



Tour d'horizon des marchés de l'habitat

Bilan 2016/2017 & 1^{ers} chiffres 2018

Aire urbaine de Rennes

JANVIER 2019

SOMMAIRE

SYNTHESE	4
Principaux segments du marché local de l'habitat	4
PERIMETRE D'OBSERVATION, SEGMENTS DE MARCHE ANALYSES ET DIRES D'ACTEURS PROFESSIONNELS	6
L'aire urbaine, l'échelle d'observation du bassin d'habitat	6
Segments de marchés analysés	6
Dires d'acteurs professionnels	7
COMPOSITION DU MARCHE DE L'ACCESSION DE L'AIRE URBAINE DE RENNES	7
Livraisons neuves et mutations de logements par grand territoire en 2010 et 2016	7
Marché de l'accession de l'aire urbaine de Rennes en 2016	7
1. CONSTRUCTION NEUVE DANS L'AIRE URBAINE	9
Dans la lignée de 2016, un marché actif en 2017	9
Estimation des livraisons en 2018, un bilan annuel parmi les plus élevés depuis 20 ans	9
En 2017, plus des 2/3 des logements neufs sont des appartements	10
Près des ¾ des ventes des terrains à bâtir réalisées dans les communes des couronnes	10
Des prix moyens au lot relativement stables	10
Dires d'acteurs... sur la construction de maisons individuelles	11
Un volume de ventes qui se maintient à un haut niveau en 2017	12
Des prix au m ² qui progressent partout	13
Dires d'acteurs... sur la promotion immobilière	13
2018 : un parc locatif social familial de près de 40 000 logements dans la métropole	14
2. MARCHE D'OCCASION DE L'AIRE URBAINE : A L'INSTAR DU NEUF, UNE ACTIVITE TRES SOUTENUE EN 2016 ET 2017	15
Un nombre de mutations en très forte progression	15
Sur longue période, des hausses de prix à Rennes ainsi que pour les maisons situées en périphérie	15
Des prix médians 2017 relativement « contenus » comparés à d'autres grandes métropoles	16
Dires d'acteurs... sur le marché d'occasion	16
3. MARCHE LOCATIF PRIVE DANS RENNES METROPOLE	17
4. LOGEMENT SOCIAL AU 01/01/2018 : 18 000 DEMANDES ET PRES DE 5 500 ATTRIBUTIONS EN 2017 DANS RENNES METROPOLE	18
ANNEXE : ZONAGE DES COMMUNES (B1, B2 ET C)	19
Communes de Rennes Métropole	19
Communes des couronnes de l'aire urbaine rennaise	19
SOURCES ET DEFINITIONS	20
La construction neuve	20
Le marché de la promotion immobilière	20
Le marché des terrains à bâtir et le marché immobilier d'occasion	20
La construction de logements sociaux, la demande et les attributions	20
Le marché locatif privé	20

SYNTHESE

Principaux segments du marché local de l'habitat

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Promotion Immobilière (1S2018)

- **Volumes** : ↓ des ventes mais leur niveau reste très important surtout en B1
- **Niveau des prix** : élevé
- **Tendance des prix** : en ↗



Terrains à bâtir (2016)

- **Volumes** : ↗ des ventes en 2016 après 2 années de repli
- **Niveau des prix** : écart marqué entre périphérie rennaise et couronnes
- **Tendance des prix** : prix moyen au m² en ↗ mais → pour le prix moyen au lot



RM = livraisons de logements sociaux (2017)

- **Volumes** : 2015 à 2017, des mises en service importante ; niveau élevé de production surtout dans les communes de la périphérie rennaise
- **Prix** : depuis juillet 2018 = mis en place du « loyer unique »

MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION



Appartements (2017)

- **Volumes** : marché très dynamique dans la ville de Rennes
- **Niveau des prix** : encore contenu par rapport à d'autres métropoles de l'Ouest
- **Tendance des prix sur un an** : en ↗ partout dans l'aire urbaine



Maisons (2017)

- **Volumes** : marché très soutenu en périphérie et dans les couronnes
- **Niveau des prix** : de + en + élevé à mesure qu'on se rapproche de Rennes
- **Tendance des prix sur un an** : en ↗ partout dans l'aire urbaine mais surtout en périphérie

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE RM

- **Volumes** : marché très dynamique avec de nombreux logements neufs mis sur le marché depuis une dizaine d'années / livraisons très importantes en cours et à venir (notamment à Rennes) compte tenu des nombreuses ventes en Pinel des dernières années
- **Niveau des prix** : contenu
- **Tendance des prix** : →

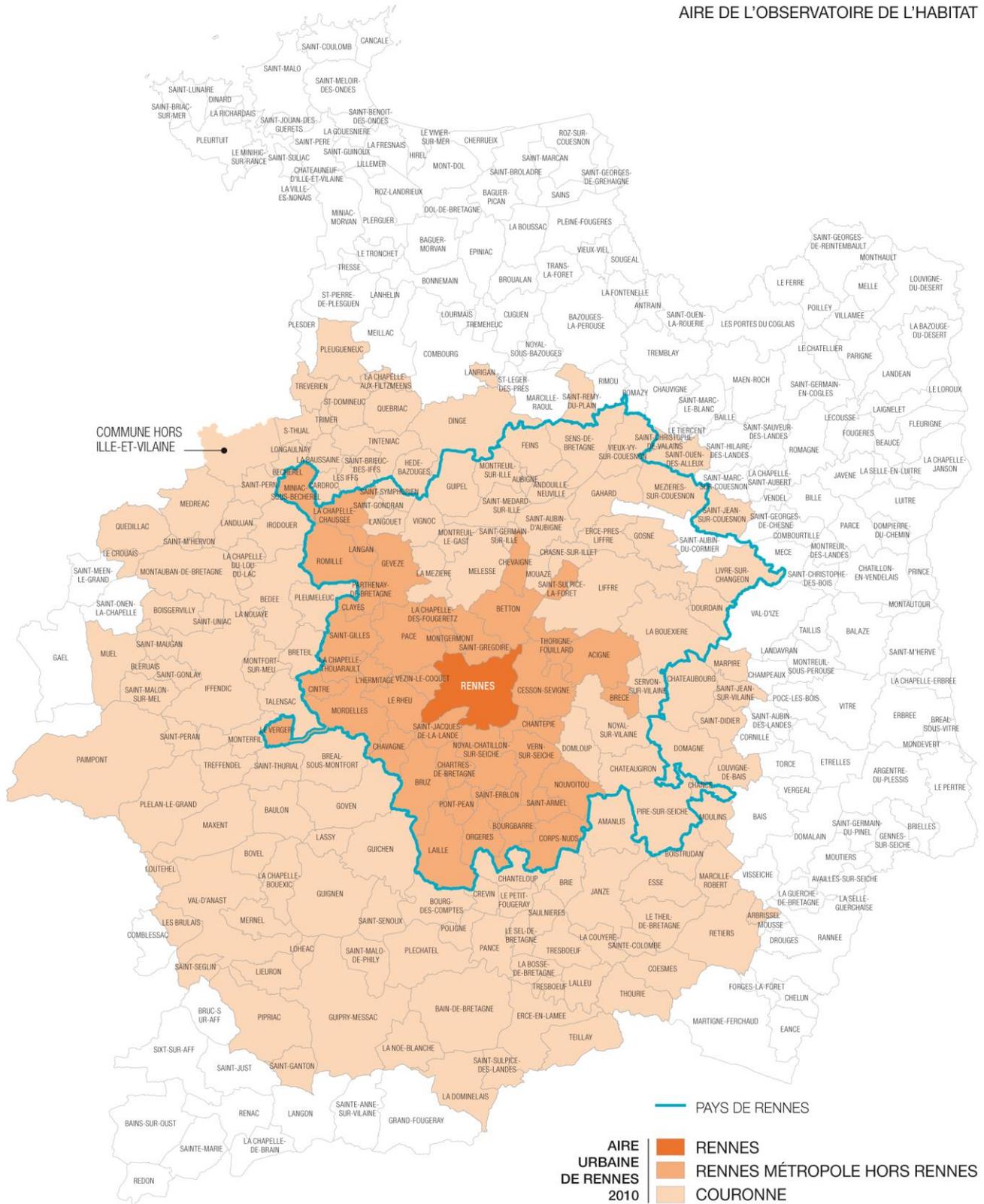


DEMANDE / ATTRIBUTIONS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL DE RM

- **Volume de la demande** : en très forte ↗ surtout depuis 4/5 ans
- **Volume des attributions** : nombre annuel → à un niveau élevé



AIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION, SEGMENTS DE MARCHÉ ANALYSÉS ET DIRES D'ACTEURS PROFESSIONNELS

L'aire urbaine, l'échelle d'observation du bassin d'habitat

L'aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et de communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Les zonages des aires urbaines sont établis par l'INSEE et celui utilisé aujourd'hui date de 2010.

