

Dynamiques démographiques et analyse des ventes au sein des marchés immobiliers de l'intra-rocade rennaise

SYNTHÈSE

Afin d'alimenter les réflexions sur les perspectives scolaires pour la ville de Rennes et notamment les hausses observées dans certains quartiers, l'Audiar s'est intéressée au lien entre l'activité des marchés immobiliers et les dynamiques démographiques. En effet, s'il semble évident que la construction neuve de logements entraîne une croissance de population, le turn-over dans le parc existant peut également avoir un impact fort sur l'évolution démographique. C'est l'objet de cette étude, qui pourra également alimenter une réflexion plus large de l'impact des politiques de l'habitat sur les évolutions de la population, afin d'anticiper les évolutions sociodémographiques à venir, et les besoins en équipements et services liés.

Alors que la population à l'intérieur de la rocade de Rennes stagnait dans les années 2000, celle-ci progresse de nouveau depuis 2009, au rythme de 1 500 habitants supplémentaires chaque année. Cette croissance n'est pas homogène sur ce territoire ; près de la moitié des Iris voit leur population reculer ou stagner sur la période et, à l'inverse, d'autres enregistrent une forte croissance en lien avec la construction neuve, notamment dans les ZAC en cours de développement, mais aussi dans le tissu diffus qui concentre près de la moitié de la promotion immobilière sur la période récente. A contrario, la hausse de population dans quelques iris s'explique uniquement par des mouvements de population au sein du parc existant.

Dans le cœur de Métropole, l'accession à la propriété est portée pour 69 % par le marché de l'occasion et pour 31 % par le

neuf. Si le marché de l'occasion s'avère dynamique sur l'ensemble du territoire, la construction neuve, elle, est très concentrée géographiquement : dans les ZAC, sur deux axes principaux et quelques zones restreintes (Victor Rault, Motte Brûlon, Jean Ogée, La Hublais).

Le dynamisme du marché de l'occasion est lié au vieillissement de la population (en particulier dans le parc individuel) : des ménages composés de personnes seules ou couples vieillissants, propriétaires occupants de leur logement depuis des décennies, sont remplacés par des familles. Dans les iris où ce turn-over est très marqué, on retrouve ainsi également un rajeunissement de la population.

La typologie des logements impacte également différemment les évolutions démographiques. Dans les petits logements, le turn-over dans le parc existant a relativement peu d'effet sur la démographie (les ménages se succédant étant souvent de même taille/composition). A contrario, le renouvellement de la population est beaucoup plus important lors de changement de propriétaires occupants dans des grands logements. De même, dans le neuf, la taille des logements est déterminante : les grands logements accueillent logiquement plus souvent des couples avec enfants, tandis que les personnes seules s'installent plus souvent dans des petits logements. Or, la typologie des logements construits diffère entre les ZAC (où la production est équilibrée entre les différentes tailles) et le tissu diffus (majorité d'1 ou 2 pièces).

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES AU SEIN DE L'INTRA-ROCADE RENNAISE¹

Une hausse de la population depuis 2009 au sein de l'intra-rocade rennaise, mais des disparités territoriales

Alors que la population au sein de l'intra-rocade rennaise avait globalement stagné dans les années 2000, elle connaît un regain de dynamisme depuis 2009. Ainsi, ce périmètre a gagné près de 12 000 habitants entre 2009 et 2017, soit une progression annuelle de +0,7 %/an.

Toutefois, cette évolution n'est pas homogène sur le territoire. Plus de 50 % des iris de l'intra-rocade rennaise ont vu leur population reculer ou stagner sur la période. Deux iris, Villeneuve et les Longs champs Sud², ont connu en particulier une forte diminution de leur population, avec des baisses respectives de 600 et 500 habitants entre 2009 et 2017.

¹ L'intra-rocade rennaise est ici approchée par l'ensemble des iris rennais, ainsi que 3 iris du cœur de Métropole :

« Coësmes » à Cesson-Sévigné, « le Pigeon Blanc » à Saint-Jacques-de-la-Lande, et « Saint-Grégoire Sud ».

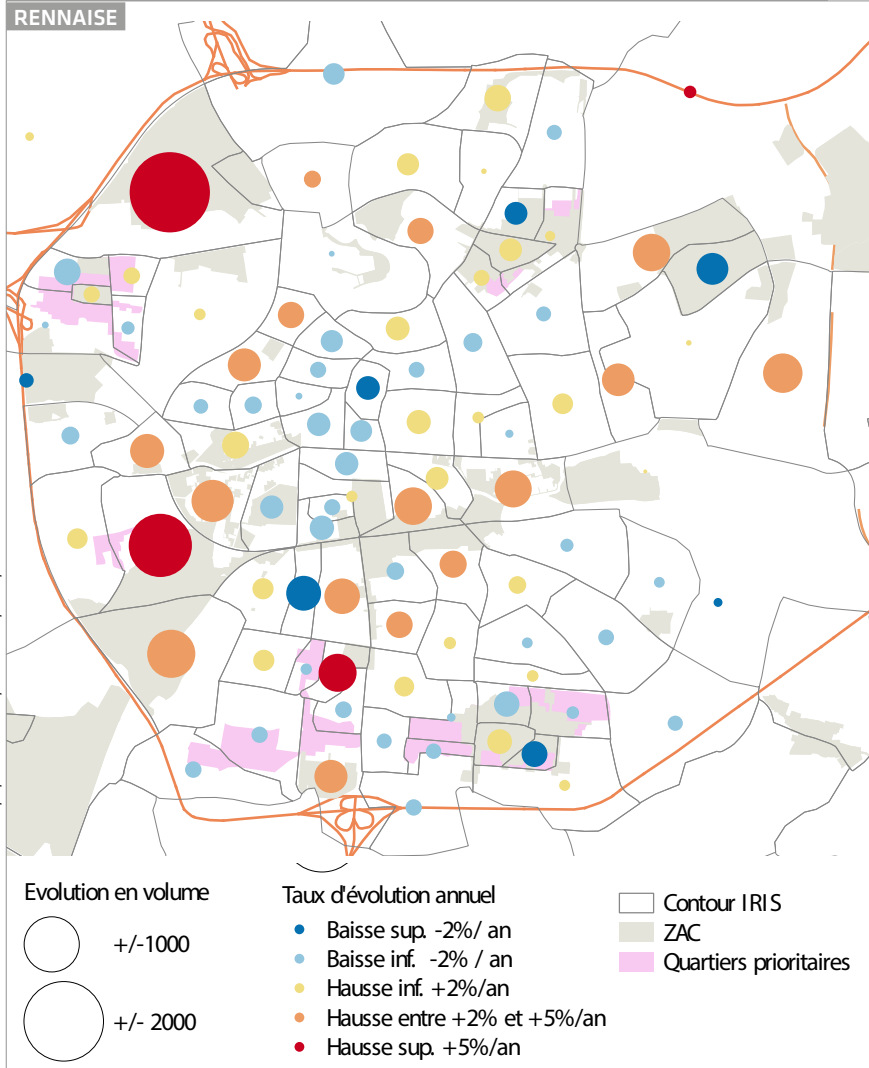
² Une carte avec le nom des iris est disponible en fin de document.



ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2009 ET 2017 PAR IRIS DE L'INTRA-ROCADE

RENNAISE

Source : INSEE – Recensements de la population – Exploitations principales / Traitement AudiAR.



A contrario, deux iris, Beaugard et Cleunay Est, concentrent à eux seuls une hausse de 4800 habitants. Les 3 iris du Pigeon Blanc (Saint-Jacques), de Coësmes (Cesson-Sévigné) et de la Mabilais enregistrent également à eux trois près de 2800 habitants supplémentaires. Enfin, Les Hautes-Chalais, Saint-Héliér, Le Galle–Les Longs Champs Nord et Alphonse Guérin ont chacun vu leur population augmenter d'environ 700 habitants entre 2009 et 2017.

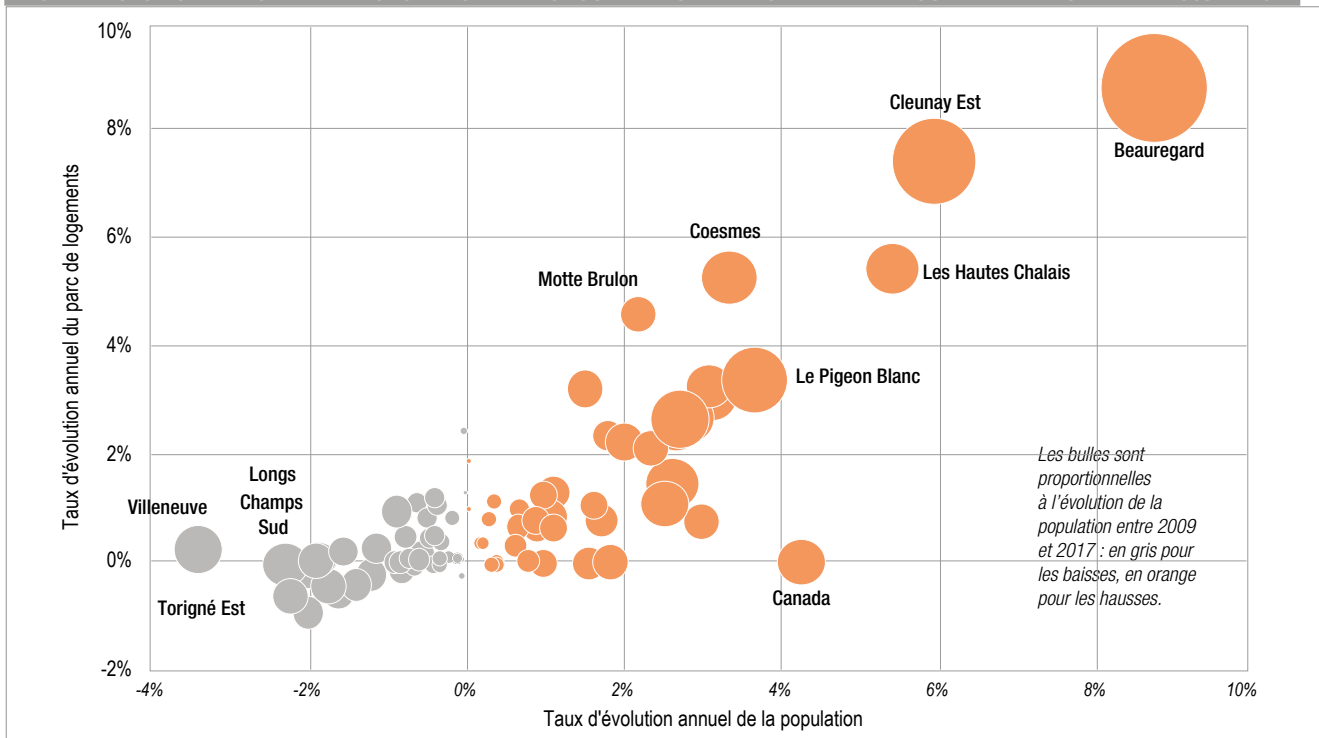
Un dynamisme démographique porté principalement par la construction neuve, notamment dans les ZAC

Mis à part quelques exceptions, les iris présentant les plus fortes hausses de population sont ceux qui ont connu la plus forte progression de leur parc de logements.

Il s'agit principalement des iris sur lesquels les ZAC se sont développées sur la période :

- près de 2000 logements livrés entre 2009 et 2017 sur les ZAC de Beaugard, Beaugard-Quincé et Porte de Saint-Malo : 2900 habitants supplémentaires dans l'iris Beaugard,
- ZAC de la Courrouze : 1900 habitants supplémentaires à Cleunay Est et +1100 au Pigeon Blanc,
- ZAC Armorique : +340 habitants à la Motte Brûlon,
- ZAC Alphonse Guérin : +680 habitants dans l'iris du même nom,

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS PAR IRIS DE L'INTRA-ROCADE RENNAISE ENTRE 2009 ET 2017



Source : INSEE – Recensements de la population – Exploitations principales / Traitement AUDIAR.



