



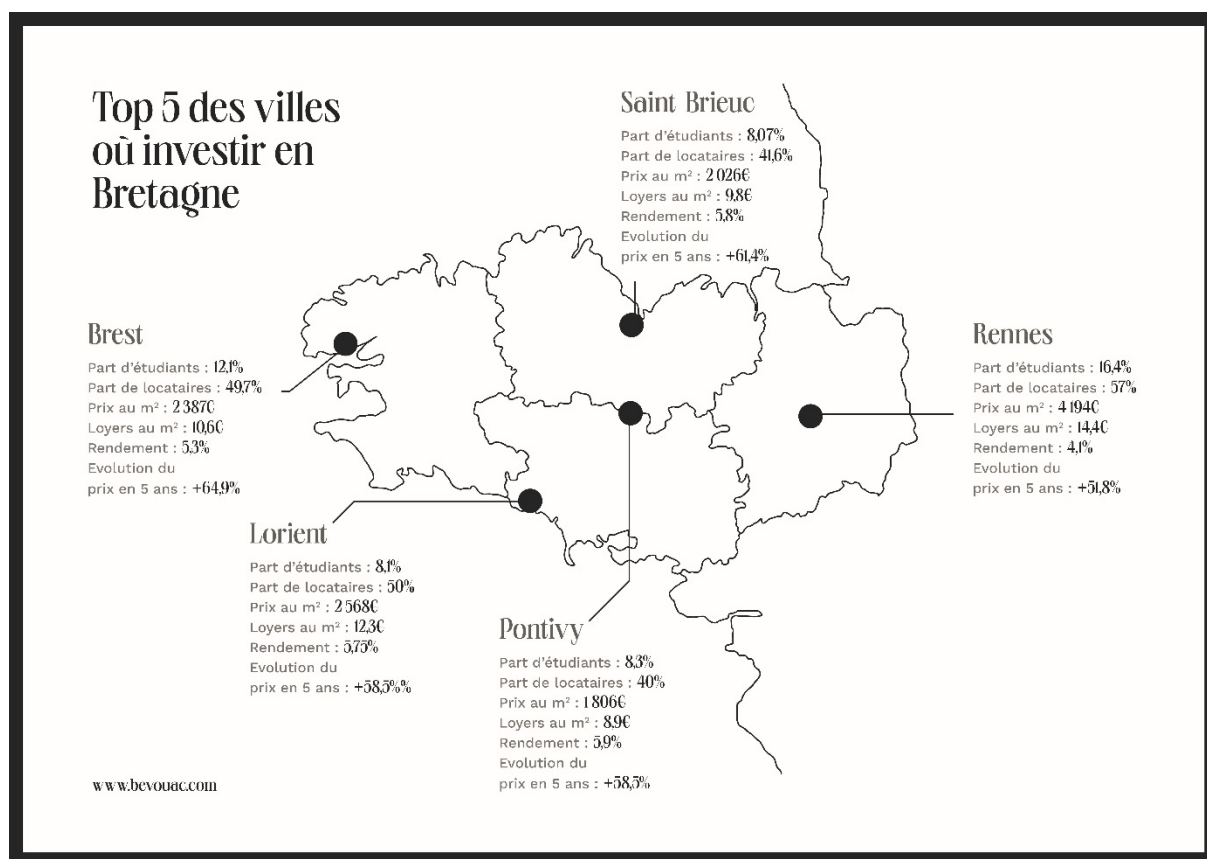
4 octobre 2022

## Où investir en Bretagne ?

**Le marché immobilier breton, dopé par la crise sanitaire et les envies de verdure, a vu son dynamisme exploser. Rennes, deuxième meilleure ville étudiante de France (selon le classement de L'Etudiant), est particulièrement concernée. Bevouac, expert de l'investissement locatif dans l'ancien, apporte son analyse sur le marché breton et présente son propre classement des villes où investir.**

Le seul rendement locatif brut n'est pas forcément gage d'un investissement réussi. Pour affiner ses résultats, Bevouac a choisi d'ajouter :

- La part d'étudiants et locataires, pour déterminer les villes où un bien se louera facilement ;
- L'évolution du prix au m<sup>2</sup>, pour estimer la prise de valeur du bien, et donc la rentabilité finale d'un investissement.



### Brest, Rennes et Lorient sur le podium des villes où il faut investir

Grâce à l'analyse réalisée, Brest s'avère être la plus intéressante pour réussir un investissement locatif, avec une note finale de 7,6/10. « Le dynamisme du marché immobilier locatif à Brest et la forte hausse des prix ces 5 dernières années, qui atteint +64,9%, permettent d'espérer une rentabilité élevée à la fin de l'investissement, plus qu'intéressante avec une plus-value à la revente », explique Martin Menez, président de Bevouac.

