

# Peut-on encore se loger à Vannes ?

**Municipales 2020.** Vannes est une ville particulièrement attractive et encore plus facile d'accès depuis la LGV. Ce qui, forcément, fait grimper les prix et réserve le marché aux acquéreurs âgés.

Vannes est assurément une ville où il fait bon vivre... quand on peut s'y loger. Car les biens, à vendre ou à louer, y sont rares et de plus en plus chers. Dans le classement des prix des maisons de 100 communes du Morbihan, réalisé par les notaires, Vannes arrive en dixième position. « C'est la première ville du classement, relève Mathilde Tersiguel, de la chambre des notaires du Morbihan. Devant, on ne trouve que des communes littorales. »

Le prix de l'immobilier a encore grimpé, ces dernières années, dans la cité des Vénètes. Toujours selon la chambre des notaires, le prix médian atteint, dans le neuf, 3 330 € du m<sup>2</sup> (5 % de hausse en un an) et, dans l'ancien, 2 580 € du m<sup>2</sup> pour un appartement (+12,3 %) et 325 000 € pour une maison (+16,3 %). Les prix et les progressions sont bien supérieurs à ceux constatés dans les communes alentour.

## Une forte demande, peu d'offres

Cette hausse de l'immobilier à Vannes se retrouve aussi sur le millier d'annonces immobilières, publiées au cours des trois derniers mois. Les maisons y sont, en moyenne, proposées à 3 235 € du m<sup>2</sup> (+10,64 % sur 12 mois), avec un prix moyen affiché de plus de 511 000 €. Les appartements sont proposés à un prix moyen de 251 842 €, correspondant à

3 670 € du m<sup>2</sup> (+14,37 % sur 12 mois). « Les prix ont sensiblement augmenté ces dernières années, confirme Éric Gicquel, négociateur chez Jehanno Immobilier. Le marché reste très tendu, avec une forte demande et peu d'offres. »

La proximité de la capitale, à deux heures trente en TGV, la douceur de son climat, son cadre de vie rendent la ville particulièrement attrayante. « Il y a beaucoup de critères pour que les gens se sentent bien », note Gaëtan Dupas, directeur de l'agence Lamotte Immobilier.

## Un marché que s'approprient les retraités

Le problème, c'est que cette qualité de vie a un prix. Et il est de plus en plus élevé. « Tout le monde cherche un peu la même chose : se rapprocher du centre-ville, des écoles et des commerces, poursuit Gaëtan Dupas. Il y a énormément de demandes et les prix grimpent aussi sur le neuf. » Les nouvelles constructions qui gagnent le centre-ville présentent de nombreux avantages, comparées à l'habitat ancien, en termes de stationnement, de parking ou de bilan énergétique.

Ces appartements, de grand confort, séduisent évidemment les personnes plus âgées. « Les retraités ont un plus fort pouvoir d'achat, confirme Mathilde Tersiguel. A chaque fois qu'il y a des éléments extérieurs

dans un marché local, les prix s'en ressentent. Ils sont nettement supérieurs à ceux de Lorient. »

## S'éloigner du centre-ville

S'il faut, aujourd'hui, compter entre 3 500 € et 4 500 € du mètre carré, en fonction des quartiers, certains projets, comme ceux qui proposent des appartements proches du port, plein sud, avec des vues dégagées, voient leurs prix s'envoler. « À Paris, pour 3 000 à 4 000 € du m<sup>2</sup>, on ne se loge pas, relève le directeur de Lamotte Immobilier, en précisant qu'en dix ans, Vannes a pris 1 000 € du m<sup>2</sup>. »

Près de la moitié des personnes qui ont acheté, l'an dernier, un bien immobilier à Vannes, ont plus de 50 ans. « Un primo-accédant ne vient pas à Vannes, observe Éric Gicquel. Pour espérer trouver quelque chose, il faut déjà avoir un petit peu de sous, savoir bricoler et... accepter de s'éloigner du centre. » Ou consentir à vivre dans des quartiers qui font régulièrement parler d'eux pour le trafic de stupéfiants : Ménimur, où 200 logements sociaux sont vacants, et Kercado... qui jouxte la rue Albert-1<sup>er</sup>, l'une des plus prisées de Vannes.