© A. LOUBRY / RENNES VILLE ET MÉTROPOLE.

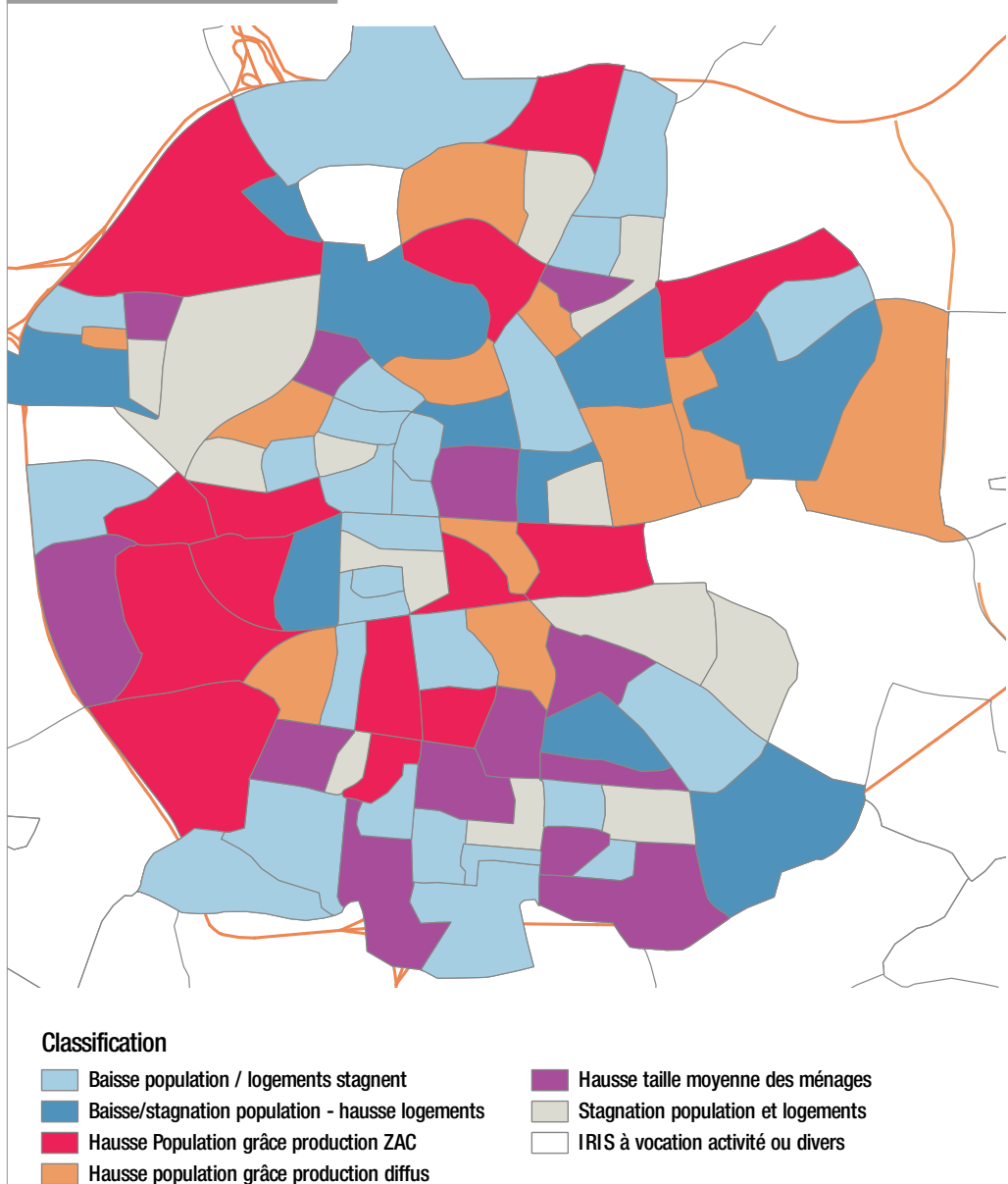
- ZAC Bernard Duval : + 870 habitants à La Mabilais,
- ZAC Patton – Tauvrais : + 350 habitants dans l'iris Emile Bernard,
- ZAC Rue de l'Alma : + 350 dans l'iris Jean-Baptiste Barré,
- ZAC Papeteries : + 580 habitants à Port-Cahours,
- ZAC Rabelais Rouault : + 630 habitants dans l'iris Margueritte,
- ZAC Brasserie Saint-Héliier : + 700 habitants à Saint-Héliier,
- ZAC Mail : + 360 habitants dans l'iris du même nom,
- ZAC Longs Champs : + 700 habitants dans l'iris Le Gallet-les Longs Champs Nord,
- ZAC Clémenceau : + 700 habitants aux Hautes-Chalais.

Un certain nombre d'iris situés en dehors des périmètres des ZAC ont également vu leur population progresser, grâce à un accroissement de leur parc de logements dans le diffus. Les plus fortes hausses concernent les iris de Coësmes à Cesson-Sevigné (+770 habitants), La Touche (+540 habitants), Bois Perrin (+530 habitants) ou encore Albert de Mun (+370 habitants).

Les iris connaissant les plus fortes baisses de population (Villeneuve, Longs Champs Sud, Torigné Est) ont eux vu leur parc de logements relativement stagner. En fait, sur les 87 iris à vocation habitat de l'intra-rocade rennaise, 27 ont vu leur population reculer, tandis que leur nombre de logements est resté relativement stable.

D'autre part, 9 iris dont le parc de logements s'est agrandi sur la période, ont tout

CLASSIFICATION DES IRIS AU REGARD DE LEURS ÉVOLUTIONS DE POPULATION ET LOGEMENTS ENTRE 2009 ET 2017



Source : INSEE – Recensements de la population – Exploitations principales / Traitement AUDIAR.

de même vu leur population reculer ou stagner : Arsenal, Jean Macé, Cimetière du Nord, Villejean Sud-Ouest, La Poterie Sud, Parc de Maurepas, Francisco Ferrer, Campus de Beaulieu, Paris Est. Le desserrement des ménages explique ces évolutions.

A contrario, certains iris ont vu la taille moyenne de leur ménage progresser entre 2009 et 2017. Ainsi, l'iris Canada gagne 540 habitants sur la période, alors que son parc de logements est resté stable. La taille moyenne des ménages y est passé de 1,66 personnes par résidence principale en 2009 à 2,31 en 2017. Cet accroissement de la taille moyenne des ménages permettant des gains de population sans accroisse-

ment du parc de logements s'observe également dans les iris Jean Ogée, Torigné Ouest, Paris Ouest Martenot ou encore Brno. Il s'explique par le turn-over au sein du parc existant, permettant, par exemple, à des familles de remplacer des couples ou personnes seules vieillissantes.

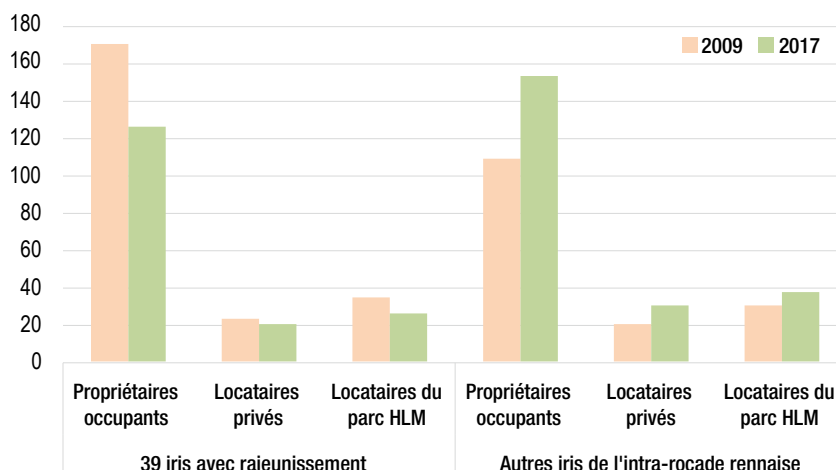
Un rajeunissement de la population dans certains iris grâce au turn-over dans le parc existant, notamment parmi les propriétaires occupants

En 2017, l'intra-rocade rennaise compte 85 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 18 ans. Cet indice de vieillissement est en légère hausse par rapport à 2009 (83 seniors pour 100 mineurs). En comparaison, dans l'ensemble de Rennes Métropole, cet indice de vieillissement est seulement de 73 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 18 ans en 2017. Toutefois le vieillissement y a été plus important entre 2009 et 2017 : en 2009, il n'était que de 62 seniors de plus de 65 ans pour 100 personnes de moins de 18 ans.

La progression de l'indice de vieillissement a été particulièrement élevée dans les iris qui ont vu leur parc de logements stagner et leur population diminuer : peu de nouvelle population y est arrivée, que ce soit via la construction neuve ou via le turn-over dans le parc existant ; la population y vieillit sur place. C'est notamment le cas des iris Saint-Grégoire Sud, Colombier Sud et Ouest, Saint-Laurent, Cathédrale, Portugal ou Henri Fréville Sud Ouest.

A contrario, les iris n'ayant pas non plus enregistré de livraisons de logements, mais ayant vu leur population croître ou se stabiliser grâce à une hausse de leur taille moyenne des ménages (liée au turn-over dans le parc existant), affichent eux un rajeunissement de leur population. Ainsi, l'iris Canada ne compte plus que 33 seniors pour 100 mineurs en 2017, contre un ratio de 96 en

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE VIEILLISSEMENT ENTRE 2009 ET 2017 SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : INSEE – Recensements de la population – Exploitations principales / Traitement AUDIAR.

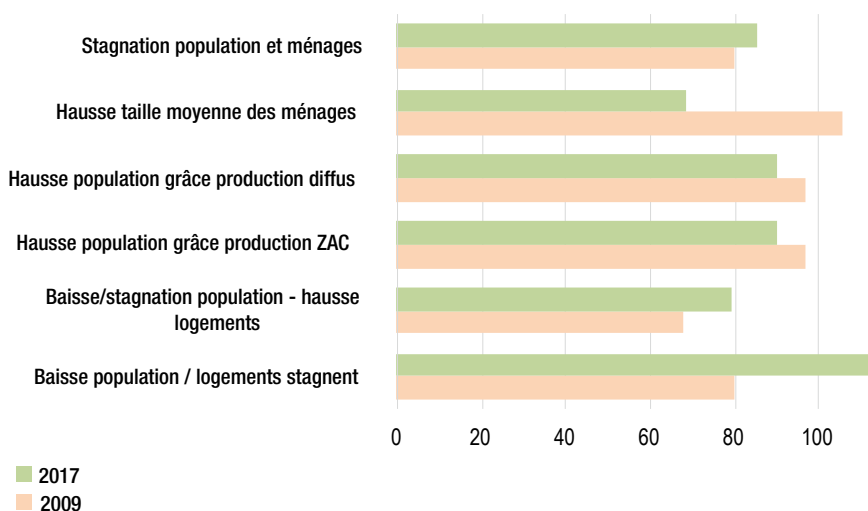
2009. De même, les iris Brno, Saint-Yves, Torigne Ouest, Villejean Nord Est, Gaetan Hervé ou encore Paris Ouest Martenot se sont également fortement rajeunis. On peut noter que 3 de ces iris sont composés principalement de logements locatifs sociaux (Canada, Torigné Ouest Brno). Toutefois, le rajeunissement de la population s'explique également par le turn-over de propriétaires occupants : l'indice de vieillissement de la population a diminué dans cette classe d'iris d'en moyenne 52 points chez les propriétaires occupants, contre -17 points dans le parc locatif HLM et -5 points dans le parc locatif privé.

