

VILLE DE RENNES

**PROFIL DES
ACQUÉREURS
EN QPV**

Période 2015-2018

DÉCEMBRE 2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION

DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

Des QPV où s'échangent des biens immobiliers accessibles

06 Des transactions régulières de logements bon marché en QPV

07 Des opportunités d'acquisition en QPV ou autour, pour un public relativement jeune et populaire

Des quartiers prioritaires aux situations contrastées

12 Cleunay

14 Le Blosne

16 Les Clôteaux - Champs Manceaux

18 Maurepas

20 Villejean

ANNEXE

INTRODUCTION

Depuis 2010, le nombre annuel de ventes de biens immobiliers à Rennes s'élève toujours au-dessus de la barre des 4 000 transactions, soit un renouvellement de plus de 3 % sur l'ensemble du parc chaque année¹. Ce dynamisme est principalement dû à des échanges importants sur le marché de l'occasion, mais il est également porté par un niveau élevé de livraison de logements neufs depuis 2015. Ces mouvements sur les marchés de la propriété immobilière à Rennes sont susceptibles à moyen-terme d'engendrer des mutations dans les conditions d'habitation et la structure de la population locale.

Ce phénomène ne concerne pas et ne se traduit pas de la même manière dans tous les quartiers rennais. Par cette étude, nous souhaitons nous intéresser de plus près à la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à leur environnement urbain proche² et à la façon dont le parc immobilier privé évolue dans ces secteurs où la majorité des logements, sociaux ou aidés, échappe aux règles strictes du marché.

¹ Selon les données du recensement de l'Insee, le parc immobilier rennais était constitué de 116 603 logements en 2010 et de 124 173 logements en 2016.

² Par « environnement proche », nous entendons ici les zones entourant les QPV dans une zone de 300 m. Ce zonage est utilisé dans le cadre de la politique de rénovation urbaine pour la mise en place d'une TVA réduite à 5,5% sur la vente de logements neufs. Ce dispositif vise à faciliter la commercialisation de certains logements pour les promoteurs immobiliers dans ces secteurs et à solvabiliser certains ménages aux revenus insuffisamment élevés pour prétendre à l'accession. Dans cette étude, nous nous réapproprions ce périmètre pour élargir notre échelle d'observation et prendre en compte les dynamiques immobilières qui touchent les secteurs situés à proximité immédiate des QPV.

À travers ce travail, nous montrons que :

- l'offre abordable de logements d'occasion au sein et autour des QPV, notamment au Blosne et à Villejean, permet à une plus grande diversité de ménages d'accéder ou d'investir que sur le reste de Rennes ;
- les QPV accueillent peu de nouvelles constructions. Maurepas constitue une exception : de nombreux logements neufs y ont été construits aux alentours et certains ont été commercialisés en accession sociale et aidée au sein du QPV à des prix inférieurs à ceux du marché ;
- le dynamisme de l'investissement locatif en résidences étudiantes se matérialise principalement dans les secteurs nord de la ville et les alentours des quartiers prioritaires n'y échappent pas (Villejean et Maurepas). Les quartiers du sud restent à l'écart du développement de ce segment de marché qui se caractérise par la vente de biens présentant des prix au m² élevés.



© AIR2D3 / Rennes Ville et Métropole.

DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

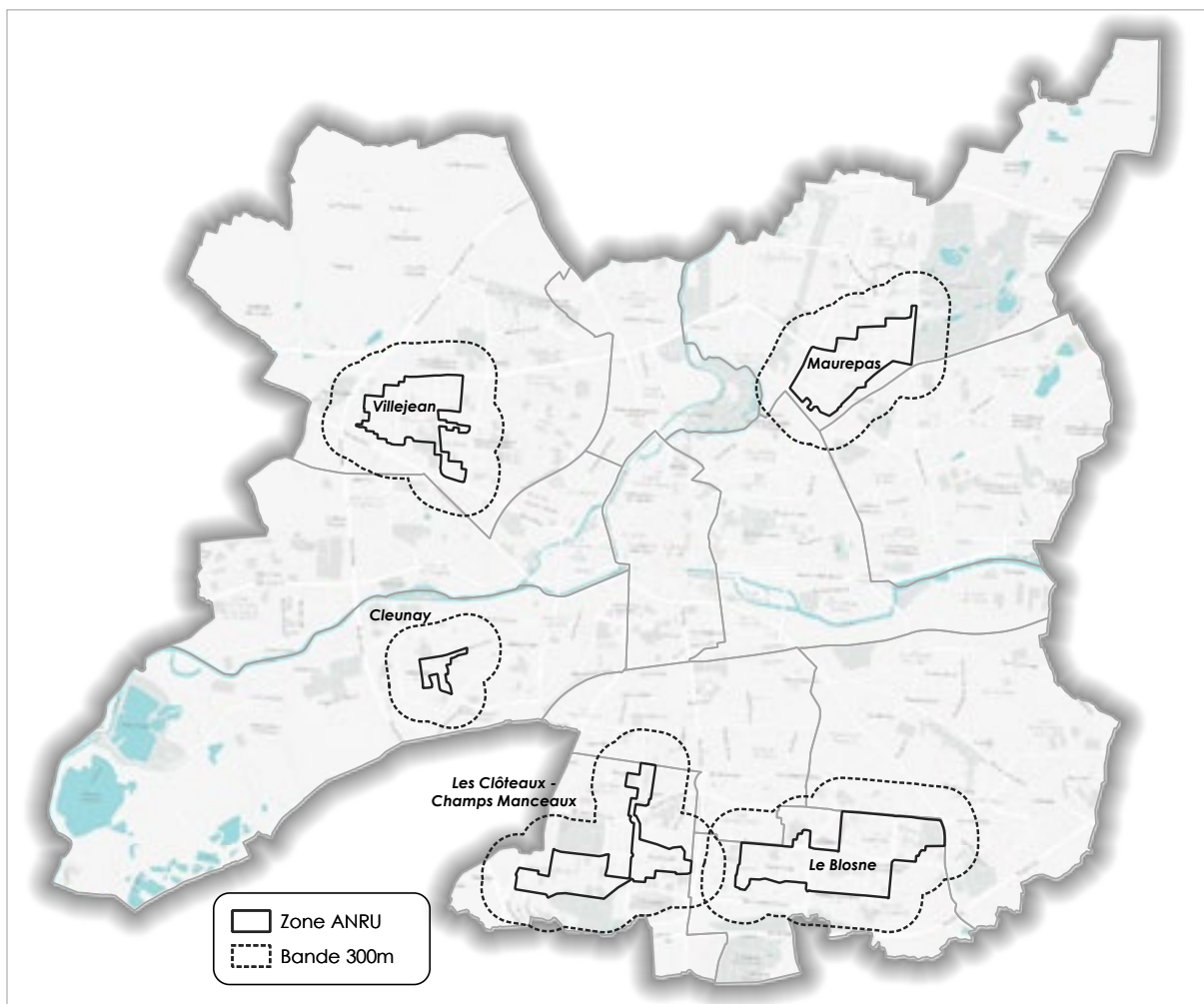
La base de données Perval mobilisée répertorie des informations relatives aux transactions immobilières qui se sont réalisées sur la commune de Rennes entre 2015 et 2018 incluse. Non-exhaustive, cette source renseigne environ deux tiers des transactions réalisées sur la période (64 %) et permet d'avoir un bon aperçu de la nature des biens échangés et du profil des acquéreurs. En l'absence d'informations sur les potentiels locataires du logement, l'analyse des transactions immobilières ne permet toutefois pas de tirer de conclusions en matière d'occupation des logements. En effet, par exemple, dans le cadre d'un investissement locatif, le propriétaire et le locataire du logement sont deux personnes à part entière, aux caractéristiques distinctes.

Pour plus d'informations quant à la représentativité de l'échantillon de transactions utilisé, voir Annexe 1, page 22.

L'analyse porte sur les transactions de gré à gré (sont ainsi exclues les locations-ventes et les adjudications judiciaires) et les biens acquis par des particuliers (ne sont pas pris en compte les logements acquis par des administrations ou des sociétés civiles immobilières), soit 11 615 transactions enregistrées en 4 ans sur la commune de Rennes.

L'étude prend appui sur la géographie de la politique de la ville qui a institué cinq quartiers prioritaires de la ville (QPV) au sein de la commune de Rennes et élargit le périmètre d'observation à leurs environs que nous appellerons ici « bandes ».

SITUATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES POLITIQUE DE LA VILLE À RENNES ET PÉRIMÈTRES D'OBSERVATION



Des QPV où s'échangent des biens immobiliers accessibles

DES TRANSACTIONS RÉGULIÈRES DE LOGEMENTS BON MARCHÉ EN QPV

En matière d'habitat, les quartiers prioritaires se démarquent du reste de la ville en concentrant une grande part du parc locatif social. Propriétés des bailleurs sociaux, les logements sociaux ne font pas l'objet de transactions marchandes de la même façon que les biens détenus par des particuliers, leurs ventes étant soumises à des procédures bien particulières¹. Malgré cette emprise du parc public dans ces espaces, les quartiers prioritaires de la ville concentrent 5% du parc privé rennais² (3 938 logements en 2018). Cette proportion se retrouve dans la part qu'occupent les QPV parmi l'ensemble des transactions (5%) entre 2015 et 2018. L'ampleur et la fréquence des échanges des biens immobiliers privés dans les quartiers prioritaires rennais sur la période sont donc à la mesure de la part qu'occupent ces derniers au sein du parc de logement, signe que ce sous-segment du marché est relativement fluide par rapport à la moyenne rennaise.