Nicolas EMERIAU.

Retrouvez, lundi 27 janvier, le troisième volet de notre dossier sur les municipales 2020 à Vannes, consacré aux problèmes de circulation.



La forte demande de biens à Vannes fait grimper les prix, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

PHOTO : ARCHIVES OUEST-FRANCE

## Une quinzaine de gros projets immobiliers en cours

Les programmes immobiliers neufs ne connaissent pas de ralentissement à Vannes. Cette année, Bouygues Immobilier va livrer plus de 160 nouveaux logements ; Giboire en finalise quasiment une centaine, Espacil Accession, plus de 80, Lamotte, une cinquantaine... Rien que pour 2020, la dizaine de promoteurs investissant à Vannes prévoit la livraison de plus de 400 logements.

Sur les six dernières années, ce sont, ainsi, plusieurs milliers d'appartements neufs qui ont vu le jour dans la ville. Bouygues Immobilier a créé 611 logements depuis 2014, avec un prix du mètre carré s'échelonnant de 2 709 € à 5 508 €. « En moyenne, cela représente 3 555 € du m<sup>2</sup>, précise Iwen Carré, directeur de l'agence Bretagne Sud de Bouygues Immobilier, soit environ 10 % en dessous du prix moyen du marché. Nous pratiquons, sur certaines opérations, des prix abordables, pour permettre d'offrir davantage de possibilités aux 25-35 ans de se loger. »

## Une ville attractive où le marché se porte bien

Outre la création de logements sociaux – parfois même en nombre plus important que ce que la loi requiert – Bouygues privilégie les grands logements. Moins pour se démarquer de ses concurrents que pour favoriser l'installation des familles : « 70 % des acheteurs sont des occupants familiaux », poursuit Iwen Carré.

A l'inverse, « sur les 270 logements



De nombreux chantiers sont en cours dans le centre-ville de Vannes, comme ici Avant-scène, un projet de Lamotte Immobilier, à l'angle des rues du Moulin et du 8-Mai-1945.

PHOTO : OUEST-FRANCE

construits par Giboire, au cours des six dernières années, près des deux tiers ont été acquis par des investisseurs », indique Morgane Meslé, directrice de communication du groupe.

Depuis 2014, Lamotte Immobilier a fait sortir de terre quelque 250 logements. « Il y a six ans, le prix moyen tournait entre 3 000 € et 3 500 €, observe Gaëtan Dupas, directeur de l'agence Lamotte Immobilier. Aujourd'hui, c'est entre 3 500 € et 4 500 €, en fonction des projets. »

Vannes est une ville attractive,

reconnait-il, et le marché s'y porte bien, « mais si les prix augmentent, c'est aussi parce que les coûts de construction se sont envolés ces dernières années. Ils sont 20 % plus chers qu'il y a trois ans. » Conception architecturale et nouvelles nor-

mes de construction font grimper les prix. « On essaie de maintenir des prix raisonnables sur les projets en cours », assure le promoteur.

N.E.

# 1 000

C'est, selon une étude de cabinet Urbanis, le nombre de logements non occupés dans le centre-ville de Vannes. Problème d'insalubrité, d'accessibilité, refus de louer ou de vendre... : les raisons des vacances sont diverses, mais la réhabilitation de ces logements anciens permettrait potentiellement de loger quelque 1 500 personnes.

## Trouver un logement en ville : la galère...

L'offre de logements à Vannes n'a, probablement, jamais été aussi importante et, pourtant, de plus en plus de personnes ne parviennent pas à se loger dans la ville. Qu'elles recherchent une location ou un bien à acheter.

« On cherche un logement depuis la rentrée et c'est compliqué, confie Mélanie Racine, 27 ans. On n'a pas beaucoup d'argent. A priori, ce ne sera pas Vannes. » Comme elle, beaucoup de jeunes font part de leur difficulté à trouver un logement à Vannes.