Dans une moindre mesure, les iris ayant vu leur parc de logements s'agrandir (en ZAC ou dans le diffus) ont également vu leur population se rajeunir, grâce à l'arrivée de nou-

velles populations dans ces constructions neuves. Toutefois, le rajeunissement de la population y est moins marqué que lors du turn-over dans le parc existant, où cet effet se cumule avec le départ de personnes vieillissantes.

Au total, 39 des 87 iris ont connu un rajeunissement de leur population (indice qui a diminué d'au moins 5 points entre les 2 dates). Ce rajeunissement s'effectue principalement dans le parc de propriétaires occupants (baisse de 44 points de l'indice de vieillissement), tandis que les autres iris y connaissent un fort vieillissement (hausse de 45 points de l'indice). Les évolutions de l'indice de vieillissement sont moins marquées dans les parcs locatifs.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE VIEILLISSEMENT ENTRE 2009 ET 2017 SELON LA CLASSIFICATION DES IRIS



Source : INSEE – Recensements de la population – Exploitations principales / Traitement AUDIAR.



© C. HUTEAU - RENNES VILLE ET MÉTROPOLE.



© D. GOURAY - RENNES VILLE ET MÉTROPOLE

LES VENTES AU SEIN DES MARCHÉS IMMOBILIERS DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE

L'accession à la propriété dans le cœur de Métropole est portée par le marché de l'occasion

Entre 2014 et 2018, plus de 20 000 mutations de maisons, appartements, et biens mixtes (logement + activité) ont été réalisées sur le marché d'occasion du cœur de Métropole, soit un ratio annuel de 2,7 ventes pour 100 logements existants. Dans le même temps, près de 9 000 ventes en promotion immobilière (libre, en accession sociale ou maîtrisée) ont eu lieu. Ainsi, **69 % des achats se sont faits sur le marché de l'occasion pour 31 % dans le neuf**¹. Sur la période, les mutations dans le marché de l'occasion sont en progression constante, atteignant plus de 4 700 ventes en 2018, contre moins de 3 300 en 2014. Les ventes en promotion immobilière ont également augmenté entre 2014 et 2016, et se maintiennent à un niveau élevé depuis 2017.

Selon les années, la promotion immobilière représente entre 27 % et 35 % des ventes.

Le dynamisme du marché de l'occasion porté par le vieillissement de la population, en particulier pour les maisons

Dans le cœur de Métropole, 41 % des maisons et appartements vendus (de gré à gré) entre 2015 et 2018 l'ont été par des retraités. Cette proportion atteint également 38 % en moyenne dans l'ensemble de Rennes Métropole. Cette part de retraités atteint 50 % pour les seules ventes de maisons, contre 39 % pour les appartements. Par contre, elle n'est pas significativement différente selon leur nombre de pièces.

D'autre part, 11 % des mutations font suite à une succession, avec une proportion qui atteint 24 % pour les seules maisons (9 % pour les appartements). En fait, la mutation

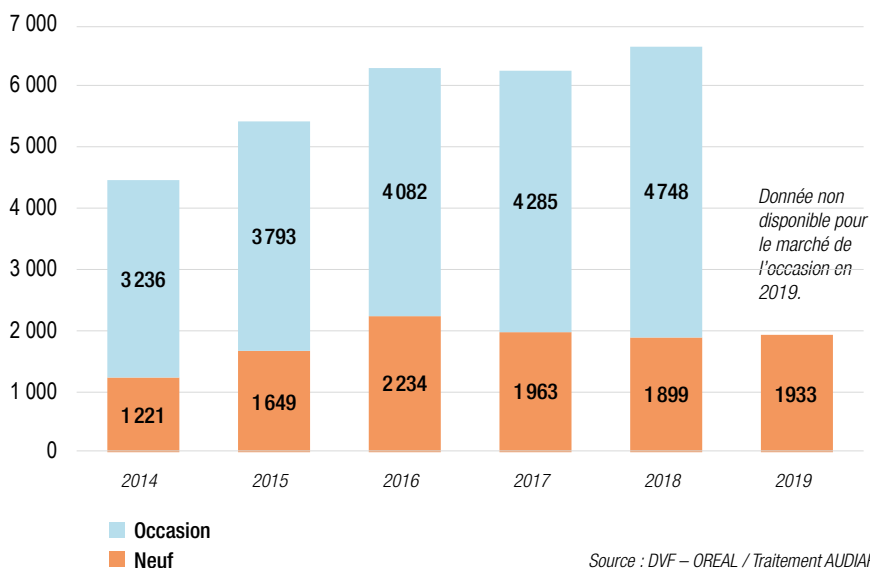
précédente était également une acquisition pour seulement 65 % des ventes de gré à gré de maisons (85 % pour les appartements). À noter que parmi les ventes réalisées suite à une succession 66 % sont effectuées par des retraités. La durée moyenne de revente après succession est inférieure à 6 ans, avec 60 % des ventes qui se réalisent dans les 2 premières années suivant la succession.

Dans les cas des reventes suite à une acquisition, le temps moyen de revente avoisine 9 ans : 40 % des ventes se font plus de 8 ans après l'achat, et notamment 12 % plus de 20 ans après l'acquisition². Là encore, un grand différentiel existe entre les maisons et les appartements : 25 % des maisons sont revendues plus de 20 ans après leur achat, contre 11 % des appartements. La durée moyenne de revente atteignant 14 ans pour les maisons (8 ans pour les appartements). La durée moyenne de revente des biens d'occasion n'est pas significativement différente entre les cadres, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers : environ 9 ans pour les appartements et 10 ans pour les maisons. Par contre, elle atteint 19 ans dans le collectif et 24 ans dans l'individuel pour les retraités. En fait, parmi les retraités ayant revendu une maison, 57 % l'avaient achetée depuis plus de 20 ans. Cette proportion atteint également 40 % pour les appartements.

¹ Entre la réservation (vente sur plan) d'un logement neuf collectif en promotion et sa livraison, il faut compter au moins 24 mois. L'impact sur la population est donc décalé dans le temps, dans le cas des ventes en promotion immobilière.

² Dans cette statistique, ne sont pas pris en compte les logements non revendus, comme par exemple ceux entrant dans des successions.

ÉVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTIONS DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE



Plus de la moitié de la promotion immobilière se réalise dans le diffus

Parmi les 10900 logements vendus en promotion immobilière entre 2014 et 2019, 47% sont implantés en ZAC, et 53% dans le diffus. La promotion immobilière en dehors des ZAC est particulièrement importante depuis 2016, concernant en moyenne plus de 1100 ventes annuelles, contre moins de 800 en 2015 et 530 en 2014. Ainsi, en 2014-2015, la majorité de la promotion immobilière se faisait au sein des ZAC (54%), tandis que depuis 2016, la majorité s'effectue dans le diffus (56%).

Sur l'ensemble de la période, 62% des acquéreurs sur ce marché du neuf dans le cœur de Métropole sont des investisseurs¹. Leur proportion est particulièrement importante en dehors des ZAC, où ils représentent ¾ des acquéreurs, contre moins de la moitié au sein des ZAC. Dans ces dernières, 28% des ventes sont à destination de propriétaires occupants, dans le cadre d'une accession sociale ou maîtrisée² (seulement 5% en dehors des ZAC). Enfin, un peu moins d'1/4 des logements sont acquis sur le marché libre par des propriétaires occupants, avec une proportion relativement similaire entre ZAC et diffus.

La surreprésentation des investisseurs hors ZAC est liée à la typologie des logements proposés : 55% sont des 1 ou 2 pièces, contre 34% dans les ZAC, où la répartition entre T1-T2, T3 et T4 et + est plus équilibrée.

Ainsi, 31% des logements au sein des ZAC comptent au moins 4 pièces (seulement 13% hors ZAC).

Des marchés propres à chaque typologie de logement, qui impactent différemment la population

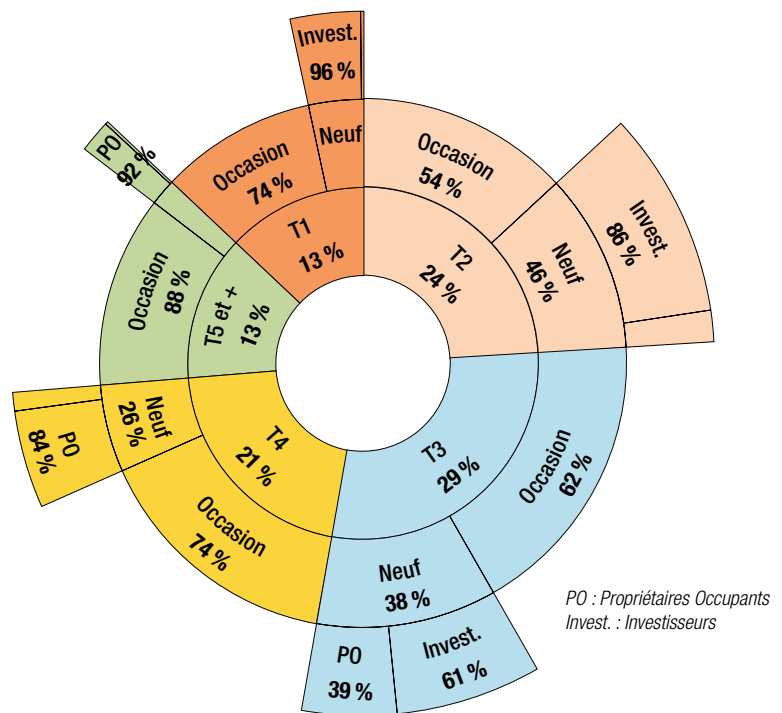
La répartition entre promotion immobilière et marché de l'occasion varie fortement selon la taille des logements : 88% des ventes de T5 et + se font dans l'occasion contre 54% pour les T2. De même, parmi les ventes en promotion immobilières, plus

de 9 sur 10 sont à destination de propriétaires occupants pour les grands logements d'au moins 5 pièces, tandis que pour les 2 pièces, 86% sont achetés pour de l'investissement locatif.

¹ Il s'agit de ménages qui achètent un logement neuf dans le but de le louer, en leur permettant de bénéficier de réduction d'impôts pendant une période pré-définie. En vigueur depuis septembre 2014, c'est principalement le dispositif Pinel qui est mobilisé sur la période observée (2014-2019).

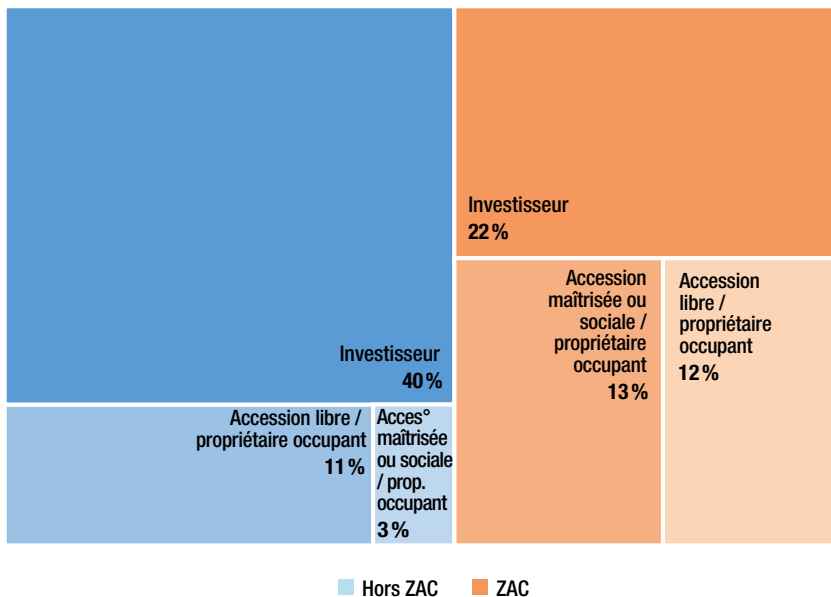
² Il s'agit de logements vendus à prix encadrés à des ménages soumis à plafonds de ressources.