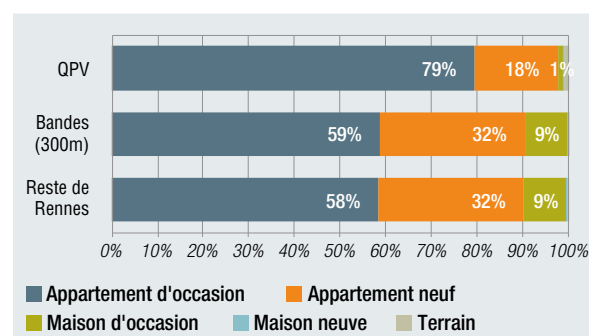
ZONE	PART DANS LES TRANSACTIONS TOTALES
QPV	5 %
Bandes (300m)	18 %
Reste de Rennes	77 %

¹ Depuis 1965, les logements locatifs sociaux peuvent être vendus à des particuliers et intégrer le marché immobilier libre. Cependant, cette pratique est restée très marginale en France, ainsi que dans la région rennaise. Pour en savoir davantage sur ce phénomène et son usage encore réduit, voir : Gimat, Matthieu, et Gloor, Marie, « La vente de logements sociaux à des particuliers. Modalités et conséquences d'une pratique encore marginale des organismes Hlm franciliens », *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*, vol. juin, n°3, 2016 pp.527-556.

² Ce taux, qui reste une approximation, est calculé à partir de différentes sources de données datées du 1^{er} janvier 2018 : Imhoweb, Majic/Cerema, *Taxe d'habitation, traitements Audiar*.

Les quartiers prioritaires se caractérisent également par un faible niveau de constructions de logements sur la période étudiée (2015-2018). Cet élément a des implications sur la nature des biens immobiliers qui y sont échangés. Ces derniers sont très majoritairement des appartements d'occasion (79%). Maurepas fait figure d'exception en la matière. Les opérations d'aménagement qui s'y déploient dans le cadre de l'arrivée de la seconde ligne du métro et de la politique nationale de rénovation urbaine, influencent nettement la dynamique immobilière du quartier. Les récentes réalisations ont contribué à introduire dans le quartier des logements neufs commercialisés en accession libre ou sociale/aidée. Dans les secteurs situés à proximité des QPV, la répartition par type de logements des biens vendus est semblable à celle observée sur le reste de la ville : environ 60% d'appartements d'occasion, un tiers d'appartements neufs et un peu moins de 10% de maisons d'occasion.

TYPE DE LOGEMENTS VENDUS ENTRE 2015 ET 2018



Les caractéristiques des logements vendus diffèrent selon les secteurs. Les appartements d'occasion situés dans les QPV sont les moins chers du marché rennais et sont plus grands (en surface et en nombre de pièces) que les biens vendus dans le reste de la ville. Ces logements appartiennent principalement aux copropriétés privées des quartiers de Villejean et du Blosne (83%).

Sur le marché des appartements neufs, l'échantillon des biens situés en QPV est réduit et exclusivement concentré à Maurepas. Les biens qui y sont vendus, en accession aidée ou libre, présentent des prix nettement inférieurs à ceux pratiqués en bandes ou dans le reste de la ville, ainsi que des typologies plus grandes. Les dispositifs d'accession sociale permettent en effet de réduire le prix d'acquisition d'un bien et ainsi de solvabiliser des ménages appartenant aux classes actives moyennes inférieures, et plutôt jeunes, souhaitant accéder à la propriété¹. À l'inverse, les logements neufs construits à proximité des quartiers prioritaires sont de plus petite taille par rapport à ce qui peut être produit en QPV ou ailleurs. Une part non négligeable d'entre eux (40 %) sont des studios appartenant à des résidences étudiantes et vendus à des investisseurs. D'une surface et d'un prix d'achat plus réduits, ils sont néanmoins vendus à des prix au mètre carré nettement plus élevés que les biens neufs situés dans le reste de la ville².

Enfin, les maisons d'occasion vendues sont très rares dans les QPV, seulement sept biens ont été vendus sur quatre ans. Celles situées en bordure de quartiers prioritaires, notamment autour du quartier du Blosne, au sud de la ville, présentent toutefois des prix relativement moins élevés que dans le reste de la ville.

¹ Pour plus d'informations concernant les types de biens commercialisés dans le cadre de l'accession sociale et le profil des ménages accédants, voir Audiar, « Accession sociale à Rennes Métropole 1998-2018. Caractéristiques des logements commercialisés et profil des accédants », juin 2020.

² Les appartements neufs appartenant aux résidences étudiantes sont présentés séparément du reste des biens neufs situés dans les bandes. Leur petite taille, leur prix élevé au m² et leur destination exclusive à l'investissement locatif en font des biens particuliers qui constituent un sous-segment du marché immobilier investisseur local.

DES OPPORTUNITÉS D'ACQUISITION EN QPV OU AUTOUR, POUR UN PUBLIC RELATIVEMENT JEUNE ET POPULAIRE

Les logements situés dans les QPV sont achetés par des ménages relativement plus jeunes que les biens situés dans le reste de la ville. 54 % des acquéreurs en QPV ont moins de 40 ans contre 45 % dans le reste de la ville et 42 % dans les bandes. Sur le marché de l'occasion, les prix bon marché permettent à de jeunes ménages de s'installer ou à des personnes en milieu de carrière professionnelle de réaliser un investissement locatif. Les acquéreurs sont encore plus jeunes sur le segment des logements neufs, et ce du fait de la commercialisation d'un nombre important de logements en accession sociale ou aidée à Maurepas. À l'inverse, les logements neufs construits à proximité des quartiers prioritaires sont achetés par des personnes bien plus âgées : un tiers d'entre elles ont plus de 55 ans.

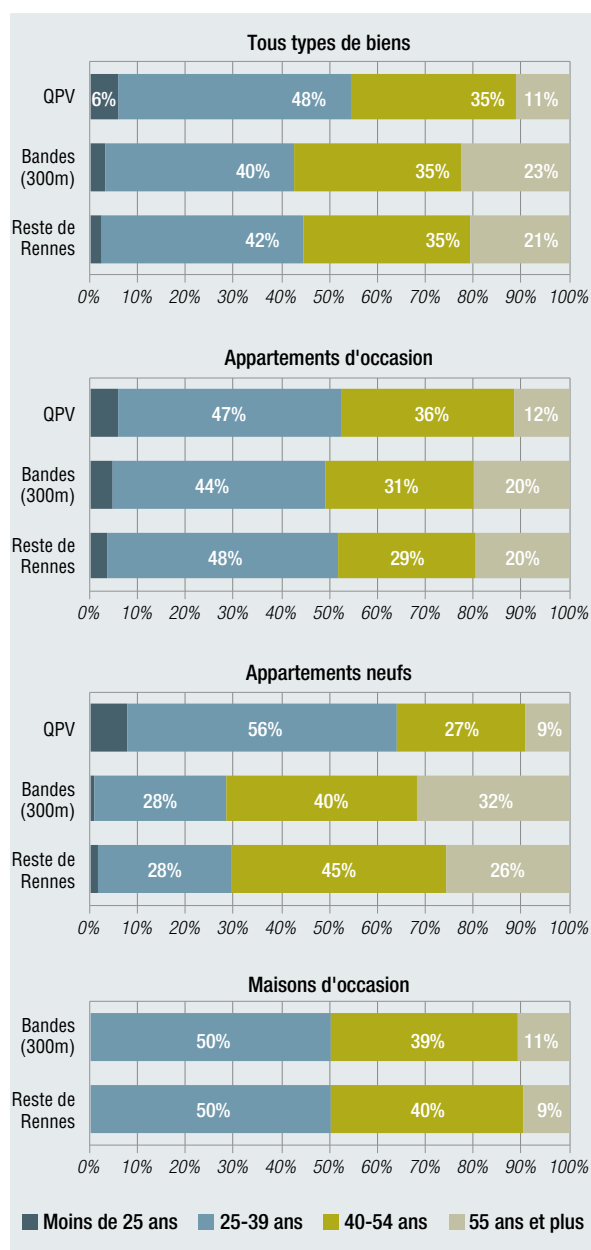
En matière de catégorie socioprofessionnelle, les cadres sont largement représentés parmi les nouveaux acquéreurs rennais. Les quartiers prioritaires constituent cependant les secteurs où ils sont les moins présents. Les ménages de professions intermédiaires sont les plus nombreux à acquérir au sein des quartiers prioritaires (35 % tous types de logements confondus). Ensuite, de l'autre côté de l'échelle sociale, les employés et ouvriers y sont bien représentés (29 % des acquéreurs contre 15 % dans le reste de la ville). Ces derniers parviennent également à acquérir des appartements d'occasion à proximité des QPV (27 % des acquéreurs). Les appar-

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ACHETÉS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES

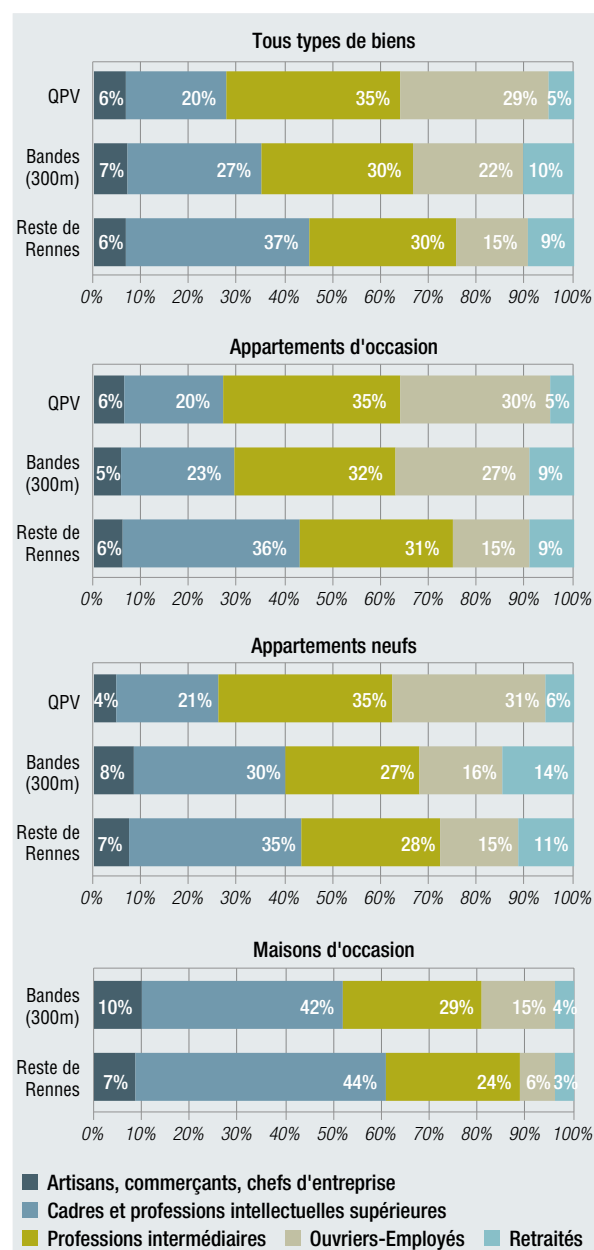
CARACTÉRISTIQUE DES LOGEMENTS		ZONE			
		QPV	BANDES	BANDES (RÉSIDENCES ÉTUDIANTES)	RESTE DE RENNES
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	437	1 227		5 246
	Prix moyen	96 000 €	122 000 €		150 000 €
	Surface moyenne	67	65		57
	Nombre moyen de pièces	3,4	3,2		2,8
	Prix moyen au m ²	1 430 €	1 880 €		2 650 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	100	400	262	2 858
	Prix moyen	167 000 €	206 000 €	93 000 €	206 000 €
	Surface moyenne	63	53	21	55
	Nombre moyen de pièces	2,9	2,3	1	2,5
	Prix moyen au m ²	2 670 €	3 900 €	4 520 €	3 730 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	7	193		815
	Prix moyen		319 000		386 000 €
	Surface moyenne		110		115
	Nombre moyen de pièces		5,5		5,6

ÂGE, CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE ET LIEU DE RÉSIDENCE AU MOMENT DE L'ACHAT DES ACQUÉREURS

ÂGE DES ACQUÉREURS



CSP DES ACQUÉREURS



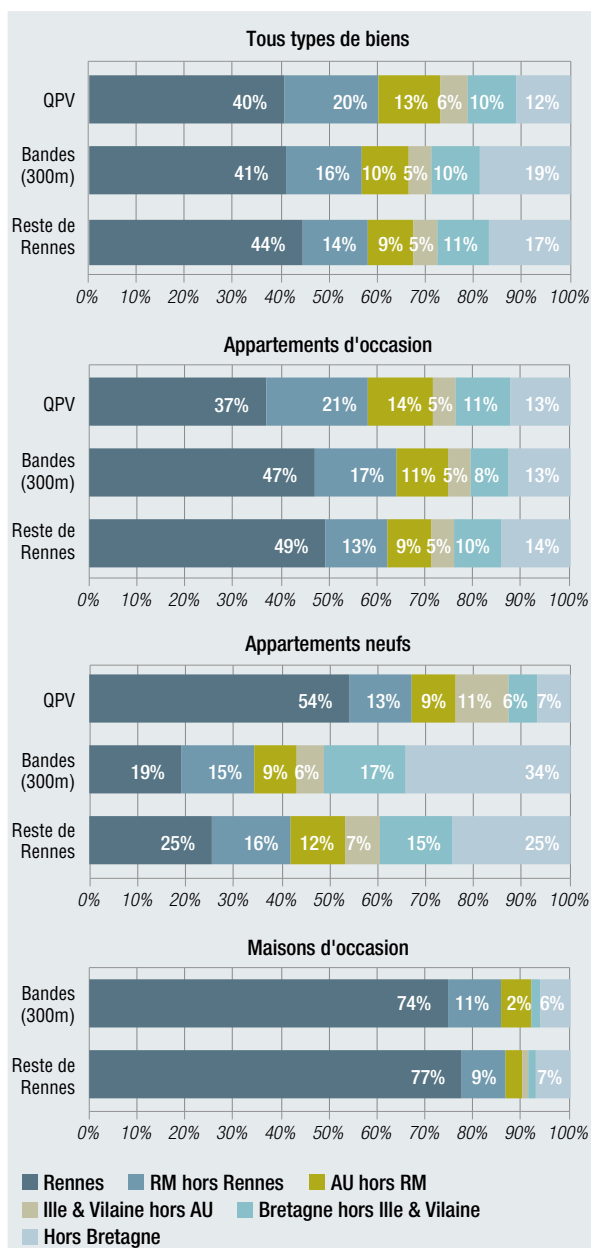
LOCALISATION ET TYPE DE BIENS ACHETÉS¹

PROFIL DE L'ACQUÉREUR	QPV		BANDES (300 M)			HORS QPV			TOTAL GÉNÉRAL
	APPARTEMENT		APPARTEMENT		MAISON	APPARTEMENT		MAISON	
	OCCASION	NEUF	OCCASION	NEUF	OCCASION	OCCASION	NEUF	OCCASION	
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2%	0%	7%	5%	2%	47%	25%	11%	100%
Professions intermédiaires	5%	1%	12%	5%	2%	47%	23%	7%	100%
Ouvriers - Employés	7%	1%	17%	5%	2%	42%	23%	3%	100%
55 ans et plus	2%	0%	10%	9%	1%	43%	31%	3%	100%
Locaux²	4%	1%	12%	4%	2%	48%	21%	9%	100%
Extérieurs	3%	0%	8%	11%	1%	40%	35%	2%	100%
Ensemble des acquéreurs	4%	1%	11%	6%	2%	45%	25%	7%	100%

¹ Dans le tableau ci-dessus, les cases au fond orange signalent une surreprésentation d'au moins 3 points de la catégorie étudiée parmi les acquéreurs de ce type de bien dans la zone concernée. Les cases au fond vert indiquent elles une sous-représentation de la catégorie d'acquéreurs.

² Sont ici considérés comme « locaux » les acquéreurs résidant, au moment de l'achat, dans le département d'Ille-et-Vilaine. Par opposition, les acquéreurs dits « extérieurs » viennent d'un autre département breton ou d'une autre région.

LIEUX DE RÉSIDENCE DES ACQUÉREURS



tements neufs leurs sont toutefois difficilement accessibles : bien que les employés et ouvriers soient bien représentés dans les opérations d'accession sociale ou aidée, les cadres et professions intermédiaires sont largement majoritaires parmi les acquéreurs d'appartements neufs en bandes (57 %) ou dans le reste de la ville (63 %). Enfin, les maisons d'occasion, rares à l'échelle du parc rennais, sont très prisées des cadres, et dans une moindre mesure des professions intermédiaires, peu importe leur localisation.

La provenance des acquéreurs de logement est relativement homogène selon les secteurs résidentiels d'achat. On peut noter que les acquéreurs en QPV sont un peu plus souvent des métropolitains (60 %) qu'ailleurs, notamment en ce qui concerne les appartements neufs (67 %). Dans le reste de la ville (bandes et hors QPV), ces derniers sont couramment vendus à des acheteurs résidant en dehors du département (32 % des biens le sont dans les bandes, et 25 % dans le reste de la ville). Cela peut être le signe que les appartements neufs constituent des produits prisés des investisseurs pour qui la proximité avec le bien acheté n'est pas toujours une nécessité. Si l'on s'intéresse au positionnement de certaines catégories d'acquéreurs sur les différents segments du marché immobilier, on peut constater ces dernières années à Rennes que le type de biens achetés et leur localisation varient selon le profil des acheteurs.

- Les cadres sont nettement surreprésentés parmi les acquéreurs de maisons d'occasion dans le reste de la ville. Sur ce segment de marché, les employés et ouvriers, les 55 ans et plus et les acquéreurs extérieurs sont assez peu présents.
- Les professions intermédiaires se répartissent de manière équilibrée entre les différents secteurs géographiques et les types de biens.
- Employés et ouvriers achètent davantage des appartements d'occasion dans les QPV ou leurs bandes, là où les prix de marché sont les plus abordables. A l'inverse, ils sont moins présents parmi les acquéreurs de biens situés dans le reste de la ville, dans des espaces plus valorisés.
- Les acquéreurs âgés de 55 ans ou plus se positionnent assez nettement sur le marché des appartements neufs, en bandes ou dans le reste de la ville. Ces transactions peuvent être le signe de stratégies patrimoniales fondées sur l'investissement locatif et/ou la préparation d'un futur déménagement en centre-ville à la retraite.
- Enfin, les acquéreurs locaux achètent davantage dans l'occasion alors que les acheteurs extérieurs, dont une part sont des investisseurs, ont une propension nettement plus importante à s'offrir un appartement neuf.

Des quartiers prioritaires aux situations contrastées

Si tous accueillent une grande part de logements locatifs sociaux, la place qu'occupe le parc public dans chacun des QPV est variable. Les populations vivant dans les quartiers de Cleunay et de Maurepas sont quasi-exclusivement des locataires sociaux. Dans les trois autres quartiers, les logements appartenant au secteur libre et susceptibles de faire l'objet de transactions immobilières sont plus nombreux (31% du parc en moyenne). Cet élément conditionne l'ampleur des échanges et la nature des biens échangés selon les secteurs.

Les dynamiques immobilières propres aux QPV sont dès lors hétérogènes. Les transactions immobilières sont très rares dans les quartiers de Cleunay et des Clôteaux-Champs Manceaux. Les mouvements observés sur le quartier de Maurepas sont principalement dus aux constructions récentes de logements neufs. Enfin, les quartiers du Blosne et de Villejean accueillent un parc de copropriétés privées anciennes qui concentre une grande part des transactions qui s'opèrent dans les QPV.