En 2<sup>e</sup> position, on retrouve Rennes avec 6,8/10. La capitale bretonne se trouve en tête des villes du classement, qu'il s'agisse de la part de locataires, (57%) ou d'étudiants (16,4%) parmi ses résidents. « *Avec un fort taux de locataires et d'étudiants, Rennes s'assure une location pérenne et une vacance locative faible. Son exemple prouve parfaitement qu'un bon investissement ne se limite pas à un rendement locatif brut (4,1%)* », poursuit-il.

Lorient termine le podium, à 6,5. La ville aux cinq ports atteint un bon score à chacun des critères de l'étude. « *Lorient dispose d'une importante population de locataires et de rendements attractifs, ce qui en fait une cible intéressante pour un investissement locatif en Bretagne* », analyse Martin Menez.

### **Suivent Saint-Brieuc et Pontivy**

Au pied du podium, Saint-Brieuc et Pontivy complètent le Top 5, avec des notes respectivement à 6,2 et 6/10. Les deux villes se distinguent dans les mêmes catégories, avec une évolution des prix et un rendement annuel intéressants.

Seule ville balnéaire du Top 5, Saint-Brieuc profite d'un bon rendement locatif (5,8%) et a vu les prix de l'immobilier s'envoler de près de 60% en 5 ans. Mais, à l'inverse des plus grandes villes de la région, la préfecture des Côtes-d'Armor pêche par son manque d'étudiants.

En centre Bretagne, Pontivy connaît une situation similaire, avec des prix à la hausse et un rendement encore supérieur, à près de 6%. Mais là encore la faible proportion d'étudiants (8%) empêche la commune d'arriver plus haut dans le classement.

### **À Saint-Malo, l'investissement est risqué**

La ville de Saint-Malo, étant donné son taux de résidences secondaires (31%) confronté à ses 5,4% d'étudiants, s'avère être un choix moins intéressant pour tout investisseur qui souhaiterait se lancer sur le marché breton. « *Avec un rendement locatif brut de seulement 3,2%, je déconseillerais à nos clients de se tourner vers Saint-Malo. Seul un investissement patrimonial, qui aurait pour objectif à terme de faire de son investissement sa résidence secondaire, pourrait faire sens* », conclut Martin Menez.

### **Méthodologie**

4 critères étudiés, mis à l'échelle suivant la normalisation min-max, dans 28 villes bretonnes : part des locataires, part des étudiants, évolution du prix au m<sup>2</sup> sur les 5 dernières années et rendement locatif brut. Chaque critère étant noté de 0 à 1, le résultat est alors mis sur 4 et afin d'obtenir une note finale entre 0 et 4, ce résultat est alors mis sur 10 à l'aide d'un produit en croix. Le classement décroissant détermine alors le top des villes dans lesquelles investir en Bretagne.

Sources : *Meilleurs Agents et Insee*

## Classement des villes où investir en Bretagne après mise à l'échelle sur le modèle de normalisation

Commune	Normalisation locataires	Normalisation rendement	Normalisation évolution prix	Normalisation étudiants	Score issu de la méthode de normalisation
Brest	0,82	0,58	1,00	0,65	7,616125202
Rennes	1,00	0,26	0,48	1,00	6,838249877
Lorient	0,82	0,69	0,75	0,32	6,471709746
Saint-Brieuc	0,61	0,71	0,86	0,32	6,24837368
Pontivy	0,57	0,74	0,75	0,34	5,982996459
Lannion	0,57	0,53	0,86	0,44	5,976891463
Morlaix	0,51	1,00	0,68	0,17	5,902350254
Quimper	0,52	0,52	0,70	0,30	5,087657171
Landerneau	0,46	0,63	0,68	0,18	4,895334214
Vannes	0,71	0,09	0,75	0,39	4,838253897
Lanester	0,50	0,59	0,75	0,08	4,809260551
Fougères	0,80	0,95	0,00	0,13	4,702871495
Dinan	0,64	0,29	0,86	0,08	4,684013971
Auray	0,82	0,15	0,75	0,13	4,628899939
Hennebont	0,52	0,48	0,75	0,07	4,533653488
Quimperlé	0,34	0,67	0,68	0,10	4,479299686
Saint-Jacques-de-la-Lande	0,77	0,61	0,00	0,31	4,236310536
Bruz	0,60	0,34	0,00	0,71	4,113776846
Plouzané	0,13	0,24	0,68	0,59	4,110404639
Cesson-Sévigné	0,60	0,22	0,00	0,71	3,837925952
Douarnenez	0,19	0,66	0,68	0,00	3,822335652
Plérin	0,22	0,26	0,86	0,10	3,599768776
Plougastel-Daoulas	0,06	0,39	0,68	0,23	3,405738839
Guipavas	0,08	0,29	0,68	0,24	3,199514012
Concarneau	0,25	0,18	0,68	0,08	2,960466189
Vitré	0,58	0,38	0,00	0,16	2,803970123
Ploemeur	0,00	0,02	0,75	0,06	2,074906808
Saint-Malo	0,41	0,00	0,10	0,10	1,507168979

### À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. [www.bevouac.com](http://www.bevouac.com)