CARACTÉRISTIQUES DES VENTES ENTRE 2014 ET 2017 DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS



Source : DVF - OREAL / Traitement AUDIAR.

CARACTÉRISTIQUES DES VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE 2014 ET 2019 DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE



Source : OREAL / Traitement AUDIAR.

© D. GOURAY - RENNES VILLE ET MÉTROPOLE



© A. LOUBRY - RENNES VILLE ET METROPOLE

La taille des logements est également déterminante dans leur impact sur les évolutions démographiques des territoires. Dans le neuf, les grands logements accueillent logiquement plus souvent des couples avec enfants, tandis que les personnes seules s'installent plus souvent dans des petits logements. Ainsi, les ménages emménageant dans un logement neuf (en tant que propriétaire ou locataire) sont composés d'en moyenne 1,1 personne dans les 1 pièce contre 3,5 personnes dans les 5 pièces et +.

Mais, le renouvellement de la population lors de changement de propriétaires occupants est également beaucoup plus important dans les grands logements, où souvent, des familles viennent s'installer à la place de couples ou personnes seules vieillissantes. Ainsi, dans le parc datant d'avant 2005, les ménages arrivés depuis moins d'un an dans un logement d'au moins 5 pièces comptent en moyenne 3,2 personnes, soit 0,7 de plus que celles sédentaires.

Dans les petits logements, ce turn-over dans le parc existant a relativement peu d'impact sur la démographie : les ménages qui se succèdent sont souvent de même type/taille.

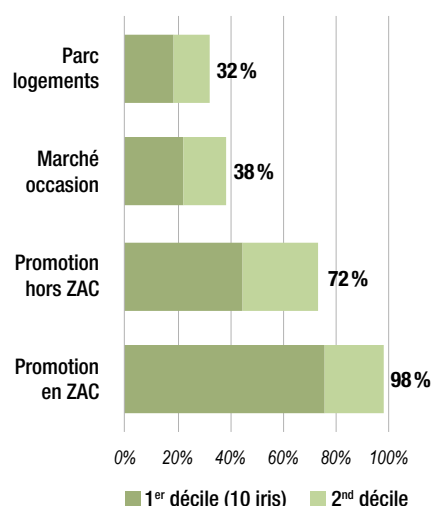
Un marché de l'occasion actif sur l'ensemble du cœur de Métropole, une promotion immobilière concentrée

Si, globalement sur le cœur de Métropole, 7 ventes sur 10 se font sur le marché de l'occasion, cette proportion varie beaucoup d'un iris à l'autre. En effet, le marché immobilier d'occasion est dynamique sur la quasi-totalité du territoire, tandis que la promotion immobilière se concentre sur certains iris. Parmi les 98 iris du cœur de Métropole à vocation habitat, seuls 7 ont enregistré moins de 10 mutations par an de biens immobiliers d'occasion entre 2014 et 2017 (Brno, Campus de Beaulieu, Torigne Est, Saint-Benoît, Les hautes-Chalais, Canada et les Champs Manceaux), tandis que 28 n'ont connu aucune vente de logements neufs.

Seuls 27 iris contiennent des ZAC, et donc, connaissent des ventes de biens neufs au sein de ces périmètres. Mais, même dans le diffus, la promotion immobilière reste beaucoup plus concentrée sur certains territoires que dans le marché de l'occasion. Alors que les 20 iris ayant enregistré le plus de ventes de biens immobiliers anciens totalisent

38% des mutations de ce marché dans le cœur de Métropole, les 20 iris avec la plus forte promotion immobilière en dehors des ZAC concentrent 72% de cette dernière.

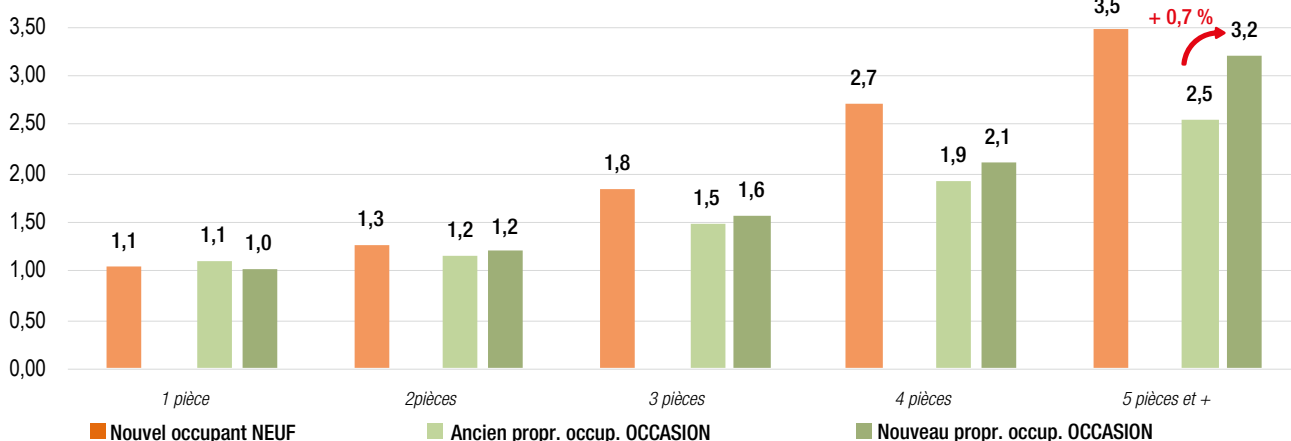
CONCENTRATION DES DIFFÉRENTS MARCHÉS ENTRE 2014 ET 2017



Note de lecture : les 20 iris comptant le plus de logements concentrent 32% du parc du cœur de Métropole ; les 20 iris comptant le plus de mutations sur le marché de l'occasion concentrent 38% des transactions du cœur de Métropole.

Source : DVF – OREAL / Traitement AUDIAR.

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET L'ANCIENNETÉ DU MÉNAGE DANS LE LOGEMENT EN 2016 DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE



Source : INSEE – Recensements de la population / Traitement AUDIAR.

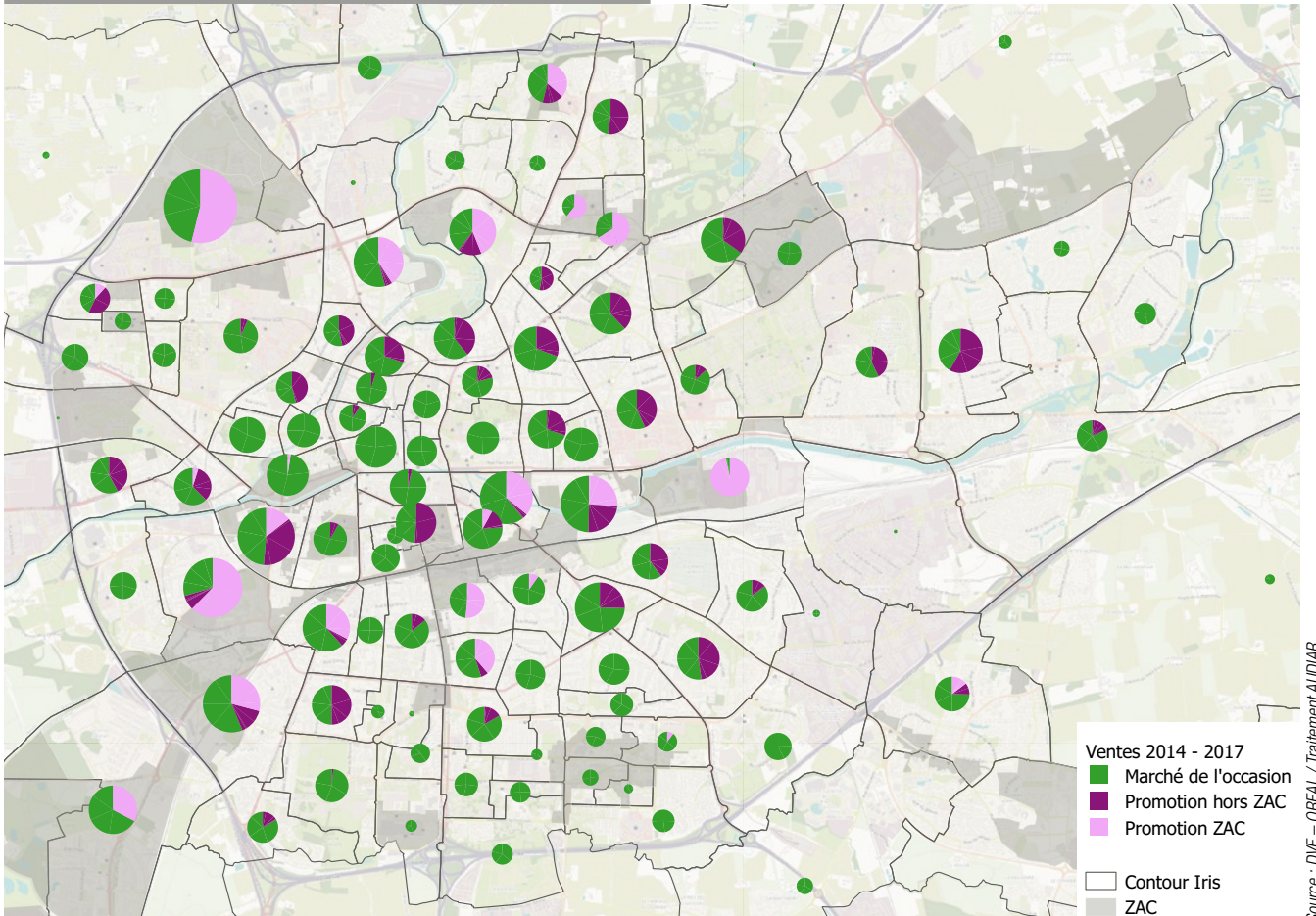


© D. GOURAY - RENNES VILLE ET METROPOLE.

Ainsi, pour la moitié des iris du cœur de Métropole (48), moins de 10 % des transactions entre 2014 et 2017 ont concerné le marché du neuf. A contrario, pour 15 iris, elle dépasse 50%. Pour certains, elle est alors essentiellement portée par les ZAC : Le Gast Ouest/Est (Maurepas-Gayeulles), La Motte Brulon (Armorique), Emile Bernard (Patton), Haut Quineleu (EuroRennes), Cleunay Est (La Courrouze), Beaugard.

Mais, pour d'autres iris, elle a été réalisée exclusivement dans le tissu diffus : Cesson-Seigné La Hublais, Liberté-Champ de Mars, Saint-Yves, Saint-Laurent ou encore Emmanuel Mounier. Enfin, elle se partage à part égale entre ZAC et diffus pour les iris d'Alphonse Guérin, La Mabilais ou Villejean Nord-Ouest.