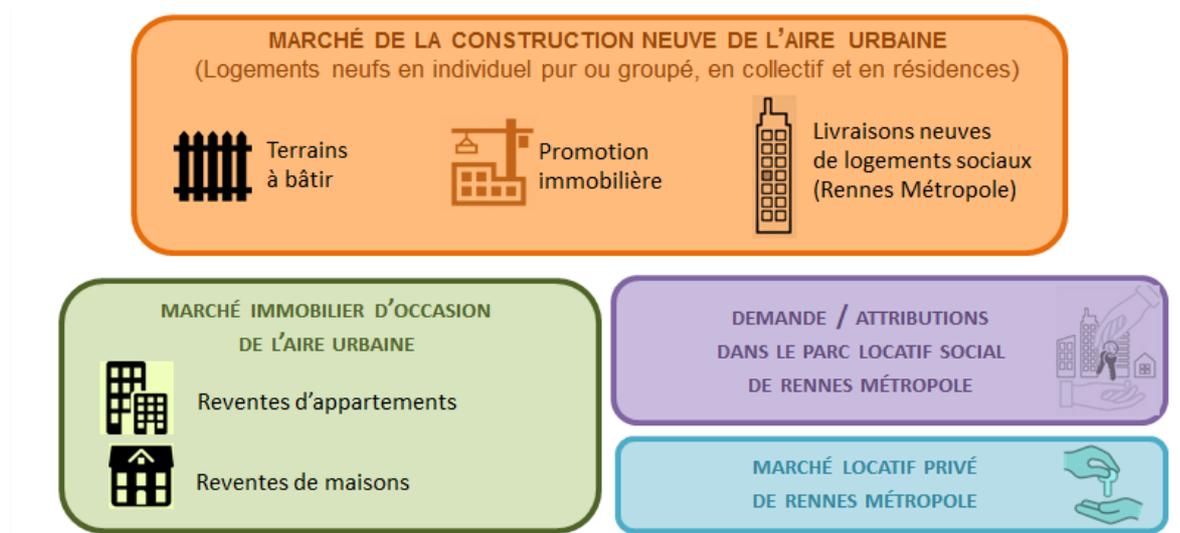
L'aire urbaine (AU) de Rennes c'est :

- 185 communes (géographie du 01/01/2018)
- environ 727 400 habitants (1^{er} janvier 2016)

Trois grands territoires retenus dans cette analyse des marchés :

- Rennes : ville-centre
- Périphérie rennaise : Rennes Métropole hors Rennes
- Couronnes : les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole

Segments de marchés analysés



Compte tenu des sources de données mobilisées, certains segments de marché de ce panorama n'ont pu être analysés qu'à l'échelle de Rennes Métropole et non à l'échelle de l'aire urbaine. C'est le cas des marchés locatifs social et privé. De plus, selon les sources, la temporalité des données varie : 2016, 2017 ou 1^{er} semestre 2018 ; enfin certains résultats se basent sur des estimations 2017 ou 2018.

Dires d'acteurs professionnels



Fin 2018, l'Audiar a lancé un nouveau rendez-vous réunissant un panel de professionnels immobiliers, membres de l'observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes. Cette exercice partenarial a permis de réunir une douzaine d'acteurs : promoteurs, bailleurs sociaux, coopératives Hlm, constructeurs, aménageurs, établissements bancaires, fédérations professionnelles et autres... afin de croiser leurs expertises et leurs interrogations avec les analyses de marché réalisées par l'agence d'urbanisme.

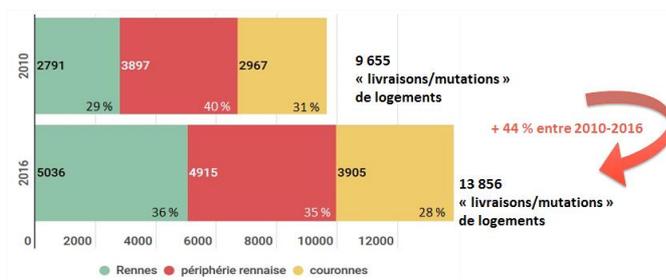
De fait, les différentes composantes du marché local de l'habitat qui constituent cette synthèse sont enrichies des « dire d'experts » compilés lors de cet évènement tenu le 27/11/2018.

Structures présentes lors de ce temps d'échanges dédié aux professionnels

ADIL 35
Aiguillon construction / Imoja
Chambre des Notaires d'Ille-et-Vilaine
Crédit Agricole
Fédération du BTP 35
Foncier de Bretagne
Habitation Familiale
lcade Promotion
Les Maisons Rennaises
Nexity
Nexity Foncier Conseil
SOREIM
Territoires

COMPOSITION DU MARCHÉ DE L'ACCESSION DE L'AIRES URBAINE DE RENNES

Livraisons neuves et mutations de logements par grand territoire en 2010 et 2016



Sources : logements livrés (estimations Audiar) d'après Sit@del 2 DREAL Bretagne & mutations du marché immobilier existant d'après Perval pour 2010 et DVF 2016 - DGFIP / Traitements Audiar

Sur la période 2010-2016 :

Evolution des « volumes » par grand territoire :

- + 80 % à Rennes
- + 26 % en périphérie
- + 32 % dans les couronnes

Evolution en « parts de marché » des 3 territoires :

- marché rennais en hausse de + 7 points
- recul du poids du marché de la périphérie (Rennes Métropole hors Rennes) de - 5 points
- relative stabilité du marché des couronnes

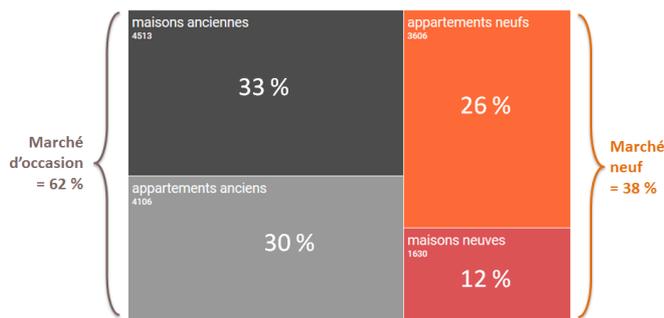
Marché de l'accession de l'aire urbaine de Rennes en 2016

Ventilation par grand segment

Aire urbaine de Rennes

13 856 « livraisons/mutations » tous marchés confondus en 2016

Ventilés pour moitié vers les appartements (56 %) et l'autre moitié vers les maisons (44 %)

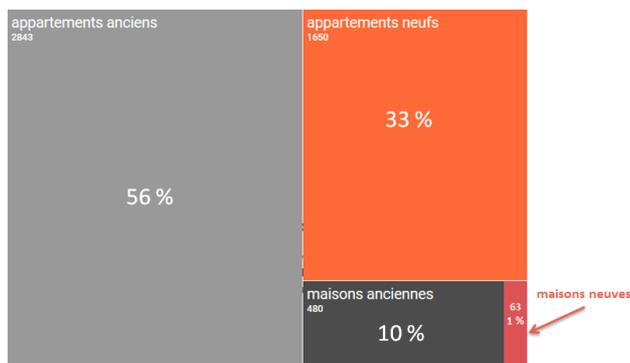


Zoom sur la ville de Rennes

En 2016, elle représente 36 % du marché de l'AU soit 5 036 « livraisons/mutations »

C'est un marché urbain dominé par l'appartement (à 86 %) :

- 1/3 dans le neuf et près de 2/3 dans l'existant
- le poids des maisons y est résiduel : 11 %