QPV	PART DE LOGEMENTS HLM AU 01/01/2018 ¹	PART DES TRANSACTIONS DANS L'ENSEMBLE DES QPV		
		APPARTEMENTS D'OCCASION	APPARTEMENTS NEUFS	TOTAL
Cleunay	100%	0%	0%	0%
Le Blosne	70,2%	42%	0%	34%
Les Clôteaux-Champs Manceaux	73%	14%	0%	12%
Maurepas	92,4%	3%	100%	21%
Villejean	63,3%	41%	0%	33%
Tous QPV	75,4%	100%	100%	100%
Tous QPV / Rennes	-	6%	3%	5%

¹ Source : Imhoweb, Majic/Cerema (fichiers fonciers fiscaux), traitements Audiar.



BANDES (300M)	PART DES TRANSACTIONS DANS L'ENSEMBLE DES BANDES			
	APPARTEMENTS D'OCCASION	APPARTEMENTS NEUFS	MAISONS D'OCCASION	TOTAL
Cleunay	11%	4%	16%	9%
Le Blosne	20%	7%	42%	18%
Les Clôteaux-Champs Manceaux	33%	6%	18%	23%
Maurepas	22%	55%	19%	32%
Villejean	15%	28%	5%	18%
Toutes bandes	100%	100%	100%	100%
Toutes bandes / Rennes	18%	18%	19%	18%

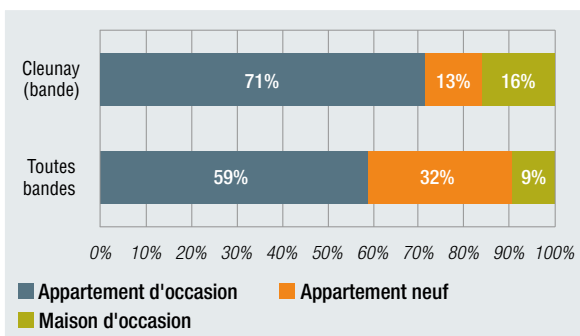
Les quartiers prioritaires rennais s'insèrent dans des contextes urbains différents et aux dynamiques immobilières hétérogènes. Ainsi, si les environs du quartier de Maurepas se distinguent ici par l'intensité des achats des appartements neufs, de nombreux appartements d'occasion sont aussi vendus autour du QPV des Clôteaux-Champs Manceaux alors que les transactions de maisons se concentrent elles plutôt du côté du Blosne.

En matière de profil des acquéreurs, il apparaît que le marché immobilier des quartiers du sud de la ville offre davantage d'opportunités d'acquisition aux ménages locaux des catégories populaires ou moyennes.

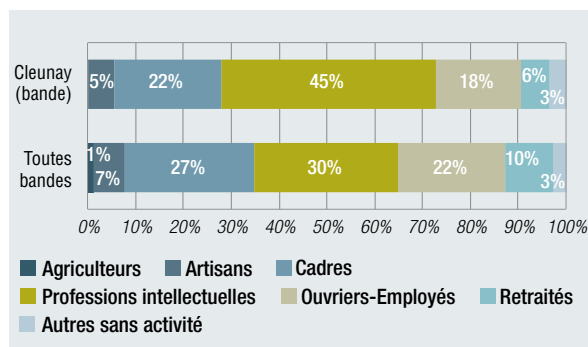
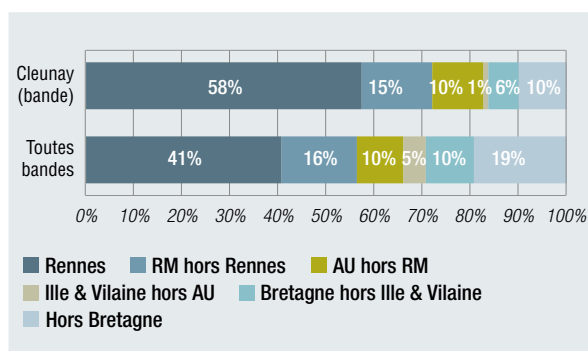
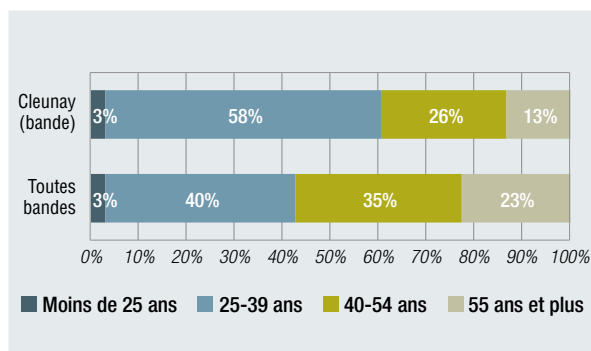
CLEUNAY

Exclusivement constitué de logements locatifs sociaux, le quartier prioritaire de Cleunay n'est pas concerné par l'échange de biens immobiliers de particulier à particulier. Ses alentours accueillent toutefois des appartements d'occasion qui se sont vendus à des prix relativement élevés ces dernières années, notamment auprès du boulevard de la Guérinais et du boulevard de Cleunay. Ce sont principalement de jeunes ménages des classes moyennes qui résidaient dans la métropole au moment de l'achat qui se sont portés acquéreurs de ces biens. De petites maisons anciennes sont également achetées dans les alentours du quartier par des ménages exerçant principalement des fonctions d'artisans, chefs d'entreprise ou de professions intermédiaires.

TYPE DE BIENS VENDUS

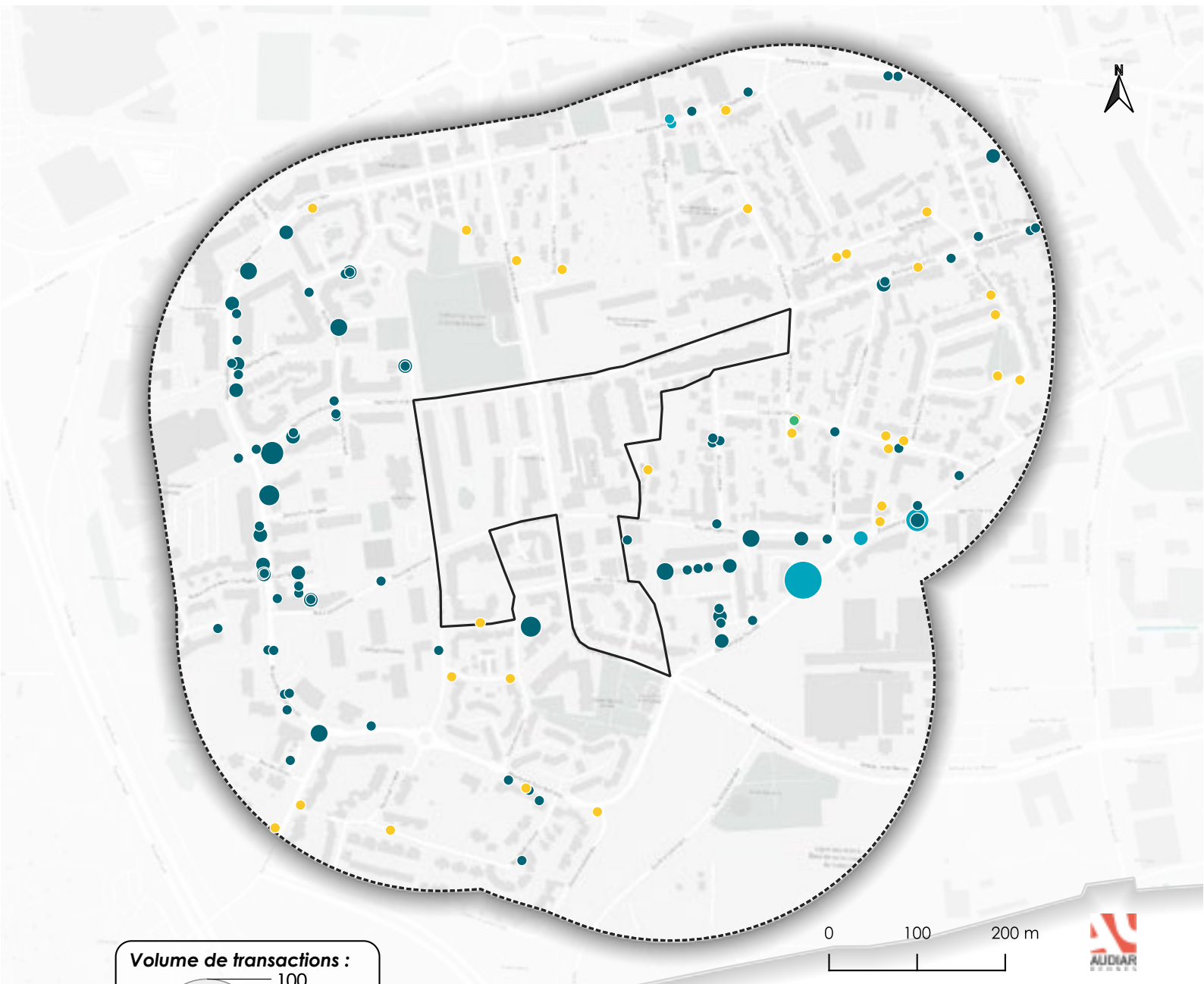


PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS	
		CLEUNAY (bandes)	TOUTES BANDES (hors résidences étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	135	1 227
	Prix moyen	134 000 €	122 000 €
	Surface moyenne	57,8	65
	Nombre moyen de pièces	2,9	3,2
	Prix moyen au m²	2 320 €	1 880 €
	Mutation précédente	12 ans	12 ans
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions	24	400
	Prix moyen	194 000 €	206 000 €
	Surface moyenne	62,5	53
	Nombre moyen de pièces	2,9	2,3
MAISON D'OCCASION	Prix moyen au m²	3 100 €	3 900 €
	Nombre de transactions	30	193
	Prix moyen	308 000	319 000
	Surface moyenne	96,7	110,1
	Nombre moyen de pièces	4,7	5,5
	Mutation précédente	12 ans	12 ans



Volume de transactions :

- 100
- 50
- 20

Type de transactions :

- Appart. d'occasion
- Appartement neuf
- Maison d'occasion
- Maison neuve
- Terrain

Zone ANRU
 Bande 300m

Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2021.