NOMBRE DE VENTES IMMOBILIÈRES PAR IRIS ENTRE 2014 ET 2017



Source : DVF - OREAL / Traitement AUDIAR

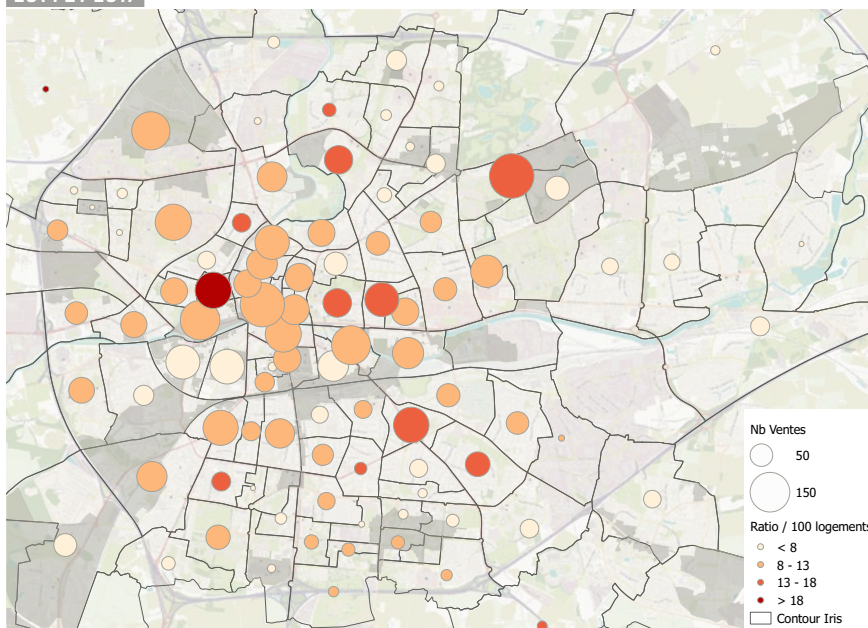
Un fort turn-over des propriétaires de grands logements de Thabor-Saint-Héliier à Sud Gare-Francisco Ferrer

Si le marché d'occasion est dynamique sur l'ensemble du cœur de métropole, 3 quartiers rennais se distinguent toutefois avec des taux de rotation supérieurs à 3 ventes annuelles pour 100 logements existants : Sud-Gare, Thabor-Saint-Héliier et Francisco Ferrer. De plus, la typologie des logements vendus diffère selon les quartiers, entraînant donc des impacts démographiques différents.

Les caractéristiques des ventes dépendent logiquement de la typologie du parc de logements de chaque territoire. Ainsi, dans les quartiers Centre et Jeanne-d'Arc-Longchamps-Atalante Beaulieu, où la majorité du parc est composé de petits logements, la majorité des ventes concernent également des 1 ou 2 pièces. Toutefois, les taux de rotation dans ce type de parc n'y sont pas significativement supérieurs à ceux observés dans les autres quartiers rennais. C'est l'iris 'Rue de Brest- Est' qui présente le taux de rotation dans les T1-T2 le plus important.

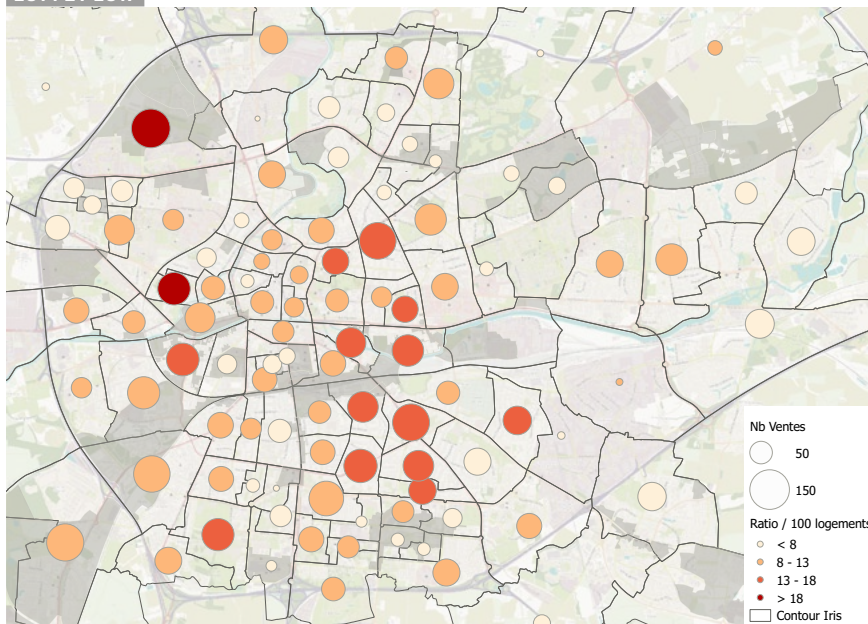
Concernant les grands logements, deux iris se distinguent avec des taux de rotation très importants (Beauregard et Rue de Brest Ouest), ainsi qu'un axe Nord-Sud allant de Jean Macé – Les Mottais à Coutenceau – Fernand Jacq. Ce sont sur ces territoires que l'activité du marché immobilier d'occasion peut avoir le plus d'impact sur les évolutions démographiques (en volume comme en caractéristiques).

VENTES IMMOBILIÈRES D'OCCASION DE LOGEMENTS D'1 OU 2 PIÈCES PAR IRIS ENTRE 2014 ET 2017



Source : DVF / Traitement AUDIAR.

VENTES IMMOBILIÈRES D'OCCASION DE LOGEMENTS DE 4 PIÈCES OU + PAR IRIS ENTRE 2014 ET 2017



Source : DVF / Traitement AUDIAR.



© A. LOUBRY - RENNES VILLE ET METROPOLE.

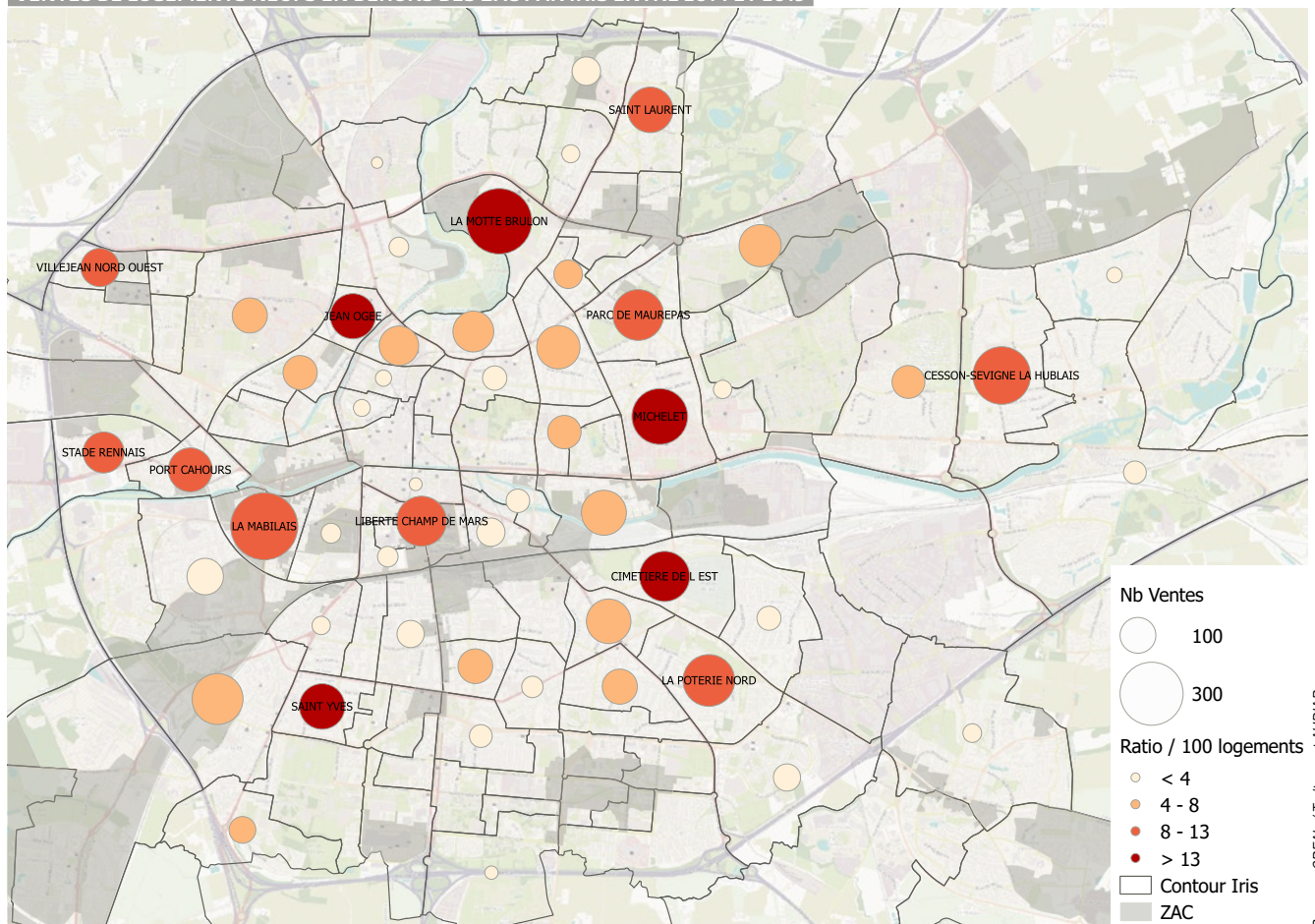
Deux axes de forte activité de la promotion immobilière dans le diffus

La construction de nouveaux logements a elle un impact sur les évolutions démographiques, quelle que soit la taille des logements. Cet impact diffère toutefois entre les ZAC (où la programmation est régulée, favorisant les grands logements et l'accèsion aidée) et le diffus (où les petits logements et les investisseurs sont surreprésentés). Mais, les besoins en équipements liés à l'arrivée de population dans les constructions en dehors des ZAC sont également moins anticipés qu'au sein de ces dernières.

Entre 2014 et 2019, la promotion immobilière hors ZAC a été particulièrement active sur 2 axes : 1 axe Nord-Sud à l'Est de Rennes, allant de Saint-Laurent à La Poterie ; 1 axe à l'Ouest de Rennes le long de la Vilaine, allant du stade Rennais à Liberté-Champ de Mars. D'autres zones plus restreintes ont également connu une forte construction en dehors des ZAC : Saint-Yves (avec le secteur aménagé de Victor Rault), la Motte Brûlon, Jean Ogée ou encore La Hublais à Cesson-Sévigné.



VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN DEHORS DES ZAC PAR IRIS ENTRE 2014 ET 2019





© A. LOUBRY RENNES VILLE ET METROPOLE

EXEMPLE ANALYSE ZOOMÉE : SECTEUR SITUÉ ENTRE SUD GARE ET LE BLOSNE

Choix du secteur

Une classification des iris à vocation habitat du cœur de Métropole a été réalisée à partir de 3 variables :

- nombre de ventes de biens d'occasion de 4 pièces ou + entre 2014 et 2017 / nombre de logements de 4 pièces ou + en 2016,
- nombre de ventes en promotion immobilière en ZAC entre 2014 et 2019 / nombre de logements en 2016,