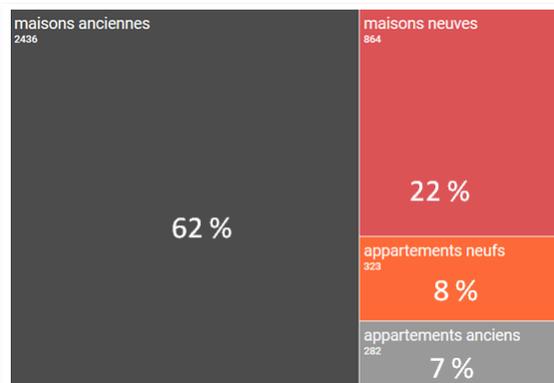


Zoom sur les couronnes de l'aire urbaine

28 % du marché de l'AU = 3 905 « livraisons/mutations » en 2016

Il s'agit d'un marché où « règne » l'achat de maisons (85 %) :

- l'ancien domine (70 %)
- l'appartement y est peu représenté (15 %)

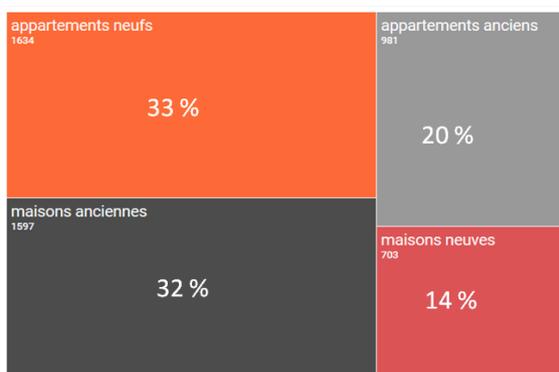


Zoom sur Rennes Métropole hors Rennes

35 % du marché de l'AU = 4 915 « livraisons / mutations » en 2016

C'est un marché plus équilibré dans ses composantes :

- 47 % de maisons et 53 % d'appartements
- le marché de l'ancien pèse 52 % et celui du neuf 48 %



Sources : logements livrés (estimations Audiar) d'après Sit@del 2 - DREAL Bretagne & mutations du marché immobilier existant d'après Perval pour 2010 et DVF 2016 - DGFIP / Traitements Audiar



1. CONSTRUCTION NEUVE DANS L'AIRE URBAINE

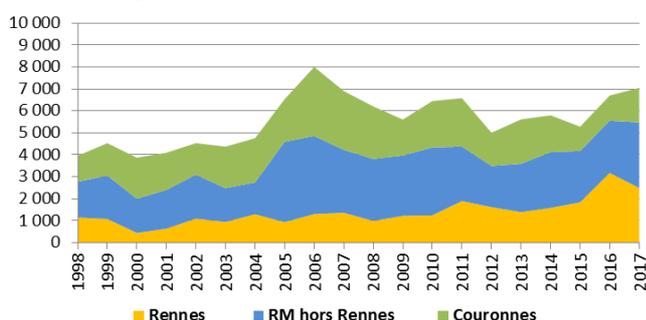
Dans la lignée de 2016, un marché actif en 2017

Logements livrés en 2017 dans l'AU (estimations)

- Augmentation des livraisons neuves en 2017 avec 6 076 logements, conséquences des fortes autorisations de 2015-2016
- + 839 par rapport à 2016 (+ 16 %)

Logements commencés dans l'AU en 2017

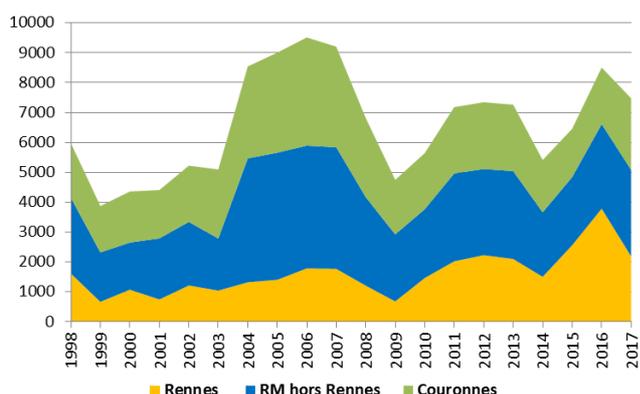
Logements mis en chantier dans l'aire urbaine



- Volume conséquent des mises en chantier avec 7 052 logements
- + 352 par rapport à 2016 (+ 5 %)

Logements autorisés dans l'AU en 2017

Logements autorisés dans l'aire urbaine



- Malgré une diminution, les autorisations demeurent très élevées avec 7 476 logements
- 1 030 de moins par rapport à 2016 (- 12 %)

Bilan 2015-2017 : très forte dynamique de construction portée au départ par la ville Rennes, celle-ci s'est répandue en périphérie et dans les couronnes pour les mises en chantier ; malgré un phénomène de repli des autorisations en 2017 à

Rennes, l'activité demeure très importante partout dans le bassin d'habitat rennais.

Tendances nationales pour 2018 :

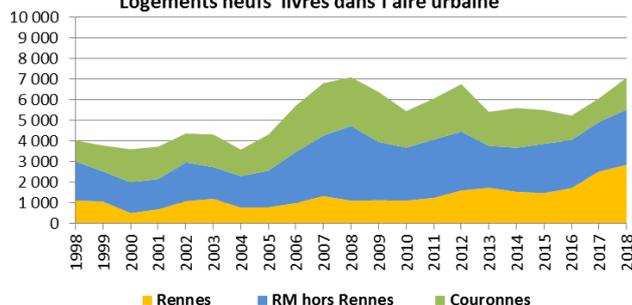
- Baisse des dépôts de permis de construire et des mises en chantier...

Estimation des livraisons en 2018, un bilan annuel parmi les plus élevés depuis 20 ans

Prévisionnel à fin 2018 :

- plus de 7 000 logements devraient être livrés dans l'ensemble de l'AU (+ 19% vs 2017)
- dont 5 528 dans Rennes Métropole (80 % des logements de l'AU)
 - Ville de Rennes : + 13 % versus 2017
 - Rennes Métropole hors Rennes : + 12 % versus 2017
- Ce sont dans les couronnes de l'AU que la hausse sur un an est la plus marquée : + 35 % versus 2017
- sur longue période, 2018 affiche un volume record proche de celui de 2008

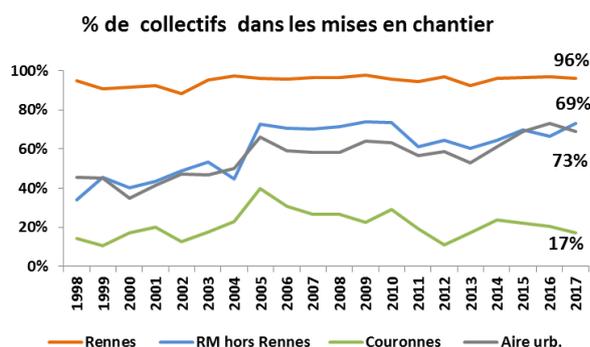
Logements neufs livrés dans l'aire urbaine



En 2017, plus des 2/3 des logements neufs sont des appartements

2017 : 69 % des logements commencés dans l'aire urbaine sont des appartements (contre 40 % à la fin des années 1990) :

- Rennes : quasi-exclusivement des appartements (96 %)
- Rennes Métropole hors Rennes : près de ¾ d'appartements ; une part importante de la production depuis environ 10 ans
- Couronnes : 17 % de collectif ; après un essor durant les années 2000, la production s'est recentrée sur l'habitat individuel depuis la crise de 2008



Source : Sit@del 2 - DREAL Bretagne / Observatoire de l'habitat / Traitements Audiar