Salariée en CDI depuis près d'un an, Myriam Boullé, 28 ans, cherchait à acquérir un T2 à Vannes. Mission impossible ? « Quand je trouvais quelque chose qui me convenait, il y avait déjà une offre, explique la jeune femme. Une agence m'a dit que des Parisiens achètent sur photo ! »

## La location de courte durée privilégiée

Bien que disposée à « s'éloigner du centre-ville, en allant vers Luscanen ou le Pouffanc », Myriam n'a pas trouvé son bonheur. Ne voulant pas rester chez ses parents, elle a décidé d'opter pour une location. « Là aussi, j'ai galéré, raconte-t-elle. J'avais mis toutes les alertes possibles sur mon portable et j'ai finalement trouvé de particulier à particulier. Dès que l'annonce a été publiée, j'ai appelé. J'étais quand même la sixième et la dernière à visiter. J'ai eu de la chance, mon dossier a été retenu. Je suis en face des remparts et j'ai un T2 de



Peu de biens à louer, des prix relativement élevés, des conditions drastiques.

PHOTO : OUEST-FRANCE

41 m<sup>2</sup> pour 410 €, charges comprises. Une très bonne affaire. »

Matthis Le Bras, étudiant à la Catho, a mis, lui, six mois à trouver son appartement. « J'étais en colocation, jusqu'à l'été dernier. J'ai cherché durant l'été, mais je travaillais en même temps et c'était compliqué. Dès la rentrée, j'étais tous les soirs sur Internet, mais les offres étaient peu nombreuses et ne correspondaient pas forcément : trop cher, pas meublés... »

Selon lui, de nombreux propriétaires privilégieraient, aujourd'hui, la location de courte durée, notamment via la plateforme airbnb, « qui rapporte plus, concède Matthis Le Bras. Mais 1 000 € un appartement, c'est inconcevable pour des étudiants. »

Finalement, Matthis a trouvé, au sein de l'IUT, un appartement de 21 m<sup>2</sup>, qu'il loue 360 € sans les charges.

N.E.

## Cinéma à Auray et dans sa région

**Auray - Ti Hanok**  
ZA Porte-Océane 3  
1917: 16 h, 18 h 15; VO: 20 h 40.  
Chanson douce: 16 h.  
Edith, en chemin vers son rêve (VO): 16 h 15.  
La vérité: 18 h 20.  
Les filles du Docteur March: 20 h 45; VO: 18 h 05.  
Les misérables: 21 h.  
Les véto: 16 h 15.  
Martin Eden (VO): 18 h 20.  
Parasite (VO): 20 h 35.  
Sibél (VO): 18 h 30.  
Une belle équipe: 16 h 15, 20 h 40.

**Baud - Le Celtic**  
1, rue de la Libération  
À couteaux tirés: 20 h 30.  
Cats (VO): 18 h 30.

**Étel - La Rivière**  
11, boulevard Charles-de-Gaulle  
La vérité: 20 h 30.

**Lanester - Méga CGR**, zone du Manébos - parc des expositions  
1917: 10 h 45, 13 h 45, 16 h 45, 18 h 10, 21 h, 22 h; VO: 19 h 30.  
Bad Boys For Life: 20 h.  
Docteur ?: 11 h 15, 13 h 45, 16 h.  
Jumanji : next level: 10 h 45, 14 h, 16 h 30, 19 h 30, 22 h 20.  
La reine des neiges 2: 18 h 10.  
Les filles du Docteur March: 10 h 45, 13 h 30, 16 h 30, 21 h.  
Les véto: 11 h 15, 13 h 50, 16 h, 20 h 15.  
Manhattan lockdown: 22 h 20.  
Play: 11 h, 22 h 20.  
Rendez-vous chez les Malawas: 11 h 15.  
Selfie: 11 h, 13 h 30, 15 h 45, 18 h, 20 h 10, 22 h 20.  
Sol: 11 h 15, 13 h 45, 15 h 50.  
Star wars : l'ascension de Skywalker: 10 h 45, 13 h 40, 16 h 30, 18 h 10; 3D: 19 h 30, 22 h 10.  
The grudge: 14 h, 16 h 10, 18 h 10,

20 h 15, 22 h 15.  
Underwater: 13 h 50, 16 h, 18 h, 20 h, 22 h.  
Une belle équipe: 11 h, 13 h 45, 15 h 50, 18 h, 20 h 10, 22 h 15.