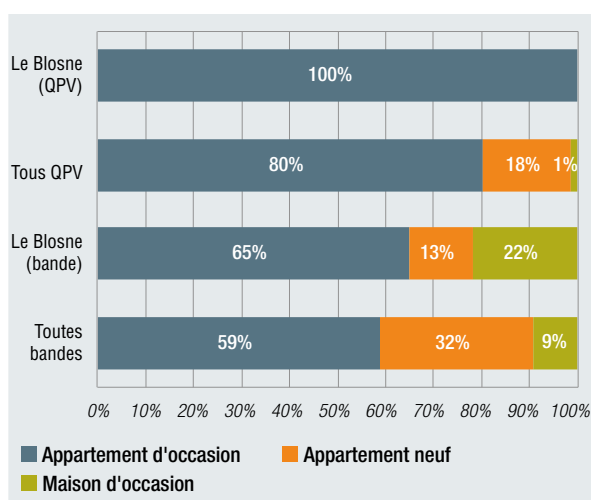


© Sabine de Villeroy - MFW Zappeline Bretagne.

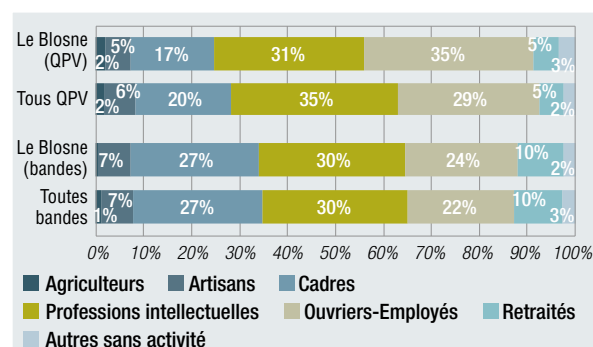
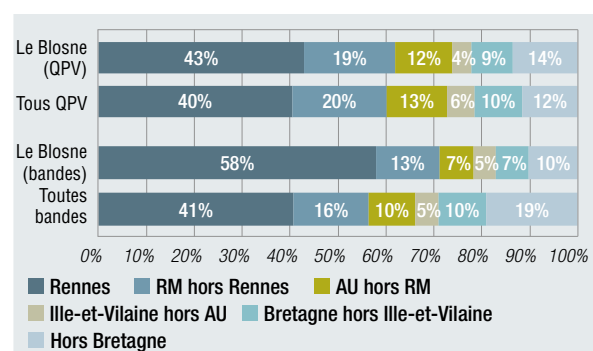
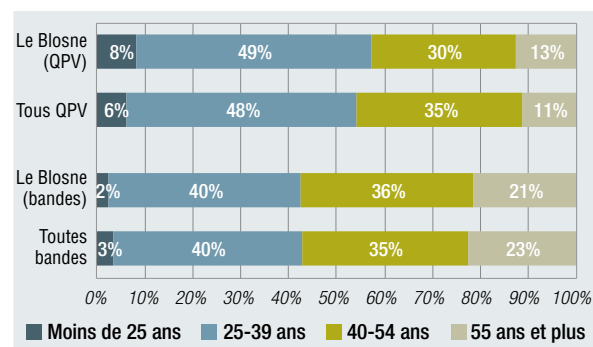
LE BLOSNE

A l'exception de la commercialisation d'une nouvelle résidence seniors aux alentours du quartier prioritaire, le secteur du Blosne a principalement vu s'échanger des appartements construits dans les années 1960-1970 ainsi que des maisons d'occasion situées dans des zones résidentielles proches du quartier. Si les cadres sont peu représentés parmi les acheteurs d'appartements d'occasion, ils le sont nettement plus parmi les acquéreurs de logements individuels. Le secteur attire principalement des acquéreurs locaux.

TYPE DE BIENS VENDUS



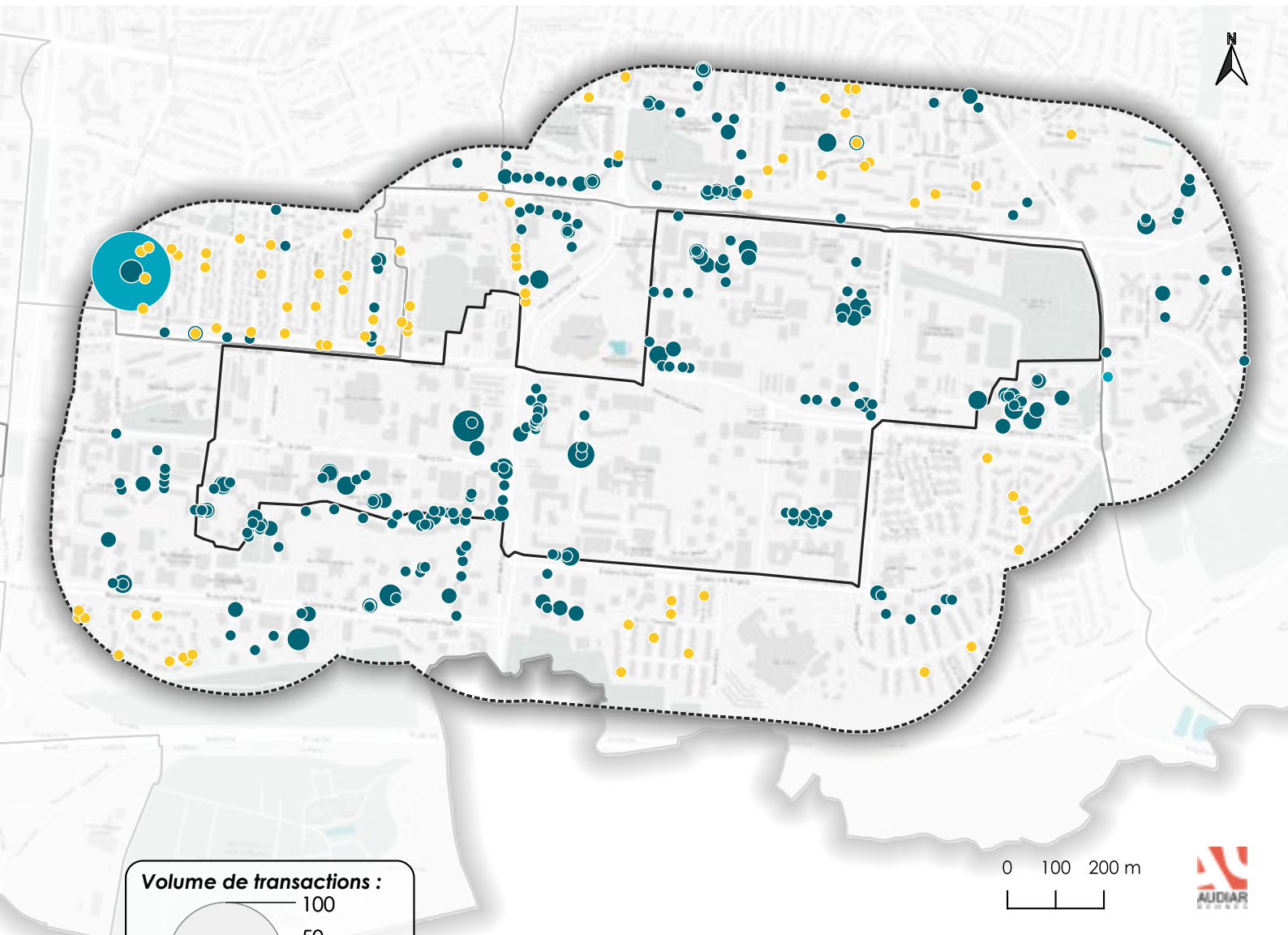
PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS			
		QPV		BANDES	
		Le Blosne	Tous	Le Blosne	Toutes (hors résid. étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	184	437	244	1 227
	Prix moyen	90 000 €	96 000 €	120 000 €	122 000 €
	Surface moyenne	70	67	71	65
	Nombre moyen de pièces	3,5	3,4	3,5	3,2
	Prix moyen au m²	1 290 €	1 430 €	1 690 €	1 880 €
	Mutation précédente	13 ans	14 ans	11 ans	12 ans
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions	0	100	49	400
	Prix moyen		167 000 €	185 000 €	206 000 €
	Surface moyenne		63	38	53
	Nombre moyen de pièces		2,9	1,8	2,3
MAISON D'OCCASION	Prix moyen au m²		2 670 €	4 820 €	3 900 €
	Nombre de transactions	0	7	82	193
	Prix moyen			268 000 €	319 000 €
	Surface moyenne			99	110
	Nombre moyen de pièces			5,2	5,5
	Mutation précédente			15 ans	12 ans

LE BLOSNE - LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE ENTRE 2015 ET 2018



Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2021.

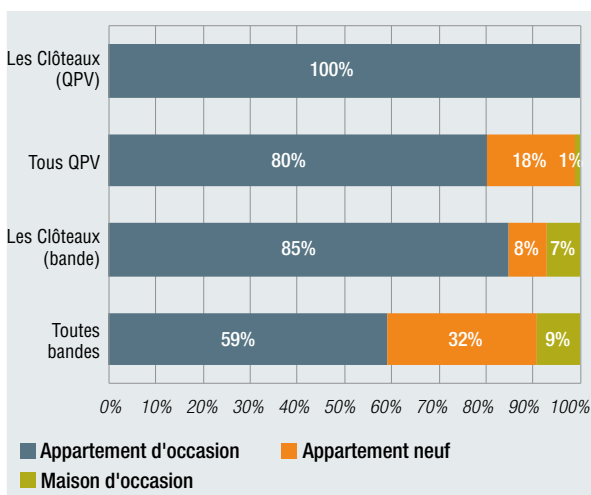


© Sabine de Villeroy - MFRW Zeppeline Bretagne.