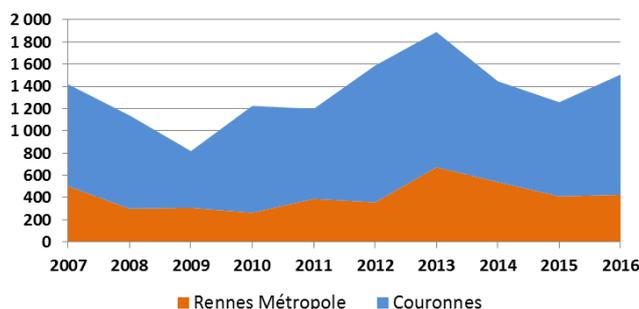


1.1 FOCUS « aire urbaine de Rennes » : marché des terrains à bâtir

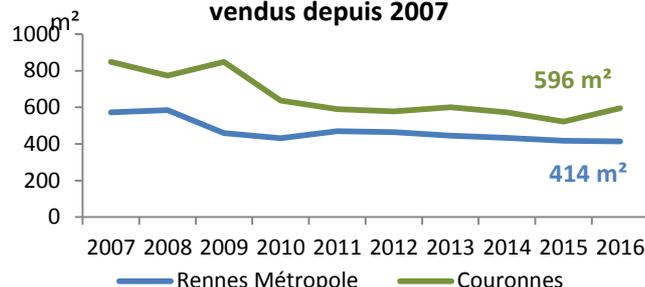
Près des ¾ des ventes des terrains à bâtir réalisées dans les communes des couronnes

- Estimation 2017* : environ 1 750 terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine (diffus et secteurs aménagés)
- Bilan 2016 : 1 507 terrains à bâtir dans l'aire urbaine, volume porté essentiellement par les couronnes
 - 1 083 terrains dans les couronnes (72 % de la production de l'AU)
 - 424 terrains en périphérie rennaise (28 %)
- Surfaces moyennes : des terrains plus grands dans les couronnes... mais un processus de réduction des superficies moyennes sur longue période ; à noter toutefois en 2016, une augmentation de la surface moyenne des terrains dans les couronnes...

Nombre de terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine



Surface moyenne des terrains à bâtir vendus depuis 2007

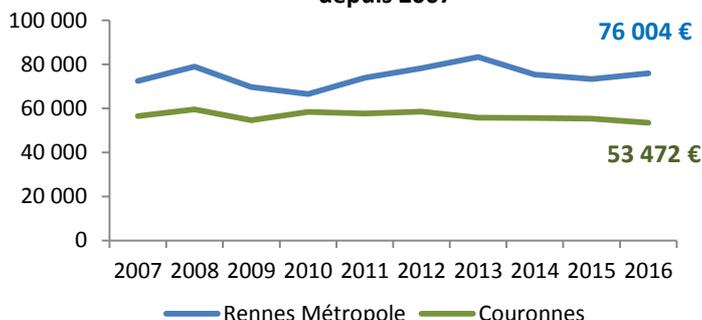


* Taux évolution d'après Notaires de l'Ouest pour données provisoires 2017

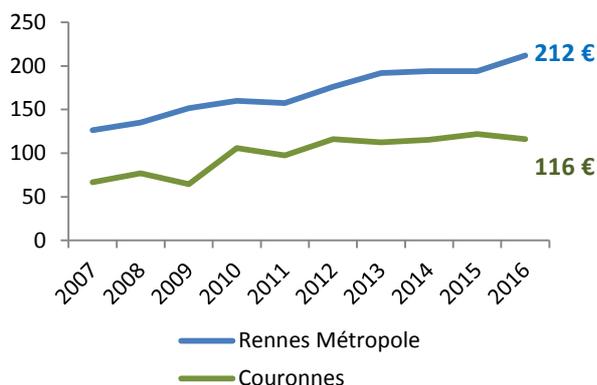
Des prix moyens au lot relativement stables

- Depuis 10 ans, la valeur moyenne des terrains à bâtir est relativement constante
- Différentiel de prix au lot globalement constant entre couronnes et périphérie rennaise, autour de 22 000 €
- Forte hausse des prix moyens au m² qui s'interrompt en 2013... suivie par un tassement des prix ; mais nouvelle augmentation constatée dans Rennes Métropole entre 2015 et 2016...
- Ecart de prix au m² important entre périphérie rennaise et couronnes... qui s'est accentué en 2016...

Prix moyen des terrains à bâtir vendus depuis 2007



Prix moyen au m² des terrains à bâtir vendus depuis 2007



Prix TTC - en € courants

Source : DVF DGFIP / Observatoire foncier / Traitements Audiar



Dires d'acteurs... sur la construction de maisons individuelles

Conjoncture 2016 – 2017 et tendances 2018 :

- Les entreprises du bâtiment confirment une période récente très dynamique : 2016 et 2017 ont été synonymes d'une forte activité économique pour le tissu local du BTP notamment pour le marché de la construction individuelle.
- Ce contexte favorable s'explique par le retour des ménages notamment en primo-accession.
- « Les courbes de marché étant étroitement liées aux dispositifs gouvernementaux » : la refonte du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans le neuf a été solvabilisateur et a bénéficié à de nombreux acquéreurs en périphérie rennaise et dans les couronnes. Evidemment, la faiblesse des taux d'intérêt a également été un facteur « accélérateur » de ce rebond.

▪ En 2018, il semblerait qu'on assiste à une demande plus forte en terrains à bâtir dans la périphérie rennaise. A l'inverse, il y aurait un net recul de la demande dans les couronnes (le BTP l'estime à 15 %). Ce constat est probablement à mettre en regard du recentrage du PTZ neuf dans les zones tendues et de l'évolution des modalités d'octroi du PTZ désormais moins avantageuses pour les communes B2 et C*. Par conséquent, se pose la question d'une éventuelle érosion de la construction en maisons individuelles en zone C et B2 après 2020 (date à laquelle le Prêt à Taux Zéro dans le neuf ne devrait plus être mobilisable dans ces communes...**). Pour rappel, il convient aussi de préciser que ces dernières années la Bretagne et les Pays-de-la-Loire ont été les régions de France « championnes » de l'octroi de PTZ neufs en maison individuelle...

▪ En parallèle, en 2018, la filière bancaire constate un marché des prêts immobiliers à la baisse en particulier ceux délivrés aux primo-accédants en zone B2 et C.

▪ Côté « prix » des terrains à bâtir : en 2018, le marché pourrait s'orienter à la baisse dans les couronnes avec, a contrario, une envolée des tarifs en périphérie rennaise. Avec le risque que cette augmentation des prix en 2019, en périphérie rennaise, puisse provoquer un coup d'arrêt dans ce segment de marché, faute de ménages en capacité d'acheter pour faire construire...

▪ Enfin, avec la réduction des aides de l'État sur ce marché, les professionnels s'interrogent sur leur capacité à trouver des solutions pour gérer au mieux la cyclicité de ce marché.

* Le zonage B1, B2 et C est utilisé pour définir les communes tendues et celles de moindre tension ; il fait référence pour définir les modalités des différents dispositifs nationaux tels que le Prêt à Taux Zéro ou le Pinel – cf. carte en annexe pour connaître le zonage B1, B2 et C des communes de Rennes Métropole et de l'aire urbaine

**A noter, depuis la rencontre de l'observatoire du 27/11, Julien Denormandie, Ministre de la Ville et du Logement, s'est dit ouvert à un réexamen du PTZ en zones B2 et C pour le prolonger jusqu'au 31/12/2021...

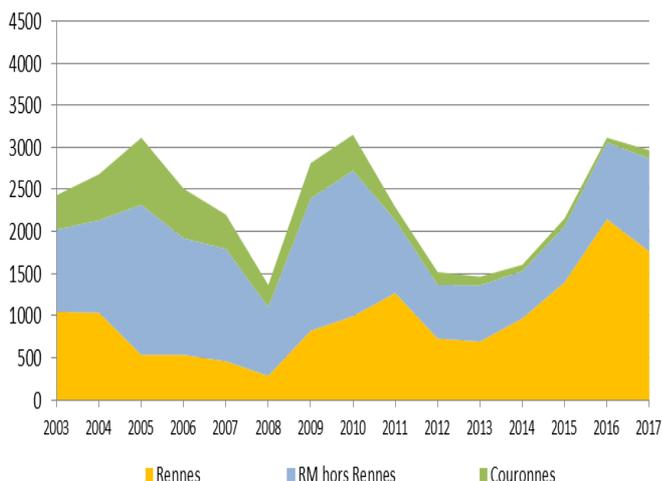


1.2 FOCUS « aire urbaine de Rennes » : promotion immobilière privée

Un volume de ventes qui se maintient à un haut niveau en 2017

- 2 966 logements vendus en 2017 soit - 5 % par rapport à 2016
- Niveau de ventes très soutenu, comparable aux « pics » de 2005 et 2010
- 2017 : poids moins « écrasant » de la ville-centre (59 % des ventes de l'année contre 2/3 en 2015 et 2016)
- Progression des ventes dans les communes B1 de la périphérie rennaise : St-Jacques-de-la-Lande, Betton, Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Cesson-Sévigné sont parmi les communes qui enregistrent les plus forts volumes de ventes
- Depuis 2010, marché toujours atone dans les couronnes de l'aire urbaine