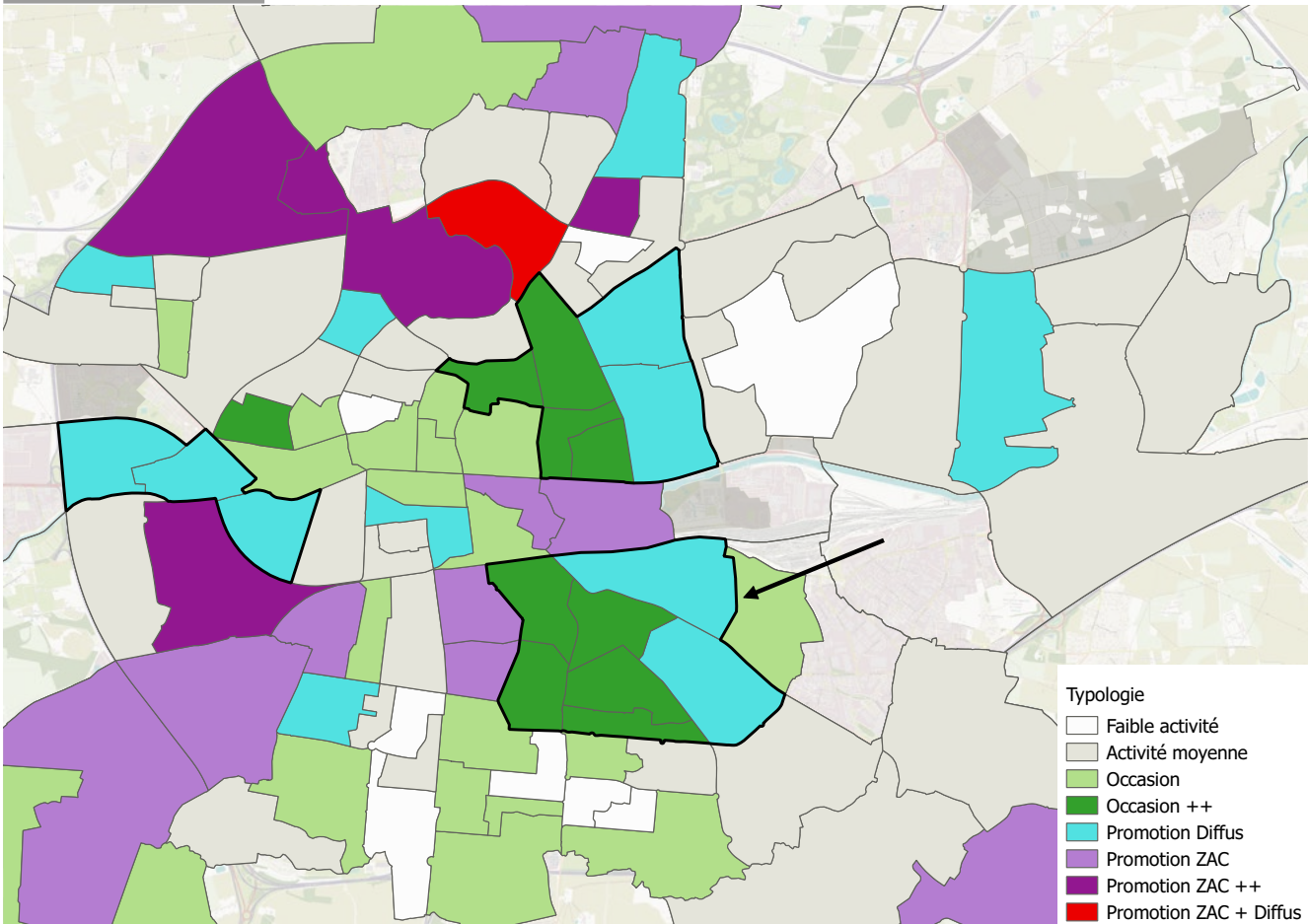
- nombre de ventes en promotion immobilière dans le diffus entre 2014 et 2019 / nombre de logements en 2016.

La méthode utilisée est la classification ascendante hiérarchique (méthode de Ward), à partir des variables centrées réduites.

À partir de cette classification, 3 secteurs sont identifiés, car composés de plusieurs iris contigus présentant une forte activité sur le marché de promotion immobilière dans le diffus et/ou un fort turn-over de propriétaires parmi les logements de 4 pièces ou +. En effet, ce sont les 2 critères les plus

déterminants dans leurs impacts sur des évolutions démographiques fortes et peu prévisibles (contrairement aux ZAC). À titre d'exemple, nous avons choisi de zoomer sur le secteur situé entre Sud Gare et le Blossne.

CLASSIFICATION DES IRIS

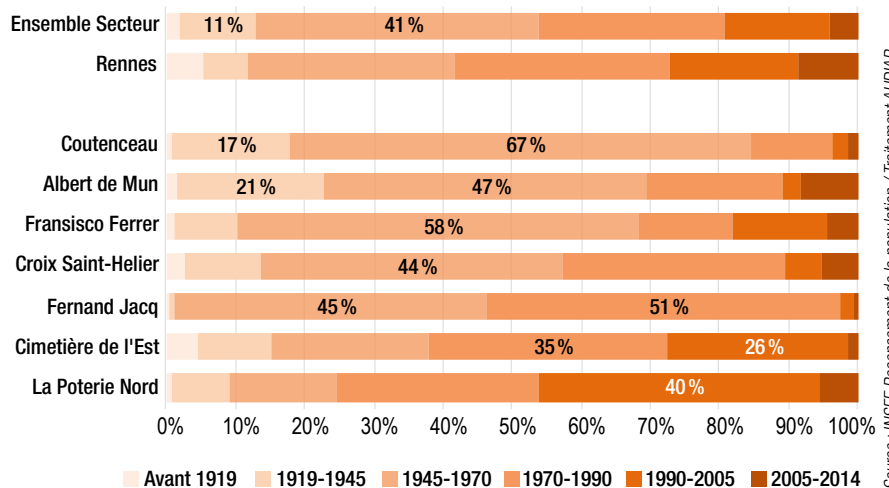


Un parc individuel de grands logements d'avant 1970 et de propriétaires occupants

Le secteur compte environ 9 900 logements en 2017, dont 91% de résidences principales. Près de 5 sur 10 sont occupées par des propriétaires occupants (35% en moyenne dans l'intra-rocade rennaise). Elles sont de grande taille, avec notamment 25% de 5 pièces ou + (18% en moyenne dans l'intra-rocade) et souvent de type individuel (près d'1/3 du parc est constitué de maisons contre 14% en moyenne rennaise).

Les logements construits avant 1970 y sont surreprésentés. Le secteur a commencé à se développer à l'Ouest (Coutenceau et Albert de Mun) pendant l'entre-deux guerre. Mais, la majeure partie des logements date des années 50-60, avec une construction qui s'y est amplifiée et s'est décalée vers l'Est (Francisco Ferrer, Croix Saint-Héliier). Fernand Jacq a lui connu son plus fort développement dans les années 70. Enfin, tout à l'Est, l'habitat est plus récent, avec une surreprésentation des constructions des années 70 à 2005 à Cimetière de l'Est, et depuis 90 à la Poterie Nord.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2016



Source : INSEE Recensement de la population / Traitement AUDIAR.

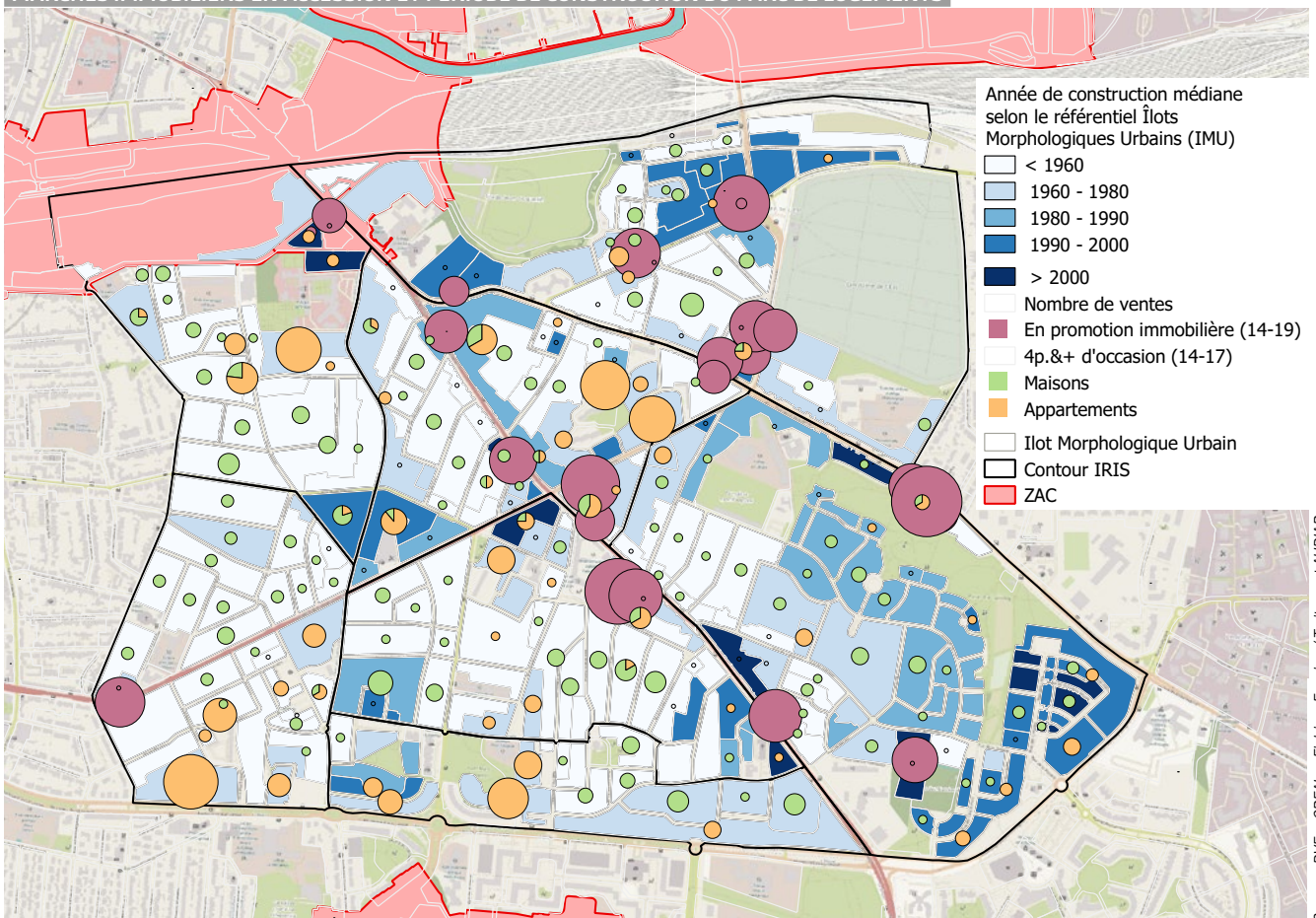
Des marchés dynamiques

Entre 2014 et 2017, le secteur compte 1 320 ventes de logements d'occasion pour 8 140 logements existants, soit un taux de rotation à la revente de 16% sur 4 ans (contre 10% en moyenne dans le cœur de Métropole). Parmi ces ventes, plus de 620 concernent des logements d'au moins 4 pièces (47%), en lien avec la surreprésentation des grands logements dans le secteur.

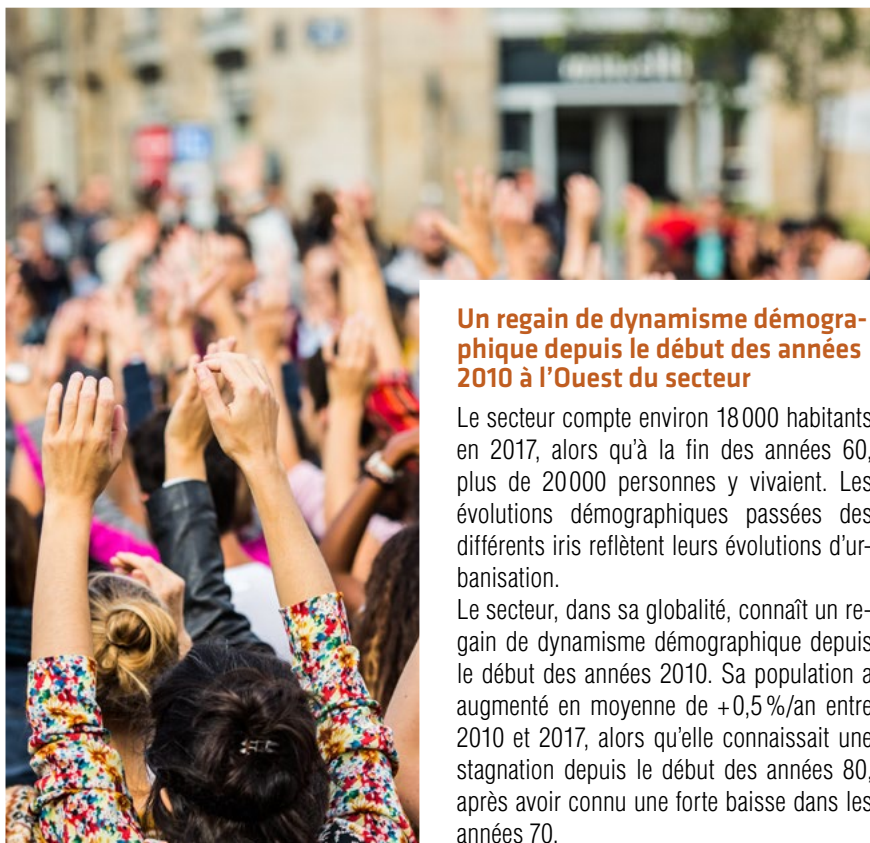
Seul l'iris " Poterie Nord ", où le parc est le plus récent, présente un taux de rotation à la revente des 4 pièces et + relativement faible (8%, contre 18% à la Croix-Saint-Héliier ou 17% à Albert de Mun).