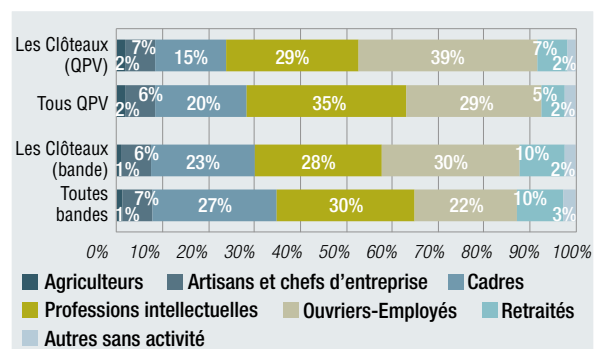
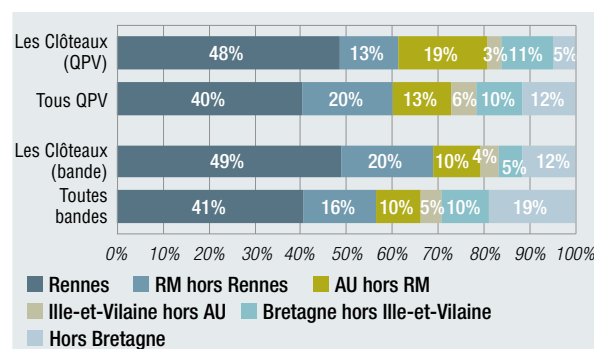
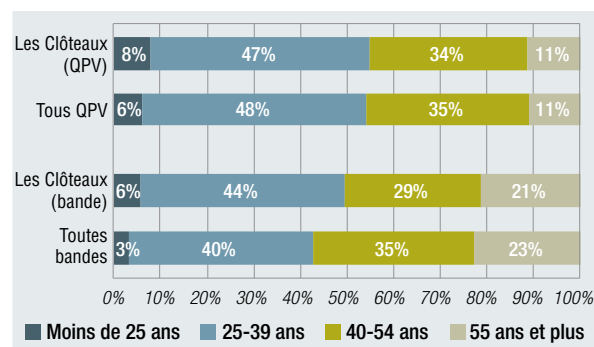
LES CLÔTEAUX-CHAMPS MANCEAUX

Le secteur des Clôteaux-Champs Manceaux se caractérise par un niveau de transactions relativement élevé au sein des copropriétés privées qui jouxtent le quartier prioritaire. Ces logements anciens présentent des prix très bon marché, inférieurs à la moyenne des QPV ou de leurs alentours. En l'absence de constructions neuves d'ampleur, ce sont ces logements qui fondent le renouvellement de la propriété immobilière dans cette zone. Cela peut expliquer que ce segment du marché immobilier rennais laisse davantage de place à l'acquisition aux jeunes ménages, exerçant des professions d'employés ou d'ouvriers et résidant, à l'instar du Blosne, plutôt dans des zones proches de la commune au moment de l'achat.

TYPE DE BIENS VENDUS

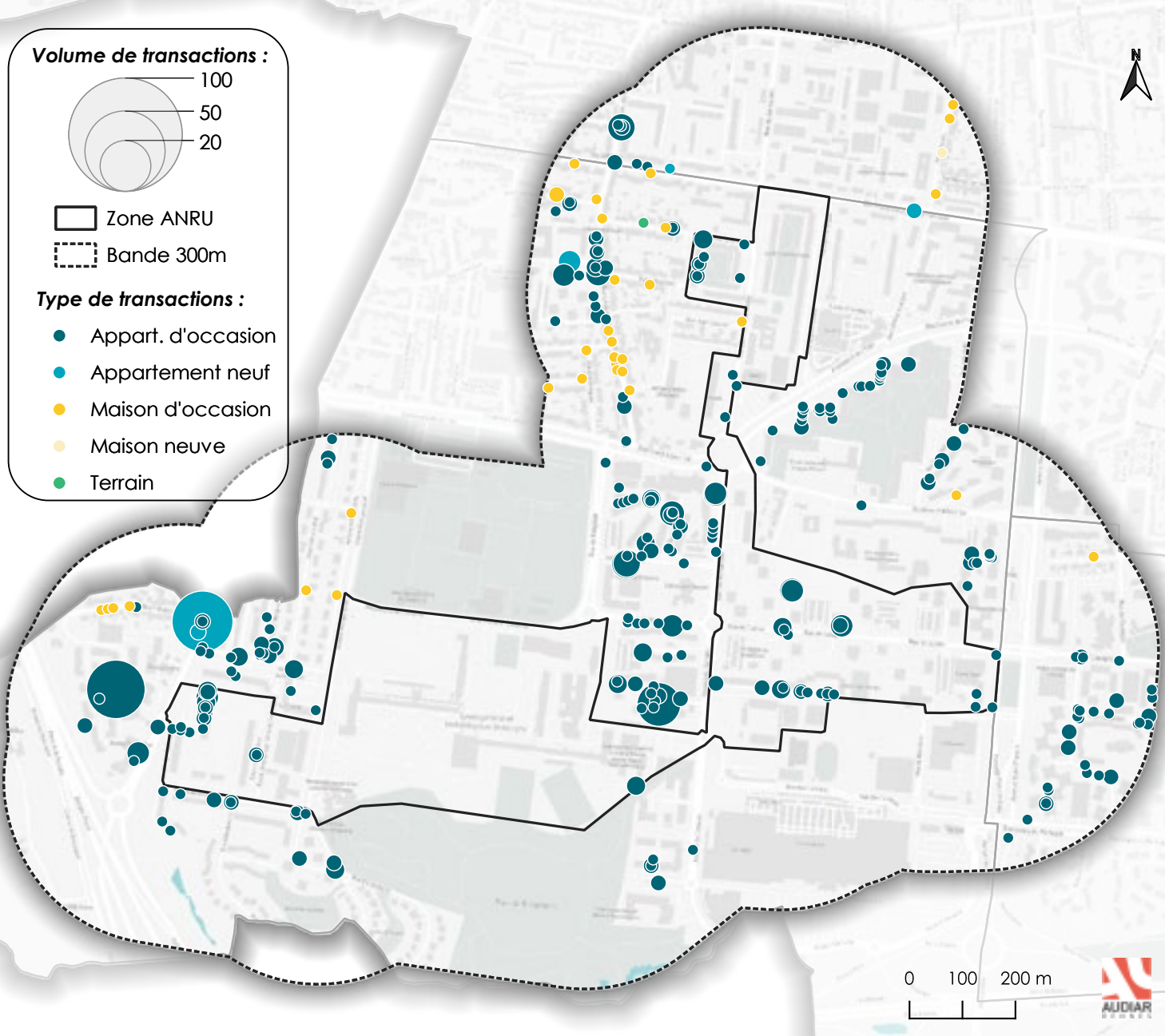
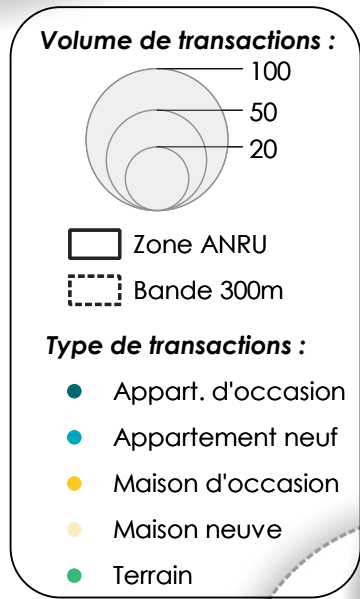


PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS			
		QPV		BANDES	
		Les Clôteaux	Tous	Les Clôteaux	Toutes (hors résid. étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	62	437	402	1 227
	Prix moyen	87 000 €	96 000 €	111 000 €	122 000 €
	Surface moyenne	63	67	67	65
	Nombre moyen de pièces	3,3	3,4	3,3	3,2
	Prix moyen au m²	1 370 €	1 430 €	1 660 €	1 880 €
	Mutation précédente	13 ans	14 ans	13 ans	12 ans
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions	0	100	39	400
	Prix moyen		167 000 €	195 000 €	206 000 €
	Surface moyenne		63	55	53
	Prix moyen au m²		2 670 €	3 570 €	3 900 €
MAISON D'OCCASION	Nombre de transactions	0	7	34	193
	Prix moyen			339 000 €	319 000 €
	Surface moyenne			125	110
	Mutation précédente			12 ans	12 ans



Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2021.



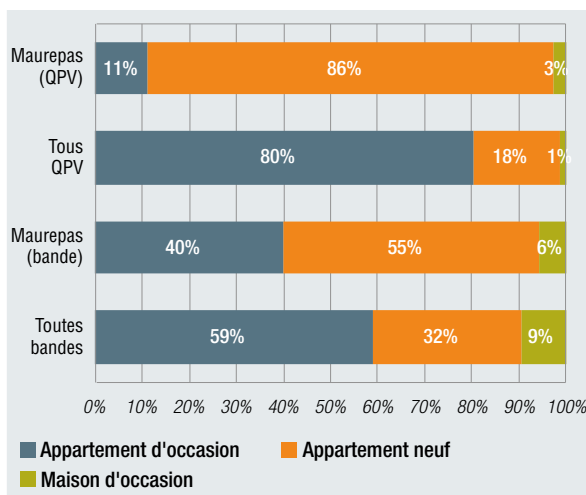
© Anne-Cécile Estève / Rennes Ville et Métropole.

MAUREPAS

Les transactions de biens immobiliers dans le quartier de Maurepas concernent principalement deux programmes immobiliers sortis de terre récemment sur l'avenue Rochester. Pour partie commercialisés en accession sociale ou aidée, ces logements ont été achetés par des ménages locaux, plutôt jeunes et appartenant aux franges stables des catégories populaires et moyennes inférieures.