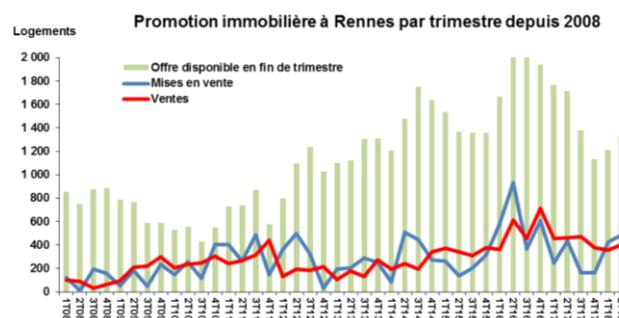
Ventes en promotion immobilière dans l'aire urbaine de Rennes depuis 2003



1^{er} semestre 2018 : globalement une érosion des réservations de logements dans la métropole marquée par une évolution contrastée entre Rennes et sa périphérie

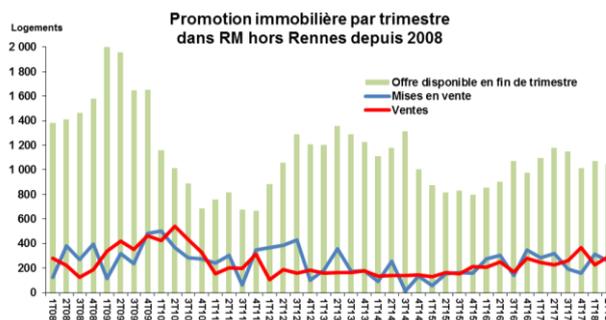
Rennes : contraction des ventes au 1S2018 (de -17 % versus 1S2017)

- 762 ventes et 911 logements mis en vente
- 1 324 logements restent à vendre fin juin 2018 (= 10 mois de commercialisation théorique)
- 52 % des ventes à investisseurs ⇒ baisse marquée par rapport au 1S2017 (63 %)
- 45 % des logements vendus en secteur aménagé



Périphérie rennaise : les ventes progressent (de + de 9 % versus 1S2017)

- 523 ventes et 568 logements mis en vente
- 1 048 logements restent à vendre fin juin 2018 (= 11 mois de commercialisation théorique)
- 62 % des ventes à investisseurs ⇒ part stable
- 48 % des logements vendus en secteur aménagé ⇒ en net recul



Couronnes : une petite dynamique à l'œuvre...

- 108 ventes (42 au 1S2017)
- 63 logements mis en vente
- 280 logements à vendre fin juin 2018

Sources : ECLN 2 – DREAL Bretagne / Observatoire de l'habitat / Traitements Audiar & OREAL Bretagne-Adéquation

Des prix au m² qui progressent partout

Pour un appartement T3 neuf (libre/hors stationnement), au 1^{er} semestre 2018, des prix moyens de référence au m² en hausse depuis 2010 :

Rennes = 3 584 € le m²

- + 3 % versus 2017
- + 15 % entre 2010 et 1S2018 (3 125 € en 2010)

Périphérie rennaise = 2 808 € le m²

- stable versus 2017
- + 22 % entre 2010 et 1S2018 (2 310 € en 2010)

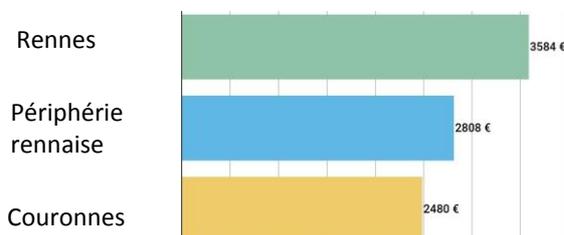
Couronnes = 2 480 € le m²

- 1 % versus 2017
- + 21 % entre 2010 et 1S2018 (2 057 € en 2010)

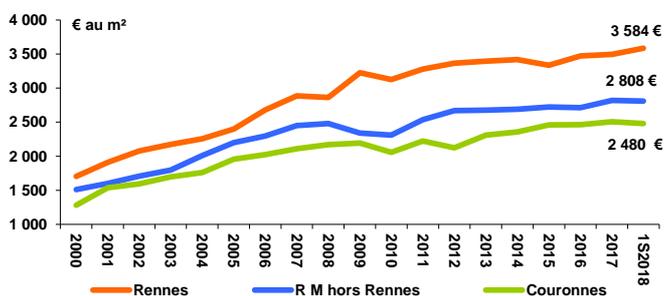
Références régionales et nationales :

- Bretagne = 3 291 €
- Pays de Loire = 3 548 €
- Nouvelle Aquitaine = 3 776 €
- Ile-de-France = 4 716 €
- France métropolitaine = 4 059 € le m²

Prix moyen du m² d'un appartement T3 neuf (hors stationnement et hors PSLA) au 1S2018



Prix moyen d'un appartement T3 hors parking et hors Psla (€/m²)



Source : ECLN 2 - DREAL Bretagne - en € courants / Observatoire de l'habitat / Traitements Audiar

Dires d'acteurs... sur la promotion immobilière

Conjoncture 2016 - 2017 et tendances 2018 :

- Dans Rennes Métropole, après 3 années moins porteuses (2012 à 2014), les ventes de logements neufs (aidés, intermédiaires ou libres) se sont envolées : « le marché fonctionne à flux tendus » ; la « capacité à vendre est très forte sur cette période ».
- Toutefois, après ces « records » enregistrés en 2016 et 2017, on constate un léger repli en 2018 ; à nuancer car les niveaux de ventes demeurent toujours hauts...
- D'où l'interrogation sur le fait que 2018 pourrait être l'amorçage d'une fin de cycle et que les marchés immobiliers pourraient s'orienter vers des cycles de plus en plus courts ?
- Côté prix, la hausse constatée dans la promotion libre renvoie également à la capacité du marché à continuer à « faire se rencontrer » l'offre et la demande. 2018 est aussi l'année d'une baisse du volume de ventes aux ménages investisseurs et d'un questionnement partagé sur la capacité budgétaire des ménages à pouvoir acheter en résidence principale à Rennes ou dans les communes les plus onéreuses de la métropole.
- Parallèlement, pour les opérateurs, l'augmentation du « coût de la construction » due à l'envolée des tarifs des matériaux interroge aussi sur la difficile équation pour vendre des logements dont les prix de vente sont plafonnés (en accession sociale en particulier).
- Un nouveau type de produit « logement » labellisé « Office Foncier Solidaire/Bail Réel Solidaire* » lancé récemment en septembre 2018 sur une partie du territoire de Rennes Métropole semble bien reçu et bien perçu par les ménages éligibles au dispositif. Lors du dernier salon immobilier du neuf en octobre 2018 à Rennes : les professionnels ont constaté un vrai engouement chez les ménages éligibles. A cette occasion, l'Adil 35 a proposé une simulation pour démontrer son « potentiel ». Ainsi, pour un appartement de type 3 à 720 € de loyer dans le quartier de la gare de Rennes, un T3 vendu sous dispositif OFS/BRS peut être proposé à 650 € de mensualité.

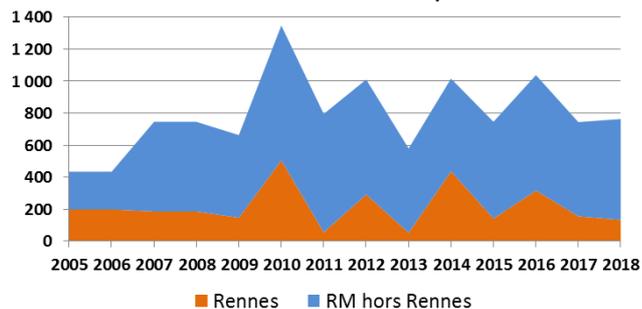
- Autre évolution récente concernant ce segment : l'explosion des programmes neufs vendus en secteur diffus dans Rennes. Longtemps la ville-centre s'est caractérisée par des programmes neufs majoritairement localisés en secteur aménagé. Cette évolution pourrait avoir des incidences notables sur les valeurs foncières. Lors du rachat d'un bien existant par un opérateur pour y construire un nouveau programme, ce n'est plus la valeur vénale du bien acheté qui importe mais ce sont désormais « les droits à construire » de la parcelle concernée qui déterminent le prix de vente. Au fil du temps, cela ne sera pas sans conséquence sur le montant des valeurs de référence.
- Enfin, plus globalement, les professionnels s'interrogent fortement sur les usages du logement de demain... Comment évolueront les attentes des jeunes générations.

