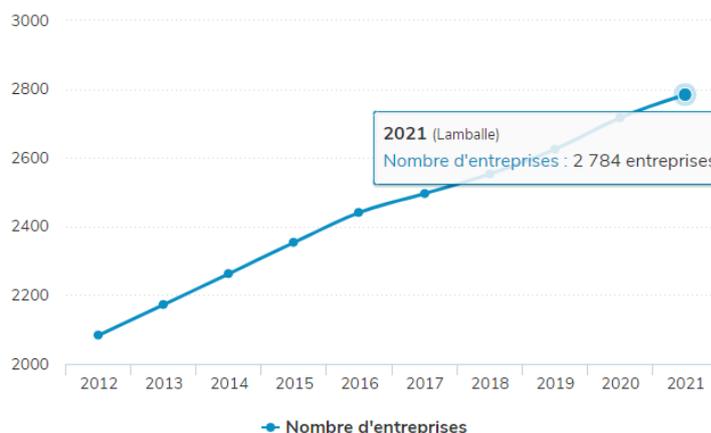
Enseignement supérieur : -



Economie et emploi

Principales entreprises : Madrange (529), Montagne Noire (253), La commune (150).

Evolution du nombre d'entreprises à Lamballe-Armor





Conclusion Générale

On constate un rendement locatif de 17.53% en moyenne pour les appartements dans les villages du département des Côtes-d'Armor et une rentabilité locative de 5.56% pour les maisons. Au niveau des villes, on retrouve une rentabilité pour l'investissement locatif autour de 6.48% en pour les appartements et de 5.40% pour les maisons.

Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

1

LANNION : le prix au m² n'est pas élevé, la ville est assez conséquente. Il est possible d'envisager la location courte durée, la proximité avec la mer devrait aider à remplir les réservations !

2

SAINT-BRIEUC : la ville la plus dynamique du département. Vous pourrez y envisager tout type de location sans problème (courte ou longue durée, colocation...). Saint-Brieuc prend la seconde place à cause du prix au m² un peu plus élevé.

3

LAMBALLE : La location meublée classique est à privilégier selon nous. Les amateurs de LCD pourront la pratiquer. La démographie augmente sans cesse depuis plusieurs décennies, ce qui est un bon indicateur pour les investisseurs.

Sources : Site internet de la ville, Site de l'Insee, Meilleurs agents, carte-France, Figaro Entreprise, Wikipédia.