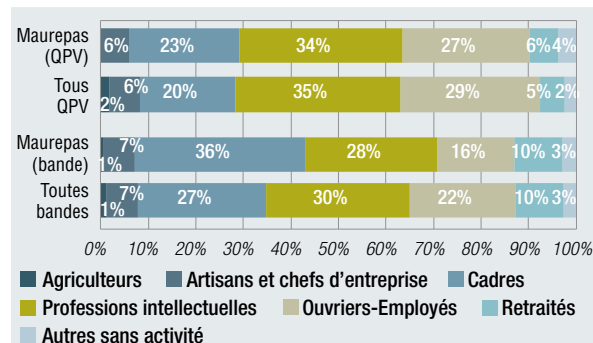
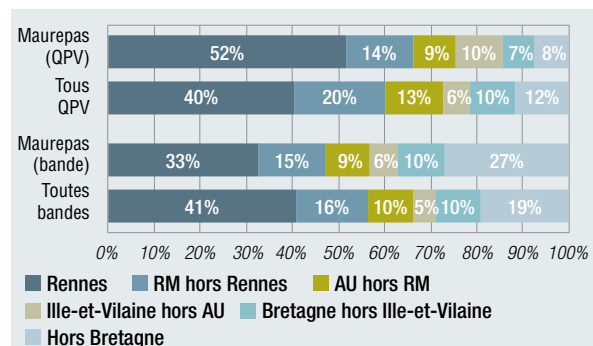
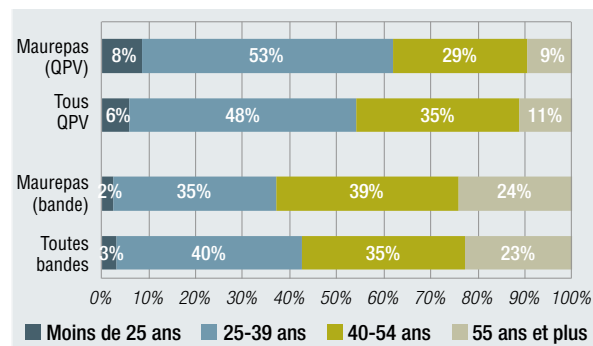
Le secteur est le plus dynamique des QPV. Dans la perspective de l'arrivée de la seconde ligne de métro, de nombreux logements neufs ont été construits et vendus à des prix relativement élevés le long des boulevards alentour. Un tiers d'entre eux correspondent notamment à de l'investissement locatif dans une résidence étudiante située à proximité des lycées du secteur et d'une prochaine station de métro. Les acquéreurs, pour beaucoup, appartiennent aux catégories moyennes ou supérieures et résident au moment de l'achat dans des zones éloignées de Rennes. En serré par des quartiers plus huppés, Maurepas est l'un des secteurs rennais où les disparités so-

TYPE DE BIENS VENDUS



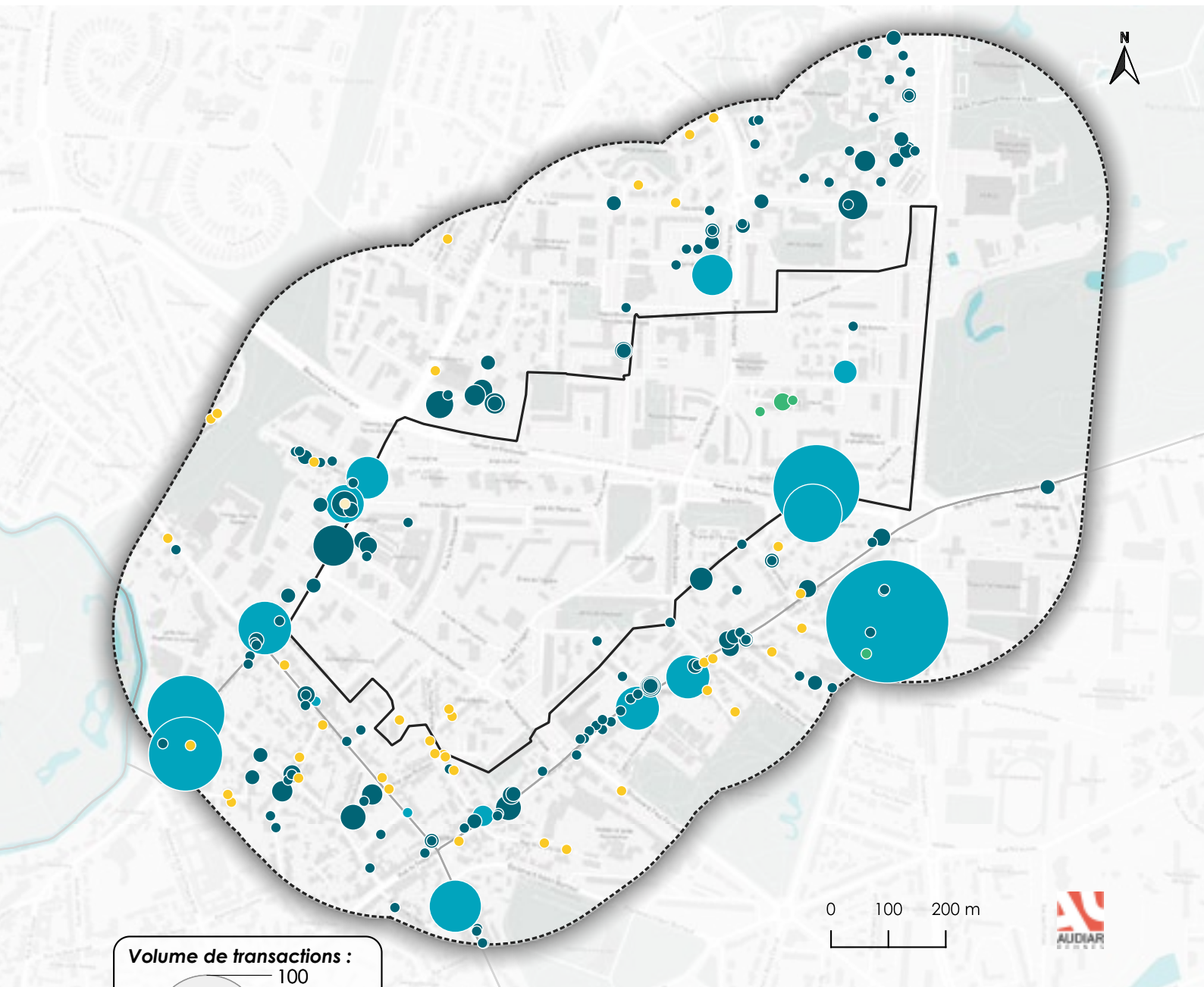
ciales et économiques sont les plus visibles. Elles se retrouvent dans la valorisation contrastée des biens immobiliers et le profil différencié de leurs acquéreurs.

PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS				
		QPV		BANDES		
		Maurepas	Tous	Maurepas	Maurepas résid. étudiantes	Toutes (hors résid. étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	13	437	268		1 227
	Prix moyen	87 000€	96 000 €	137 000€		122 000€
	Surface moyenne	36	67	60		65
	Nombre moyen de pièces	1,8	3,4	2,9		3,2
	Prix moyen au m²	2 400	1 430	2 260 €		1 880 €
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions	100	100	235	132	400
	Prix moyen	167 000 €	167 000 €	223 000 €	96 245 €	206 000 €
	Surface moyenne	63	63	52	20	53
	Nombre moyen de pièces	2,9	2,9	2,4	1	2,3
	Prix moyen au m²	2 670 €	2 670 €	4 260 €	4 790 €	3 900 €
MAISON D'OCCASION	Nombre de transactions	3	7	37		193
	Prix moyen			438 000 €		319 000€
	Surface moyenne			145		110
	Nombre moyen de pièces			6,6		5,5



Volume de transactions :

- 100
- 50
- 20

Zone ANRU
 Bande 300m

Type de transactions :

- Apart. d'occasion
- Appartement neuf
- Maison d'occasion
- Maison neuve
- Terrain

Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2020.

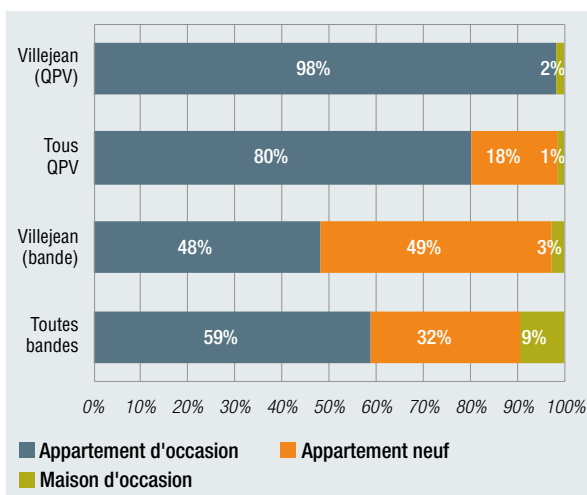


© Sabine de Villeroy - MFW Zeppeline Bretagne.