La promotion immobilière a elle été particulièrement importante entre 2014 et 2019 le long de la rue de Vern, ainsi qu'entre le cimetière de l'Est et la rue de Châteaugiron.

MARCHÉS IMMOBILIERS EN ACCESSION ET PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS



Source : DVF - OREAL - Fichiers Fonciers/ Traitement AUDIAR.



Un regain de dynamisme démographique depuis le début des années 2010 à l'Ouest du secteur

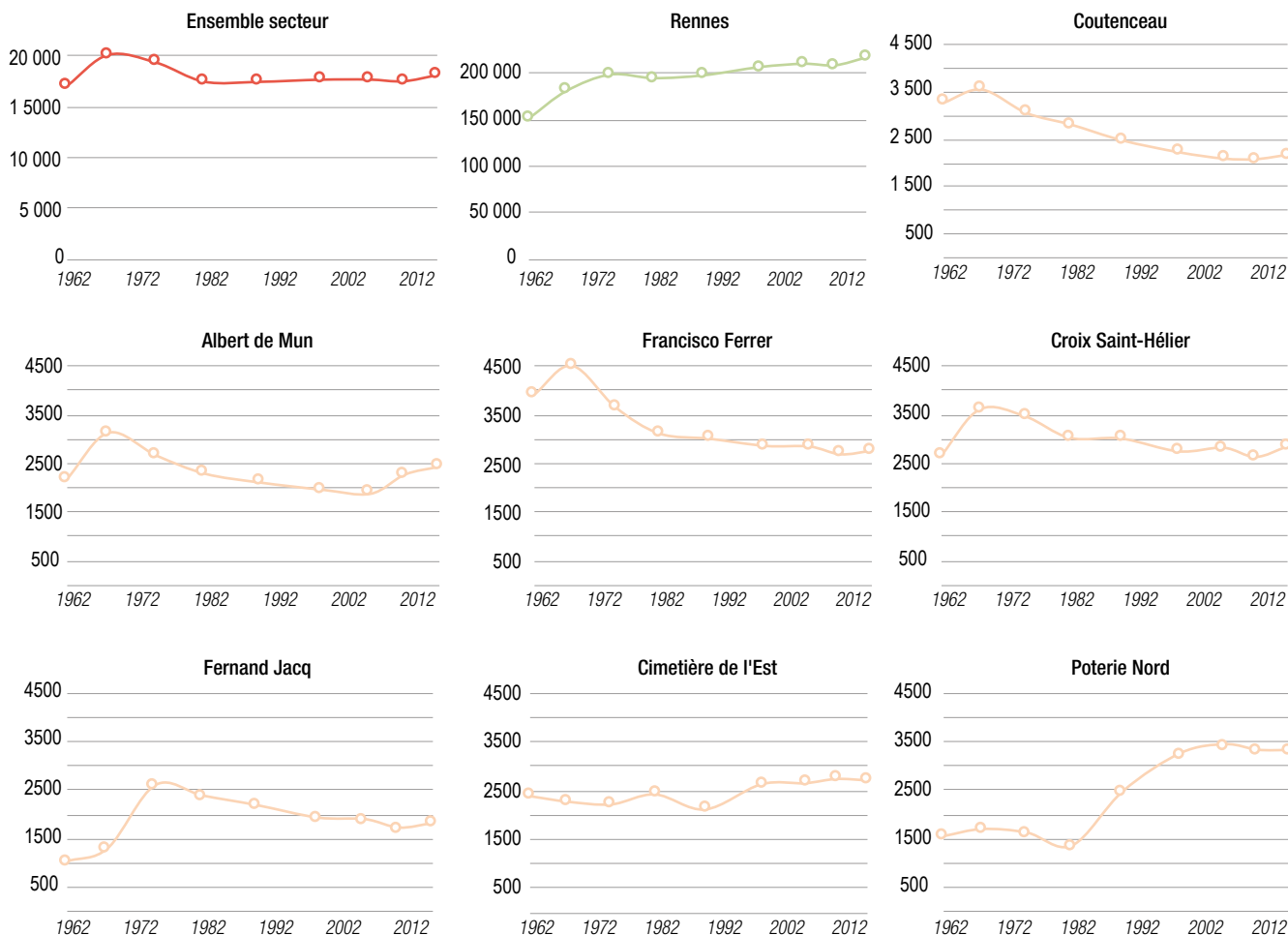
Le secteur compte environ 18 000 habitants en 2017, alors qu'à la fin des années 60, plus de 20 000 personnes y vivaient. Les évolutions démographiques passées des différents iris reflètent leurs évolutions d'urbanisation.

Le secteur, dans sa globalité, connaît un regain de dynamisme démographique depuis le début des années 2010. Sa population a augmenté en moyenne de +0,5%/an entre 2010 et 2017, alors qu'elle connaissait une stagnation depuis le début des années 80, après avoir connu une forte baisse dans les années 70.

Dans le détail, les 5 iris situés à l'Ouest du secteur, où l'on observe un fort turn-over des propriétaires des grands logements, sont ceux qui ont vu leur population augmenter sur la période la plus récente. Excepté à Albert de Mun, où la hausse est essentiellement portée par la construction de nouveaux logements (environ 200 supplémentaires), la croissance démographique s'explique en grande partie par l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Elle passe, par exemple, à la Croix-Saint-Héliier de 1,71 à 1,80 personnes par ménage et à Fernand Jacques, de 2,03 à 2,10 personnes par ménage.

Les 2 iris à l'Est du secteur, voient leur population stagner sur la période. Caractérisés par de nombreuses ventes en promotion immobilière entre 2014 et 2019, ils pourraient observer une hausse de leur population sur le quinquennat suivant. Entre 2010 et 2017, la taille moyenne des ménages y résidant à continuer à diminuer.

ÉVOLUTIONS DES POPULATIONS DEPUIS LE DÉBUT DES ANNÉES 60



Source : INSEE Recensements de la population / Traitement AUDIAR.



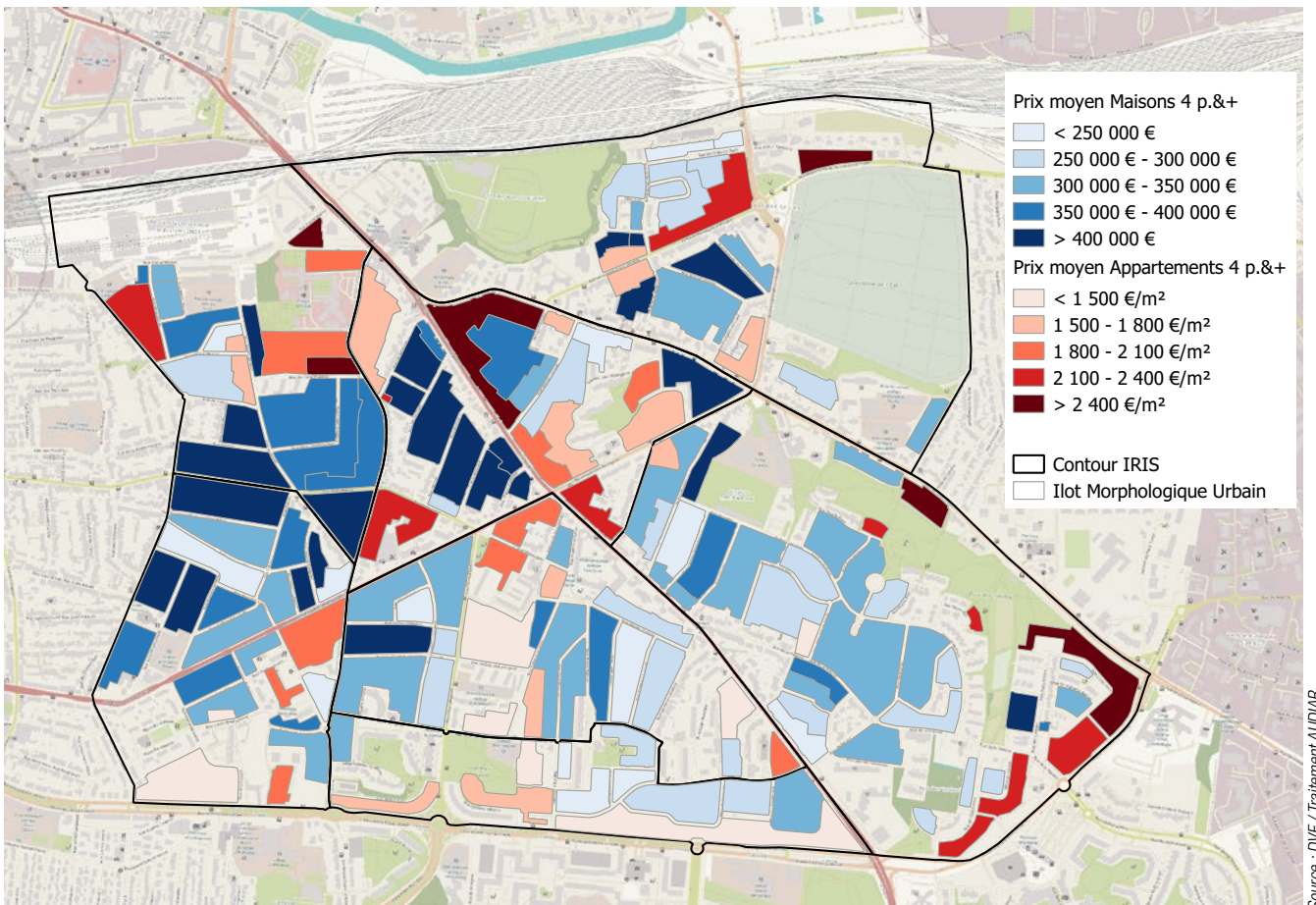
© D. GOURAY - RENNES VILLE ET METROPOLE.

Des prix contenus

Globalement dans le secteur, les prix sont moins élevés qu'en moyenne à Rennes : 342 000 € pour une maison d'occasion d'au moins 4 pièces (contre 385 000 € dans l'ensemble de la ville) ; 1 740 € du m² en moyenne pour un appartement d'occasion d'au moins 4 pièces (contre 2 160 €). Fernand Jacq, au Sud du secteur, est l'iris présentant les prix les plus bas. A contrario, les prix les plus élevés sont observés au Nord du Boulevard Franklin Roosevelt. Toutefois, les appartements situés au Sud du Parc du Landry sont également plus onéreux qu'en moyenne dans le reste du secteur.

En promotion immobilière, le constat est le même. Par exemple, le prix moyen au m² hors parking pour les T3 vendus dans le secteur en 2019 atteint environ 4 100 €, contre près de 4 300 € en moyenne sur Rennes en dehors des ZAC. Toutefois, les prix y restent nettement plus élevés qu'au sein des ZAC rennaises (moins de 3 400 € en moyenne du m² hors parking pour un T3). Au sein du secteur, 78 % des ventes en promotion immobilière entre 2014 et 2019 sont destinés à de l'investissement locatif. Cette proportion est similaire à celle observée en moyenne à Rennes hors ZAC (75 % contre 47 % au sein des ZAC). De même, la typologie des loge-

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS D'OCCASION D'AU MOINS 4 PIÈCES PAR ÎLOT MORPHOLOGIQUE URBAIN



Source : DVF / Traitement AUDIAR.