**Le Palais - Belle-Ile - Le Rex**  
passage de l'Hôtel-de-Ville

**Lorient - Cinéville**, 4, boulevard Maréchal-Joffre  
1917: 13 h 40, 16 h 05, 18 h 30, 22 h; VO: 20 h 55.  
Alice et le maire: 20 h 45.  
Douleur et gloire (VO): 18 h.  
El reino (VO): 13 h 50.  
Je ne rêve que de vous: 13 h 45, 16 h 10, 18 h 15, 21 h 10.  
L'adieu (VO): 16 h, 18 h 05.  
La vérité: 16 h 10, 18 h 20.  
Le Meilleur reste à venir: 13 h 50, 20 h 40.  
Les filles du Docteur March: 13 h 30, 15 h 50, 18 h 30, 20 h 20.

**Les misérables**: 13 h 50, 22 h.  
**Les siffleurs (VO)**: 16 h, 20 h.  
**Les véto**: 14 h, 16 h 10, 20 h, 22 h.  
**Portrait de la jeune fille en feu**: 16 h 30.  
**Selfie**: 13 h 40, 15 h 50, 18 h, 19 h 50, 22 h 10.  
**Sol**: 14 h, 20 h 10.  
**Star wars** : l'ascension de Skywalker: 13 h 45, 16 h 30, 20 h 30.  
**Tuer le silence**: 18 h.  
**Un vrai bonhomme**: 18 h.  
**Une belle équipe**: 14 h, 16 h, 20 h 10, 22 h 10.

**Quiberon - Le Paradis**  
rue du Phare  
J'accuse: 14 h.  
La vérité: 18 h 30.  
La Vie invisible d'Euridice Gusmão (VO): 20 h 30.  
**Les demoiselles de Rochefort**: 14 h.  
**Les filles du Docteur March (VO)**:

20 h 30.  
**Les véto**: 18 h 30.  
**Play**: 16 h 30.  
**Sol**: 16 h 30.

**Vannes - Cinéville Vannes Garenne**, 12 bis, rue Alexandre-Le Pontois  
**Brooklyn Affairs (VO)**: 16 h 45.  
**Douleur et gloire (VO)**: 18 h 15.  
**J'ai perdu mon corps**: 20 h 30.  
**Je ne rêve que de vous**: 16 h 05, 20 h 40.  
**L'adieu (VO)**: 16 h.  
**Le lac aux oies sauvages (VO)**: 20 h 10.  
**Les enfants du temps**: 17 h 45.  
**Les filles du Docteur March (VO)**: 14 h 40, 20 h 20.  
**Les misérables**: 13 h 50.  
**Lola vers la mer**: 14 h, 18 h 15.  
**Made in bangladesh - ciné débat en partenariat avec actionaid france (VO)**: 20 h.  
**Once Upon a Time... in Hollywood**

(VO): 16 h 15.  
**Pour Sama (VO)**: 14 h.

**Cinéville Parc-Lann**  
rue Aristide-Boucicaut  
1917: 13 h 40, 16 h, 18 h 35; VO: 20 h 30.  
**Docteur ?**: 21 h 15.  
**Jumanji** : next level: 16 h 15.  
**Le Meilleur reste à venir**: 20 h 15.  
**Les véto**: 13 h 45, 15 h 50, 17 h 55, 20 h.  
**Play**: 18 h 50.  
**Rendez-vous chez les Malawas**: 13 h 55, 16 h, 18 h 05, 21 h 15.  
**Selfie**: 14 h, 16 h 20, 18 h 40, 21 h.  
**Sol**: 14 h 05, 16 h 50, 19 h 05.  
**Star wars** : l'ascension de Skywalker: 13 h 55, 17 h 10, 20 h 10.  
**Underwater**: 14 h 30, 16 h 40, 18 h 50, 21 h.  
**Une belle équipe**: 13 h 50, 16 h 10, 18 h 20, 21 h 10.