*La loi ALUR a créé un nouvel acteur foncier, l'organisme de foncier solidaire (OFS), destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti : le Bail Réel Solidaire (BRS). Un OFS a été créé sur le territoire de Rennes Métropole en septembre 2018. Celui-ci accompagne les futures propriétaires dans l'achat de ce type de logements. Dans la métropole, seules les communes de Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, St-Jacques-de-la-Lande, St-Grégoire, Bruz, Pacé et Betton peuvent bénéficier de ce type de programmes neufs.

Au 01/01/2018 = un parc total de 39 717 logements locatifs sociaux familiaux PLAI (très sociaux) et PLUS (sociaux) en service dans RM :

- rééquilibrage massif de l'offre depuis 2007
- 2/3 du parc à Rennes (+ 2 612 logements soit + 11% depuis 2007)
- 1/3 localisé en périphérie rennaise (+ 6 978 logements soit un parc multiplié par 2 depuis 2007)

Evolution annuelle du nombre de logements locatifs sociaux dans Rennes Métropole



En moyenne annuelle, sur 2016-2017-2018 : + 848 logements locatifs sociaux dans RM :

- accroissement surtout en périphérie
- depuis 2010, ce territoire localise 3/4 des livraisons contre 54 % il y a dix ans

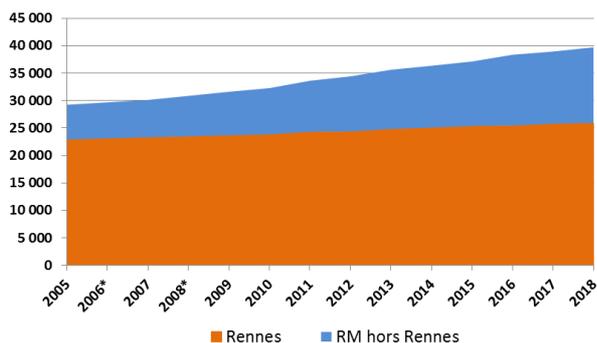
Source : Imhoweb - traitements Audiar

1.3 FOCUS « Rennes Métropole » : livraisons de logements locatifs sociaux



2018 : un parc locatif social familial de près de 40 000 logements dans la métropole

Nombre de logements locatifs sociaux dans Rennes Métropole (au 1er janvier)

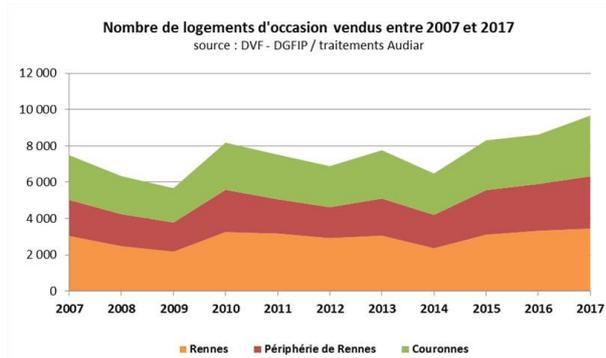


©G. Ayer-Aiguillon

2. MARCHÉ D'OCCASION DE L'AIRE URBAINE : À L'INSTAR DU NEUF, UNE ACTIVITÉ TRÈS SOUTENUE EN 2016 ET 2017



Un nombre de mutations en très forte progression

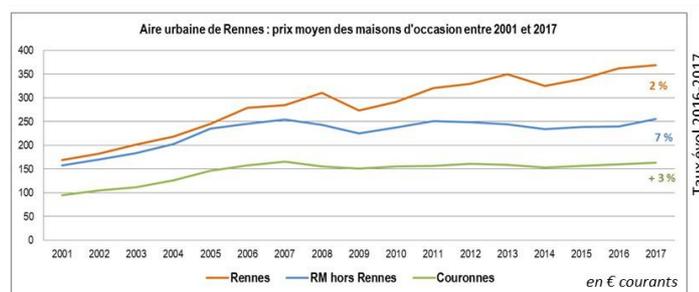
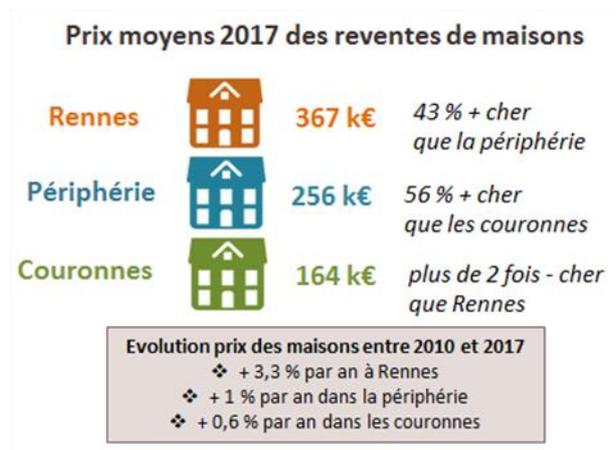


- Forte dynamique en 2015 et 2016 qui s'est même intensifiée en 2017 (+ 12 % de ventes)
- 2017 : env. 9 700 transactions dans l'AU
- Un fort rebond des ventes dans l'ensemble de l'AU
- Des volumes de mutations relativement équilibrés (2015-2017) :
 - 37 % à Rennes
 - 30 % dans la périphérie
 - 33 % dans les couronnes
- Bilan pour 2018 : un volume de transactions stable toujours à un niveau élevé...

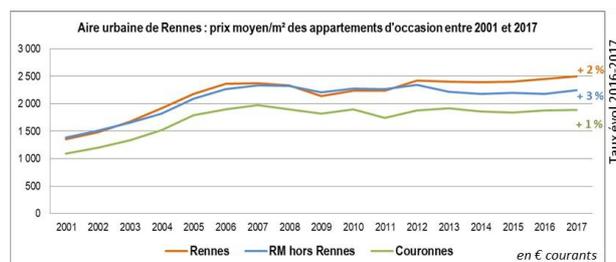
	2015	2016	2017
Rennes	3 109	3 323	3 444
Périphérie de RM	2 457	2 578	2 882
Couronnes	2 738	2 718	3 340
AU de Rennes	8 304	8 619	9 666



Sur longue période, des hausses de prix à Rennes ainsi que pour les maisons situées en périphérie



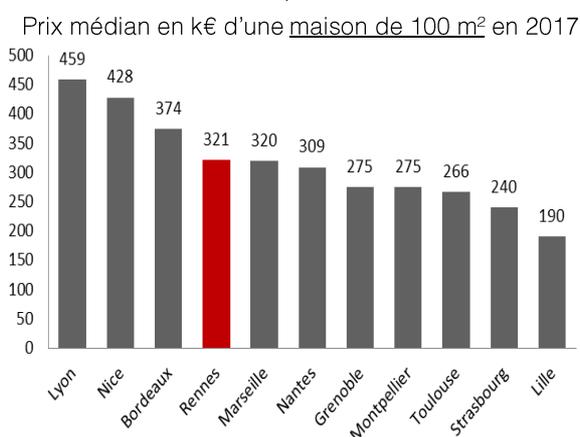
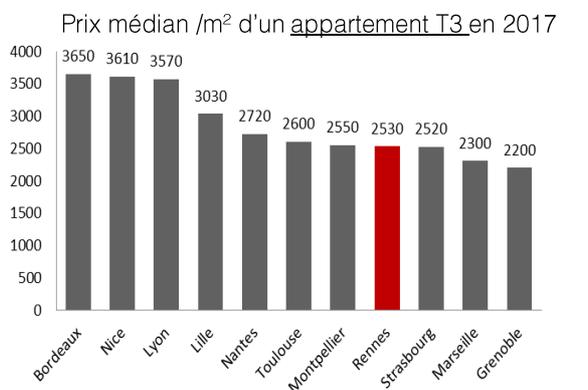
Prix moyens 2017 des reventes d'appartements