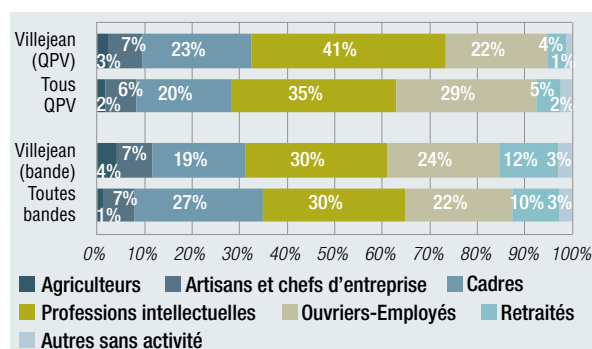
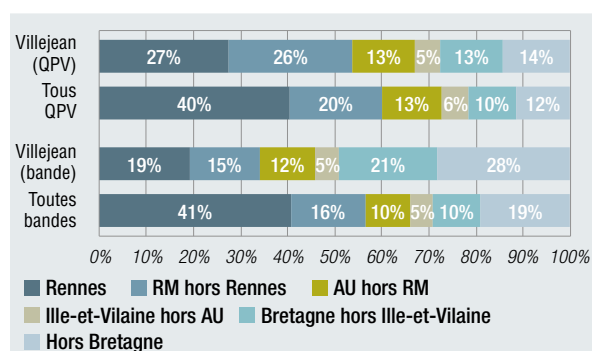
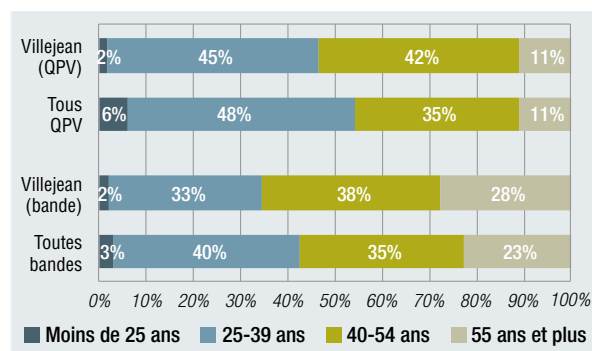
VILLEJEAN

Les logements achetés dans le quartier prioritaire de Villejean ces dernières années sont des appartements anciens situés à proximité du métro Kennedy et présentant des prix abordables mais supérieurs à la moyenne des QPV. Dans les alentours du quartier, le dynamisme du marché des transactions immobilières est nettement influencé par la construction neuve, et notamment de résidences étudiantes qui représentent presque deux tiers des biens neufs vendus. Ce quartier attire des acquéreurs plus âgés et résidants dans des zones plus éloignées que pour le reste des quartiers prioritaires et leurs alentours. La proximité avec l'université de Rennes 2 et différents établissements d'enseignement supérieur en fait un secteur attractif en matière d'investissement locatif sur des logements présentant des prix relativement modérés et destinés à loger des étudiants.

TYPE DE BIENS VENDUS



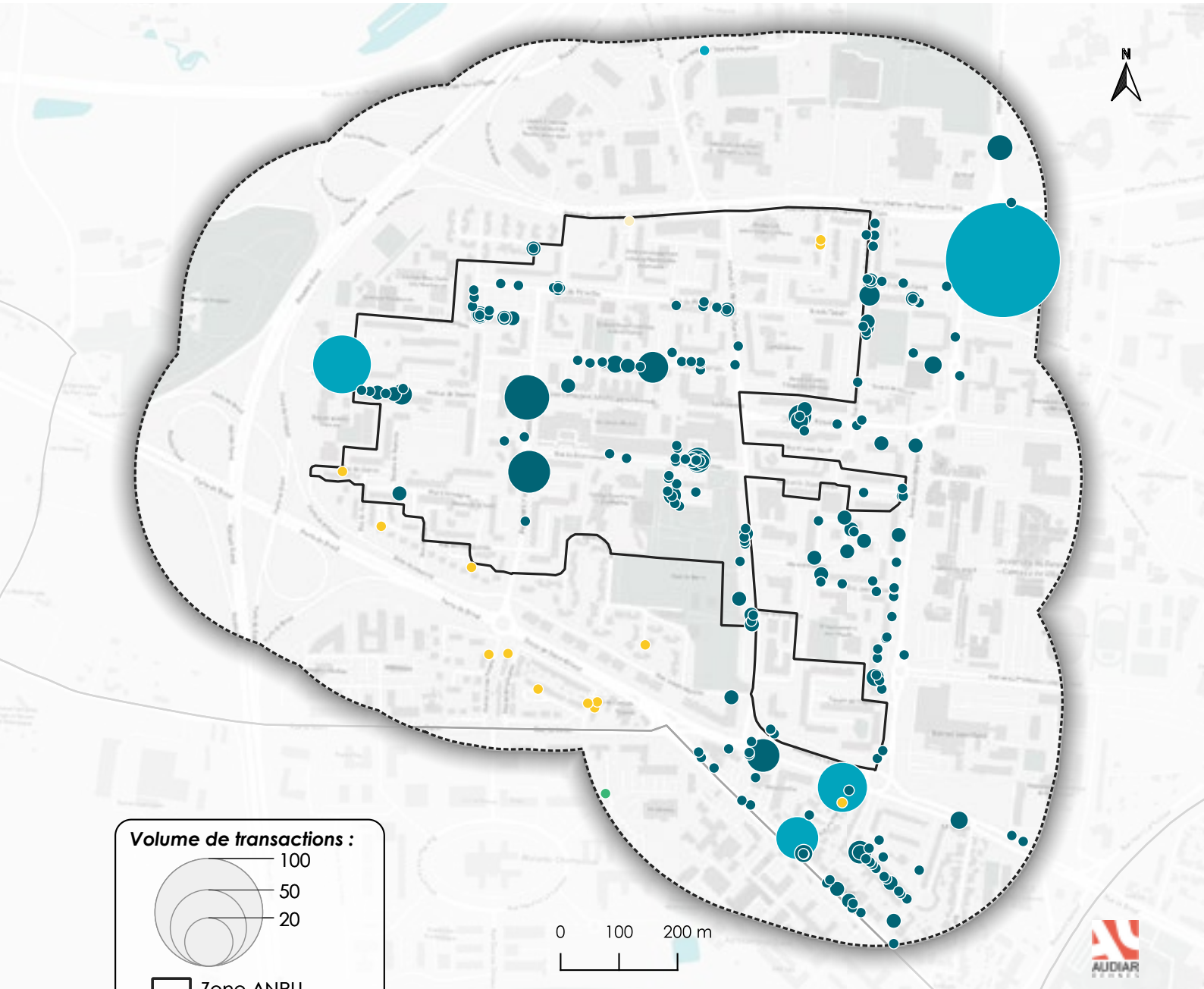
PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS				
		QPV		BANDES		
		Villejean	Tous	Villejean	Villejean résid. étudiantes	Toutes (hors résid. étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	178	437	178		1 227
	Prix moyen	108 000 €	96 000 €	118 000 €		122 000 €
	Surface moyenne	68	67	64		65
	Nombre moyen de pièces	3,5	3,4	3,3		3,2
	Prix moyen au m²	1 580 €	1 430 €	1 830 €		1 880 €
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions		100	53	130	400
	Prix moyen		167 000 €	161 000 €	90 000 €	206 000 €
	Surface moyenne		63	48	21	53
	Nombre moyen de pièces		2,9	2,2	1	2,3
	Prix moyen au m²		2 670 €	3 320 €	4 240 €	3 900 €
MAISON D'OCCASION	Nombre de transactions	3	7	10		193
	Prix moyen			256 000 €		319 000 €
	Surface moyenne			104		110
	Nombre moyen de pièces			5,6		5,5

VILLEJEAN - LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE ENTRE 2015 ET 2018



Volume de transactions :

- 100
- 50
- 20

Type de transactions :

- Apart. d'occasion
- Appartement neuf
- Maison d'occasion
- Maison neuve
- Terrain

Zone ANRU
 Bande 300m

Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2020

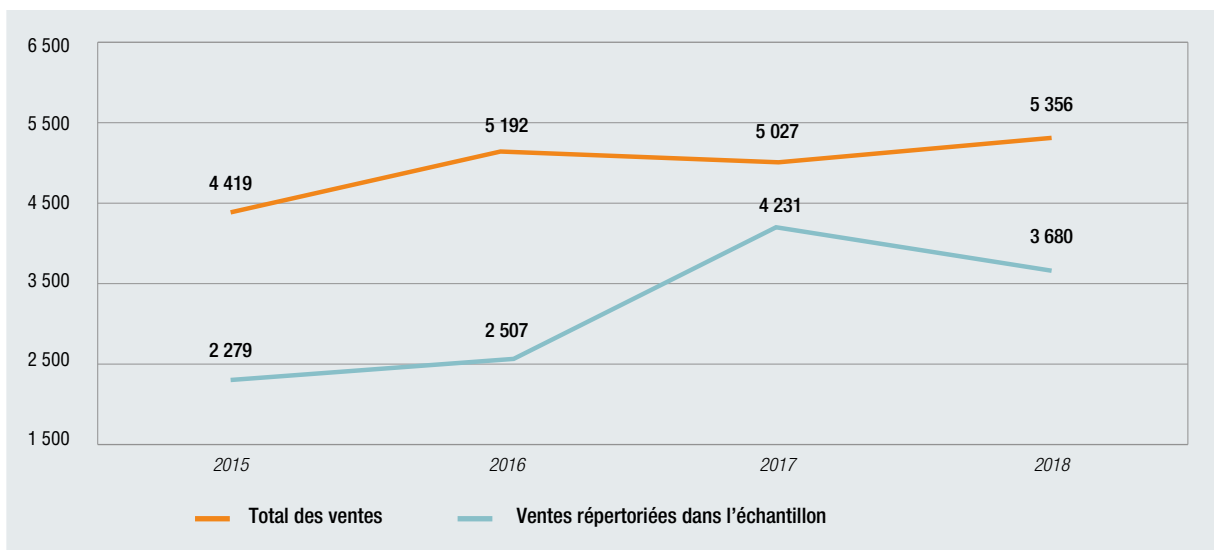


© AIR2D3

Annexe

REPRÉSENTATIVITÉ DE L'ÉCHANTILLON

NOMBRE DE TRANSACTIONS CONTENUES DANS L'ÉCHANTILLON PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE VENTES À RENNES ¹



Le nombre total de ventes est estimé à partir des données Oréal de la promotion (produits neufs libres/aidés vendus en collectif ou en individuel groupé) et DVF (marchés de l'occasion).



Contact

Pierre Burban
02 99 01 86 68
p.burban@audiar.org