



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

27 mai 2026

Immobilier en Bretagne : une reprise encore timide, mais des opportunités réelles

+11,5 % de transactions en un an, Rennes classée n°1 de l'investissement locatif en France, Dinard à plus de 5 200 €/m². Le marché immobilier breton repart, mais de façon radicalement différente selon les territoires, les typologies de biens et les profils d'acquéreurs. Martin Giboire, Directeur du réseau d'agences du Groupe Giboire, présent sur les principaux marchés bretons avec 8 agences, livre un décryptage des tendances du marché.

Bretagne : le rebond en chiffres

La Bretagne a retrouvé de l'activité. Plus de 51 000 transactions sur douze mois glissants, en hausse de +11,5 % sur un an¹, dans tous les départements. Mais derrière cette moyenne, les trajectoires divergent fortement.

À Rennes, où Giboire est historiquement présent et opère depuis ses agences de Rennes, Bruz, Pacé et Cesson-Sévigné, la correction se confirme : -4,9 % sur les prix en douze mois, à 3 689 €/m². Un ajustement sain après des années de surchauffe, qui redonne du jeu aux primo-accédants et aux investisseurs. À Vannes, même logique : -4,9 % également, à 3 824 €/m². Brest et Quimper, à l'inverse, amorcent un léger rebond des prix (+3,4 % et +3 %). Du côté de Nantes (Bretagne historique oblige), on observe également une légère correction des prix à 3 479€/m² en moyenne, en diminution de -3,2% par rapport à l'année dernière.

« Malgré les tensions géopolitiques et leurs effets secondaires ces derniers mois, le marché immobilier reste dynamique en Bretagne. Si le crédit immobilier a connu une légère hausse des taux en avril, ces derniers restent à des niveaux très accessibles. » analyse **Martin Giboire, Directeur du réseau d'agences du Groupe Giboire**, qui poursuit *« Ce qu'il faut garder en tête, c'est que le bon moment pour acheter, ce n'est pas celui du marché. C'est celui où votre projet tient la route. D'autant que le prix d'achat ne pourra pas être renégocié une fois que le bien sera acquis, à l'inverse du crédit qui pourra toujours être renégocié si les taux baissent. »*

Côte d'Émeraude : une logique de marché à part

Saint-Malo à 4 353 €/m², Dinard à 5 261 €/m² : la Côte d'Émeraude évolue selon sa propre mécanique.

La demande en résidences secondaires, qui représente 44 % du parc à Dinard et 27 % à Saint-Malo, protège ces marchés des corrections observées ailleurs. Les volumes restent soutenus (906 ventes à Saint-Malo, 295 à Dinard sur douze mois) et les fondamentaux démographiques sont solides : +0,5 % de croissance annuelle de population à Dinard, +0,4 % à Saint-Malo.

¹ Source FNAIM – Avril 2026

C'est précisément sur ce marché que l'agence malouine du Groupe Giboire mesure, au quotidien, l'écart entre les signaux macro et la réalité des transactions : des acquéreurs plus exigeants, des délais de vente allongés, mais une demande de fond qui ne se dément pas.

Investissement locatif : Rennes n°1, mais pas par hasard

Le classement Locservice 2026 place Rennes en tête des villes françaises pour l'investissement locatif. Un verdict que les données corroborent : loyer moyen à 14,5 €/m², tension locative durable, croissance démographique continue. Avec la correction des prix à l'acquisition, l'équation locative s'améliore mécaniquement, et ouvre une fenêtre pour les investisseurs qui avaient été tenus à l'écart par les niveaux de prix atteints en 2021-2022.

Le Groupe Giboire gère aujourd'hui près de 5 300 biens en gestion locative sur ce territoire, ce qui en fait l'un des acteurs les mieux positionnés pour lire, en temps réel, la tension du marché locatif rennais et ses évolutions.

« Ces territoires de taille intermédiaire offrent aujourd'hui un meilleur équilibre entre prix d'acquisition et revenus locatifs que les grandes métropoles. D'autant que l'effet de levier permis par le crédit immobilier fait de l'investissement locatif le placement le plus accessible pour se constituer un patrimoine » note Martin Giboire.

L'enjeu invisible : la performance énergétique du parc

Derrière les prix et les volumes, un signal d'alarme discret. En Ille-et-Vilaine, plus d'un quart des logements affichent une étiquette E, F ou G. À Dinard, ce ratio dépasse 30 %. Pour les propriétaires bailleurs, chaque nouvelle échéance réglementaire réduit le périmètre des biens locatifs sans travaux.

C'est l'enjeu silencieux de ce marché en reprise : les biens les moins performants énergétiquement risquent de décrocher, là où les autres reprennent de la valeur. Un arbitrage que les équipes de gestion locative du Groupe Giboire accompagnent de plus en plus fréquemment auprès de leurs mandants.

À propos du Groupe Giboire :

Depuis un siècle, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court, extrêmement réactif. Solidement ancré au cœur des territoires sur lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial, activité de coworking, syndic de copropriété.

Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Île-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, réalisant un chiffre d'affaires de 224 M€ et employant 250 collaborateurs. Avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne dans le secteur de la promotion immobilière, l'entreprise centenaire se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long de leur projet.

En concertation avec les collectivités, les équipes du Groupe Giboire s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa "marque de fabrique" : développer avec lucidité des produits soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

www.giboire.com

Contacts presse Groupe Giboire :

Galivel & Associés – Valentin EYNAC / Carol GALIVEL

01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63

galivel@galivel.com / www.galivel.com

Fanny LE GAL – Directrice de la communication

fanny.legal@giboire.com