Source : DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat / Traitements Audiar

Des prix médians 2017 relativement « contenus » comparés à d'autres grandes métropoles

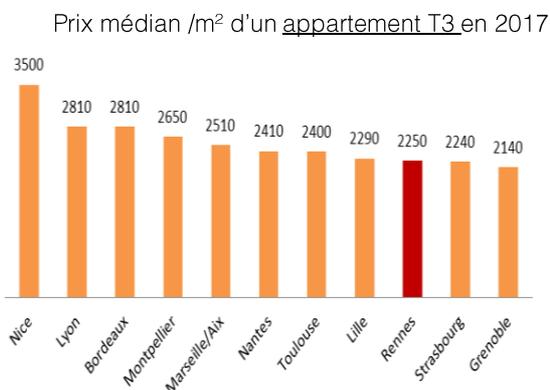
Médiane des villes-centres des principales métropoles régionales



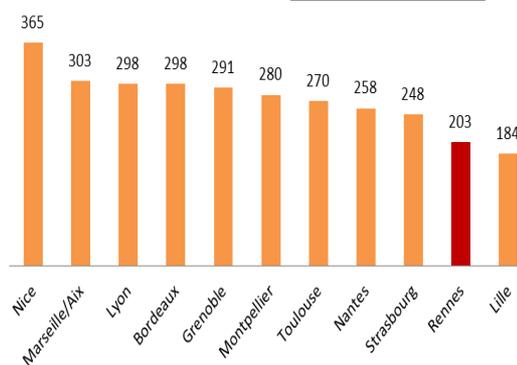
Villes-centre :

Le marché des appartements anciens de la ville de Rennes se positionne à un niveau de prix parmi les plus abordables du panel, tandis que le marché des maisons affiche des prix médians plus élevés...

Médiane des principales métropoles régionales



Prix médian en k€ d'une maison de 100 m² en 2017



Métropoles :

La métropole rennaise se positionne à un niveau de prix parmi les moins élevés du panel.

Prix en € courants

Source : transactions enregistrées du 01/01/2017 au 31/12/2017 sur le site des Notaires de France pour pouvoir disposer des médianes de prix d'autres métropoles, DVF de la DGFIP n'a pas pu être mobilisé

Dires d'acteurs... sur le marché d'occasion

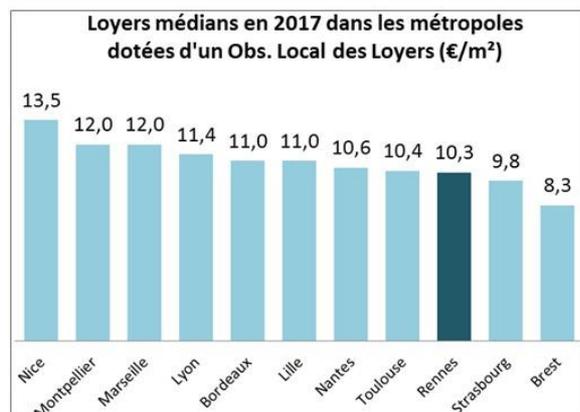
Conjoncture 2016/2017 et tendances 2018 :

- Ce segment est très important dans le marché immobilier puisqu'il pèse, ces dernières années, environ 2/3 des transactions contre 1/3 pour le marché du neuf...
- « Nous assistons au cercle vertueux des marchés » : « quand le marché du neuf affiche des volumes conséquents, l'ancien aussi ! »
- La dynamique du marché des prêts immobiliers a enregistré de forts volumes en 2016 en Ile-et-Vilaine (tant dans le marché neuf que dans le marché d'occasion). Le nombre de prêts a été encore plus soutenu en 2017 grâce à un marché immobilier actif mais aussi du fait des réaménagements de prêts dus à la faiblesse des taux d'intérêt.
- En revanche, en 2018, malgré des taux bas, des projets de prêts se voient davantage refusés du fait de la non-solvabilité des accédants.
- Dans la lignée de 2017, 2018 devrait encore atteindre des volumes de revente records dans l'aire urbaine de Rennes.
- Dans ce marché, pour certains biens, se pose la question de l'adéquation entre le niveau des prix et leur qualité...

- « L'enjeu de la rénovation thermique est cruciale ». En particulier, concernant la performance énergétique d'une partie des copropriétés privées de Rennes : « comment embarque-t-on les ménages dans des travaux coûteux de façon sécurisée ? » Ce constat est très prégnant dans le marché des appartements de certains quartiers rennais car celui-ci constitue un véritable « marché d'accession sociale dans l'existant » pour de nombreux ménages modestes.
- Côté « prix », en 2018, les professionnels semblent converger pour constater une trajectoire à la hausse particulièrement amplifiée à Rennes et dans les communes les plus attractives de la métropole comme celle constatée dans la ville de Rennes en 2017, ils soulignent même la possibilité qu'il puisse y avoir une montée des prix encore plus marquée en 2019.

- Le territoire « arrive » 3^{ème} parmi les métropoles les moins onéreuses de France devant Strasbourg et Brest (pour rappel, avant 2005, Rennes était une des villes où le marché locatif affichait les prix les plus chers de France hors Ile-de-France).

Source : Observatoire Local des Loyers - ADIL35 & réseau national des OLL (ANIL)



Extraits de la publication : les niveaux de loyers de Rennes Métropole - Résultats 2017

3. MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DANS RENNES MÉTROPOLE

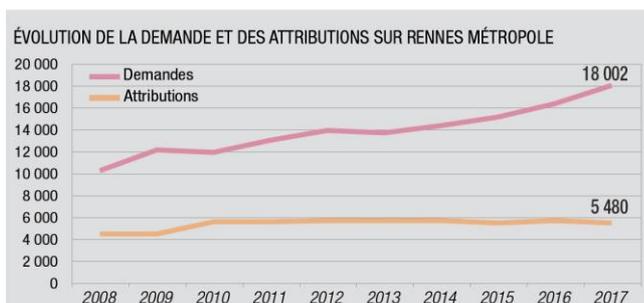
Pour rappel, en 2015, selon l'INSEE :

- Dans Rennes Métropole : 50 % du parc de logements est occupé par des locataires au statut privé
- Dans la ville de Rennes : 63 % du parc de logements est occupé par des locataires au statut privé
- D'après l'Observatoire Local des Loyers : le loyer médian reste « contenu » dans Rennes Métropole. Selon les travaux de l'ADIL 35, dans la métropole, les loyers médians sont « stables » sur la période observée malgré un Indice de Référence des Loyers (IRL) en hausse en 2017.
- Depuis environ 10 ans, le « choc de l'offre » encouragé par Rennes Métropole a permis un certain rééquilibrage entre offre et demande. Cet effort de production a été porté notamment par l'investissement locatif dont les loyers sont plafonnés.



- Le loyer médian de Rennes Métropole est proche de ceux des agglomérations nantaise et toulousaine.

