



AIRE URBAINE DE RENNES

Tour d'horizon des marchés de l'habitat

Bilans 2019 et premiers chiffres 2020

JANVIER 2021



SOMMAIRE

SYNTHÈSE EN CHIFFRES

AVANT-PROPOS

La construction neuve dans l'aire urbaine rennaise

- 10 CHIFFRES-CLÉS SUR L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION NEUVE
- 14 MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES
- 15 MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
- 17 ZOOM SUR LES MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL DE RENNES MÉTROPOLE

Le marché immobilier d'occasion dans l'aire urbaine

- 20 2018 ET 2019, TRÈS FORT DYNAMISME DES TRANSACTIONS DANS TOUTE L'AIRE URBAINE
- 20 1^{ERS} ÉLÉMENTS 2020
- 21 MARCHÉ D'OCCASION : DEPUIS 2017, DES HAUSSES ANNUELLES DE PRIX QUI SE CONFIRMENT À RENNES ET DANS LES COMMUNES ATTRACTIVES DE LA MÉTROPOLE ET DU RESTE DE L'AIRE URBAINE
- 22 PRIX MÉDIANS 2019 DANS LA VILLE DE RENNES ET D'AUTRES GRANDES VILLES RÉGIONALES

Le marché locatif privé dans Rennes Métropole

Sources et définitions



AIRE URBAINE DE RENNES

Tour d'horizon des marchés de l'habitat

Bilans 2019 et premiers chiffres 2020

SYNTHÈSE EN CHIFFRES

CONSTRUCTION NEUVE

HYPOTHÈSE DE

5 099 logements livrés

en 2020 dans l'aire urbaine de Rennes
(-23% par rapport à 2019)...

...dont **3 411**
dans Rennes Métropole

Impact Covid estimé à -24% de livraisons en 2020,
soit plus de 1 600 logements « reportés » en 2021.

6 482 logements mis en chantier en 2019

dans l'aire urbaine de Rennes (stable par rapport à 2018)...

...dont **4 371**
dans Rennes Métropole

2020 : dans Rennes Métropole, phénomène de rattrapage des mises en chantier durant le 3^{ème} trimestre.

8 178 logements autorisés en 2019 dans l'aire urbaine de Rennes (+13% par rapport à 2018)...

...dont **6 300**
dans Rennes Métropole

2020 : dans Rennes Métropole, quasi absence d'instruction des permis pendant le 1^{er} confinement, suivi d'un fort rebond au 3^{ème} trimestre.



Terrains à bâtir pour maisons individuelles

1 844 terrains vendus (en lots et en secteur diffus) dans l'aire urbaine en 2018
2/3 dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole

63 113 € en moyenne pour un lot à bâtir au 1^{er} semestre 2020 dans le Pays de Rennes



Marché de la promotion immobilière

3 069 logements vendus dans l'aire urbaine plus de 9 ventes sur 10 dans Rennes Métropole

4 636 €/m² au 3^{ème} trimestre 2020 à Rennes pour un appartement neuf, en libre, TVA pleine, hors stationnement et

3 562 €/m² dans Rennes Métropole hors Rennes



Logements sociaux ordinaires PLAI/PLUS (très sociaux et sociaux)

807 logements sociaux mis en service en moyenne annuelle de 2015 à 2019 dans Rennes Métropole

MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

10 586
transactions de
biens immobiliers
(maisons/appartements)
dans l'aire urbaine
en 2019

Rennes 37 %

Rennes Métropole hors Rennes 30 %

Aire urbaine hors Rennes Métropole 33 %



Transactions d'appartements

Prix moyen €/m² en 2019 :

2 790 €/m² à Rennes

2 330 €/m² dans Rennes Métropole hors Rennes

1 990 €/m² dans l'aire urbaine hors Rennes Métropole



Transactions de maisons

Prix unitaire moyen en € en 2019 :

438 800 € à Rennes

266 600 € dans Rennes Métropole hors Rennes

174 600 € dans l'aire urbaine hors Rennes Métropole

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ



10,4 €/m²
loyer mensuel médian (hors charges)
pour l'ensemble des logements locatifs privés
de Rennes Métropole en 2019

Pour un appartement de 3 pièces :

622 € de loyer mensuel médian global (hors charges) à Rennes

577 € de loyer mensuel médian global (hors charges) dans Rennes Métropole hors Rennes

AVANT-PROPOS

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION : L'AIRE URBAINE (AU) ¹ DE RENNES

UN BASSIN D'HABITAT DE :

- 189 communes (géographie au 1^{er} janvier 2020),
- 747 200 habitants (INSEE 2018).

TROIS GRANDS TERRITOIRES RETENUS POUR STRUCTURER L'ANALYSE :

- ville de Rennes,
- Rennes Métropole hors Rennes,
- communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole (les couronnes).



© Air2D3 / Rennes Métropole.



DIRES D'ACTEURS PROFESSIONNELS

Depuis 2018, l'Audiar a lancé un rendez-vous régulier réunissant un panel de professionnels immobiliers, membres de l'observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes. Cet exercice partenarial permet de réunir une douzaine d'acteurs : promoteurs, bailleurs sociaux, coopératives Hlm, constructeurs, aménageurs, établissements bancaires, notaires, fédérations professionnelles... afin de **croiser leurs expertises et leurs interrogations avec les analyses de marché réalisées par l'agence**. De fait, les différentes composantes du marché local de l'habitat qui constituent cette synthèse ont été enrichies des « dire d'experts » compilés, lors d'une visio-conférence qui s'est tenue le 17/11/2020.