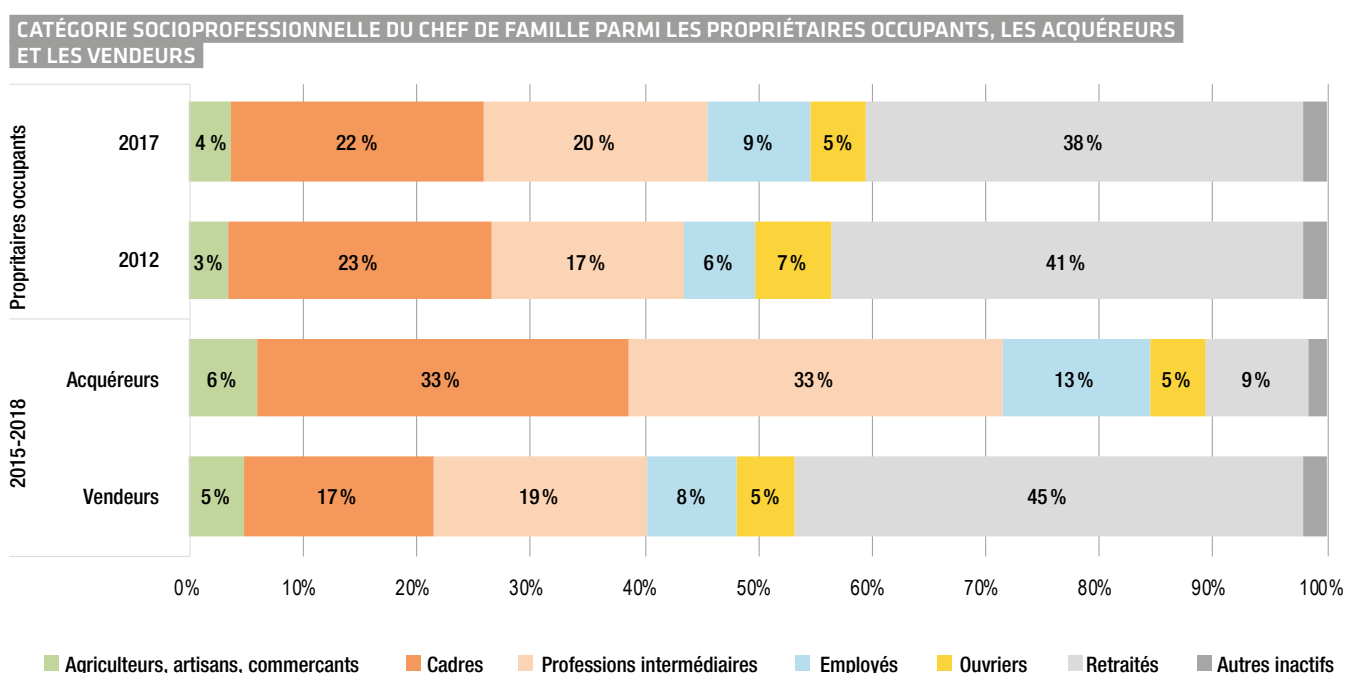
ments est proche celle produite en moyenne dans la ville en dehors des ZAC, avec une majorité de petits logements (55 %), un tiers de T3, et 13 % de 4 pièces ou +.

Un turn-over dans le marché de l'occasion permettant l'arrivée de professions intermédiaires et employés

Entre 2015 et 2018, 45 % des vendeurs de biens immobiliers dans le secteur étaient des retraités (catégorie socioprofessionnelle du chef de famille). Concernant les acquéreurs, un tiers étaient cadres ou professions intermédiaires. Toutefois, la part de cadres parmi

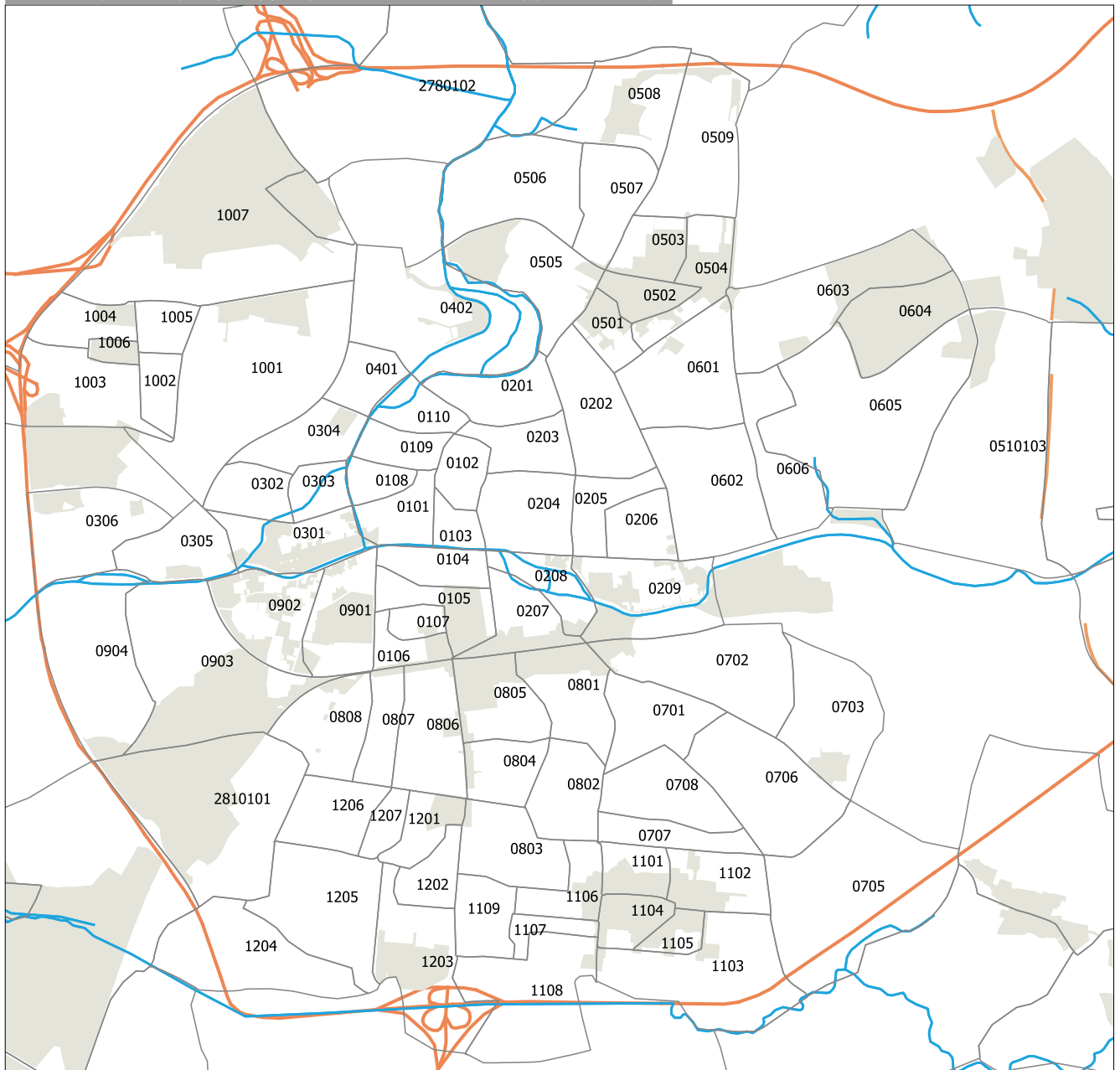
les propriétaires occupants a stagné entre 2012 et 2017, alors que celle des professions intermédiaires et employés a progressé. Ils représentent globalement 29 % des propriétaires occupants en 2017, contre 23 % cinq ans plus tôt. En effet, ces deux catégories socioprofessionnelles sont deux fois plus nombreuses parmi les acquéreurs (globalement 46 %), que le poids qu'ils représentaient parmi les propriétaires occupants en 2012 (23 %). A noter également que ces deux CSP sont plus nombreuses parmi les acquéreurs dans ce secteur, qu'en moyenne sur Rennes (42 %). A contrario, le poids des ouvriers et des retraités recule sur la période.

La catégorie socioprofessionnelle des propriétaires occupants diffère selon le type de biens. En 2017, 25 % des propriétaires occupants de maisons dans le quartier sont des cadres, contre 19 % des propriétaires occupants d'appartements. Les retraités sont également plus nombreux dans l'individuel que dans le collectif : 43 % des propriétaires occupants de maisons, contre 32 % des propriétaires occupants d'appartements. Inversement, parmi ces derniers, 20 % sont des employés ou ouvriers, contre seulement 10 % des propriétaires occupants de maisons.



Source : INSEE Recensements de la population - PERVAL / Traitement AUDIAR.

ANNEXE : CARTE DES IRIS À VOCATION HABITAT DE L'INTRA-ROCADE RENNAISE



0101 Cathédrale	0209 Alphonse Guérin	0601 Parc de Maurepas	0805 Haut Quineleu	1103 Sainte-Elizabeth Grece
0102 Hoche	0301 Mail	0602 Michelet	0806 Margueritte	1104 Torigné Ouest
0103 Parlement	0302 Rue de Brest Ouest	0603 Le Gallet Les Longs	0807 Villeneuve	1105 Torigné Est
0104 Parcheminerie Toussaints	0303 Rue de Brest Est	Champs Nord	0808 La Madeleine Mauconseil	1106 Saint-Benoit
0105 Liberté Champ de Mars	0304 La Touche	0604 Les Longs Champs Sud	0901 Arsenal	1107 Suisse
0106 Colombier Sud et Ouest	0305 Port Cahours	0605 Campus de Beaulieu	0902 La Mabilais	1108 Portugal
0107 Dalle du Colombier	0306 Stade Rennais	0606 Le Bois Perrin	0903 Cleunay Est	1109 Henri Fréville Sud Est
0108 Saint-Louis	0401 Jean Ogée	0701 Croix Saint-Héliér	0904 Cleunay Ouest	1201 Les Hautes Chalais
0109 Vieux Saint-Étienne	0402 Cimetière du Nord	0702 Cimetière de l'Est	1001 Pontchaillou	1202 Henri Fréville Sud Ouest
0110 Hôtel Dieu	0501 Emmanuel Mounier	0703 Le Landry	1002 Villejean Sud Est	1203 Canada
0201 Jules Ferry	0502 Brno	0705 La Poterie Sud	1003 Villejean Sud Ouest	1204 Les Cloteaux
0202 Les Mottais	0503 Le Gast Ouest	0706 La Poterie Nord	1004 Villejean Nord Ouest	1205 Les Olympiades
0203 Jean Mace	0504 Le Gast Est	0707 Fernand Jacq	1005 Villejean Nord Est	1206 Saint-Yves
0204 Paris Ouest Martenot	0505 La Motte Brulon	0708 Francisco Ferrer	1006 Dalle Kennedy	1207 Les Champs Manceaux
0205 Paris Est	0506 Morbihan Ouest	0801 Albert de Mun	1007 Beauregard	0510103 Cesson-Sévigné Coësmes
0206 Oberthur	0507 Morbihan Est	0802 Coutenceau	1101 Le Landrel Ouest	2780102 Saint-Grégoire Sud
0207 Saint-Héliér	0508 Émile Bernard	0803 Gaëtan Hervé	1102 Le Landrel Est Les Hautes	2810101 Saint-Jacques-de-la-Lande Le Pigeon Blanc
0208 Laënnec Dupont des Loges	0509 Saint-Laurent	0804 Jean Baptiste Barre	Ourmes	



**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 - @Audiar_infos

Contact

Audrey Naulin
02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org

Photographies

Audiar (sauf mentionnées)