4. LOGEMENT SOCIAL AU 01/01/2018 : 18 000 DEMANDES ET PRES DE 5 500 ATTRIBUTIONS EN 2017 DANS RENNES MÉTROPOLE



Demande locative sociale

Au 01/01/2018 : 18 002 demandes en instance dans Rennes Métropole

- forte progression durant ces dernières années
- en an + 10,5 % (+ 10 % à Rennes et + 12 % en périphérie) depuis 2013 : + 30 %

Attributions de logements

Année 2017 : 5 480 attributions dans Rennes Métropole

- depuis 2010, le nombre annuel d'attributions est stable à un niveau élevé, autour de 5 600 par an
- 2016-2017 : légère baisse de 4 % (en raison de la baisse des livraisons de logements sociaux et de la diminution du taux d'attribution)

Ratio demande/attributions en 2017

- 3,3 demandes en instance pour 1 attribution
- Malgré une pression en hausse, la situation de la métropole rennaise reste plus maîtrisée que dans d'autres métropoles où la moyenne est de 6 demandes pour 1 attribution (source : Métroscope / FNAU - juin 2017 / données 2014)
- 12,8 mois de délai moyen* des attributions dans RM

*délai calculé entre la date de dépôt initial de la demande et la date d'attribution effective

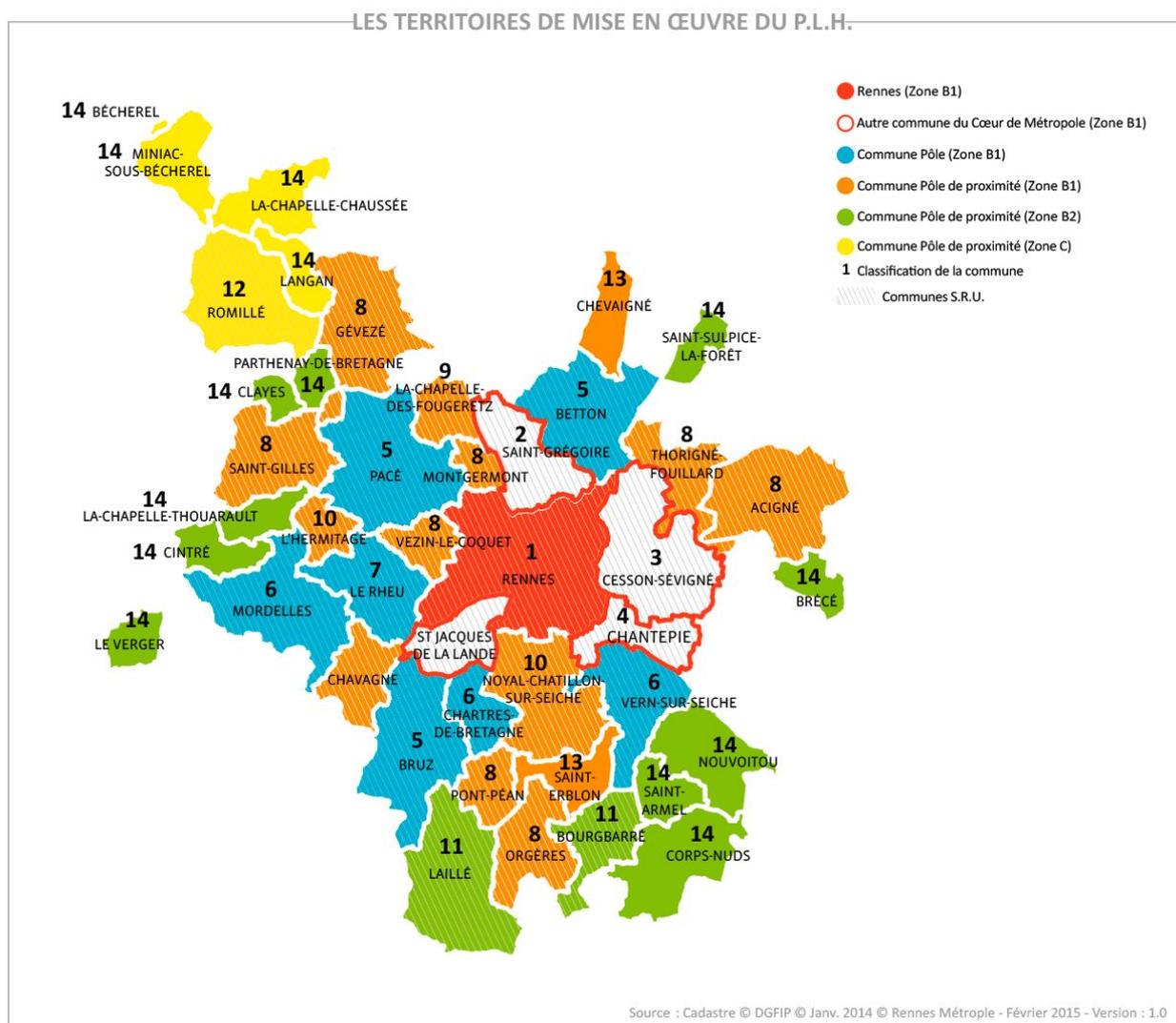
Source : Imhoweb / Suivi demandes et attributions de Rennes Métropole / Traitements Audiar



©G. Ayer-Aiguillon

ANNEXE : ZONAGE DES COMMUNES (B1, B2 ET C)

Communes de Rennes Métropole



Communes des couronnes de l'aire urbaine rennaise

A l'exception de Noyal-sur-Vilaine située en B2, toutes les autres communes de l'aire urbaine appartiennent à la zone C.

SOURCES ET DÉFINITIONS

La construction neuve

Source utilisée :

La base **Sit@del2** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) est utilisée pour analyser la construction neuve. Transmise par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Bretagne, elle se structure selon 2 types de données :

- Les logements autorisés renseignés par les permis de construire autorisés dans l'année ; leur mise en œuvre peut cependant être différée ou annulée,
- Les logements mis en chantier (ou commencés).

Les logements livrés (achevés ou terminés) ne sont plus disponibles dans le fichier SIT@DEL2. Cependant, ils sont estimés par l'Audiar sur la base des mises en chantier des années antérieures.

Le marché de la promotion immobilière

Sources utilisées :

La base **ECLN** et **ECLN 2** (Enquête de Commercialisation des Logements Neufs) est gérée par la DREAL Bretagne. Disponibles au trimestre, les données ECLN ne prennent en compte que les programmes proposés à la vente et comportant au moins 5 logements. A noter également que les logements financés en PSLA (Prêt Social Location-Accession) ne sont pas pris en compte par ECLN, car non considérés comme des ventes à la date de l'enquête. Définitions des variables utilisées :

- Mises en vente : logements dont la commercialisation a commencé dans l'année.
- Offre disponible : ce qui reste à vendre en fin de période observée (trimestre ou fin d'année).
- Ventes : nombre de logements ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes.
- Rythme d'écoulement : nombre de mois théoriques nécessaires à la commercialisation de l'offre disponible en fin de période si les ventes se poursuivaient au rythme observé au cours du dernier semestre.
(logements disponibles en fin de période) x 6
ventes du semestre
- Prix : ils concernent les logements vendus et sont exprimés en € au m² de surface habitable pour les logements collectifs (stationnement exclu) et en € au logement pour l'individuel (terrain compris). Les prix sont exprimés TTC.

OREAL Bretagne - Adéquation : ces données complètent la source ECLN en renseignant sur la structure des marchés et notamment le profil des acquéreurs (d'investisseurs et d'occupants).

Le marché des terrains à bâtir et le marché immobilier d'occasion

Sources utilisées :

Le **fichier DVF** (Demande de Valeurs Foncières) de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) dont les données sont issues, d'une part, du fichier de la conservation des hypothèques et d'autre part, du descriptif des biens des données cadastrales. L'intégralité des mutations, à titre onéreux, sont identifiées dans ce fichier. Les prix s'entendent hors droits mais TTC dès lors que la vente est assujettie à une TVA.

Pour les terrains à bâtir, l'Audiar réalise un croisement avec les zonages des documents d'urbanisme afin de bien cibler les terrains vendus en zones U et 1AU et de taille suffisante pour accueillir au moins un logement (pour les moyennes et les médianes, les valeurs extrêmes sont supprimées).

Pour le marché d'occasion et disposer de données de comparaison avec d'autres métropoles française, la **source des Notaires de France** a également été mobilisée.

La construction de logements sociaux, la demande et les attributions

Pour le traitement et l'analyse du logement social est utilisé le **fichier commun de la demande Imhoweb**. Celui-ci permet de quantifier la demande sur un périmètre donné (Rennes Métropole) et d'extraire les attributions réalisées sur une année sur ce même territoire ; le fichier « parc » et les « livraisons neuves » sont issus de cette même source. A partir de cette base, l'Audiar réalise des traitements statistiques variés et souvent géolocalisés.

Le marché locatif privé

La source mise en avant dans la publication est celle de l'**Observatoire Local des Loyers de Rennes Métropole** dont le pilotage est mené par l'ADIL 35. Celui-ci collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès : des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données mais aussi de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

Les données recueillies par l'observatoire sont représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement. Les règles sont identiques pour tous les observatoires locaux du réseau national.



Contact

Émilie Godet

02 99 01 86 51

e.godet@audiar.org

**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org