¹ L'aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (l'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.

SEGMENTS DE MARCHÉ ANALYSÉS DANS CE PANORAMA

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS L'AIRE URBAINE

Logements individuels purs ou groupés, collectifs ou en résidences



**Terrains à bâtir
pour maisons individuelles**



**Promotion
immobilière**



**Mises en service de logements locatifs
sociaux (Rennes Métropole)**

MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION DE L'AIRE URBAINE



**Revente
d'appartements**

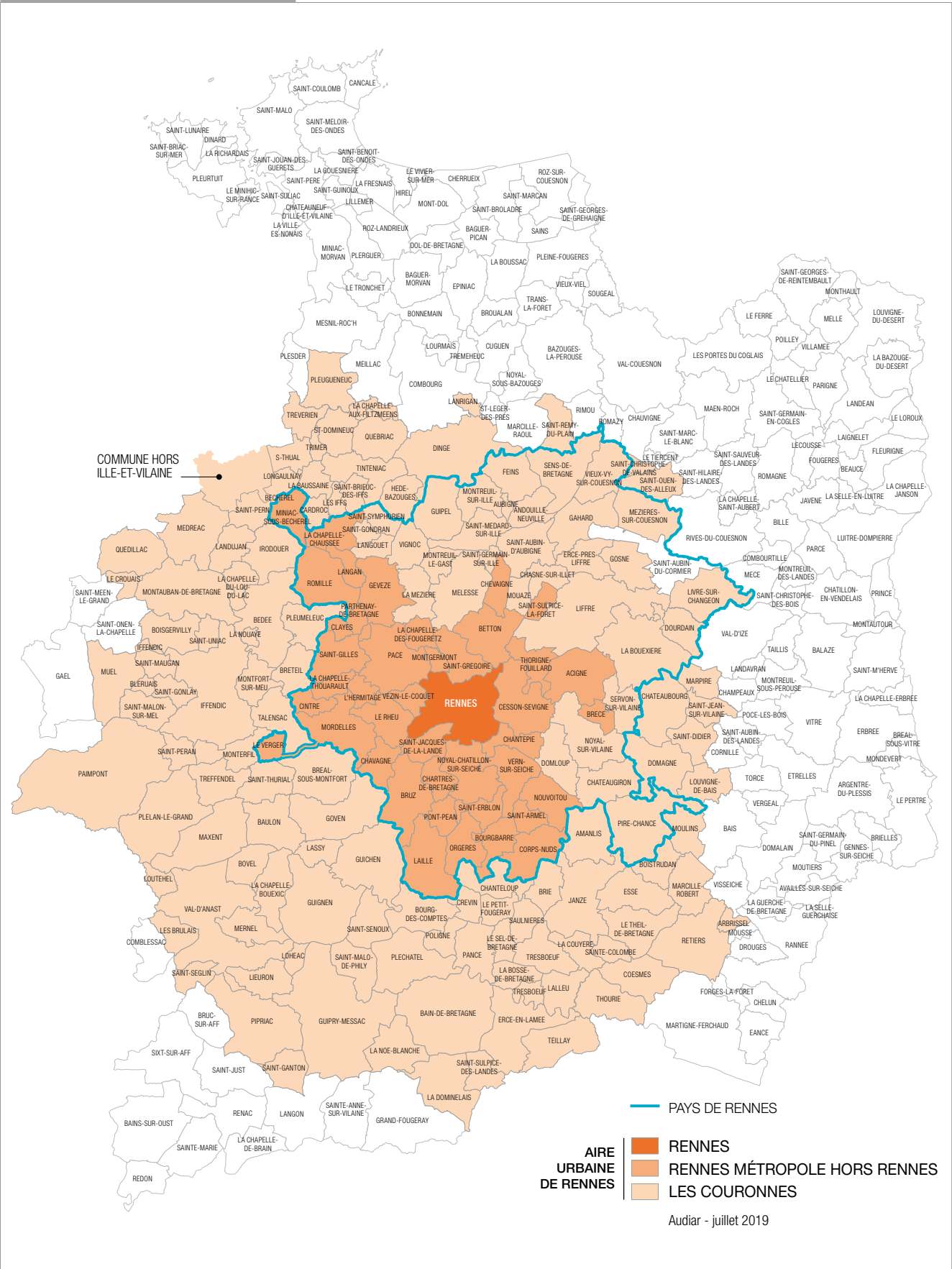


**Revente
de maisons**

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE RENNES MÉTROPOLE



AIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



La construction neuve dans l'aire urbaine rennaise

CHIFFRES CLÉS SUR L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION NEUVE

2020 : baisse significative des estimations de livraisons pour cause de crise sanitaire

En matière de livraisons, le marché du neuf de l'aire urbaine rennaise a été très dynamique à partir de 2017 mais surtout en 2018 et 2019. Durant ces 3 années, la ville de Rennes a enregistré des volumes particulièrement importants.

En 2020, le bilan¹ établi pour l'ensemble de l'aire urbaine conduit à une hypothèse de 5099 logements livrés soit un recul de production de l'ordre de 23% par rapport à 2019 (1518 logements de moins) :

- une baisse très significative à Rennes avec 1520 logements livrés en 2020 soit - 37% sur un an (-898 logements)
- une nette diminution dans RM hors Rennes : 1891 logements soit -29% sur un an (-769 logements)
- une légère hausse dans l'AU hors RM : 1688 logements soit + 10% sur un an (+ 149 logements).

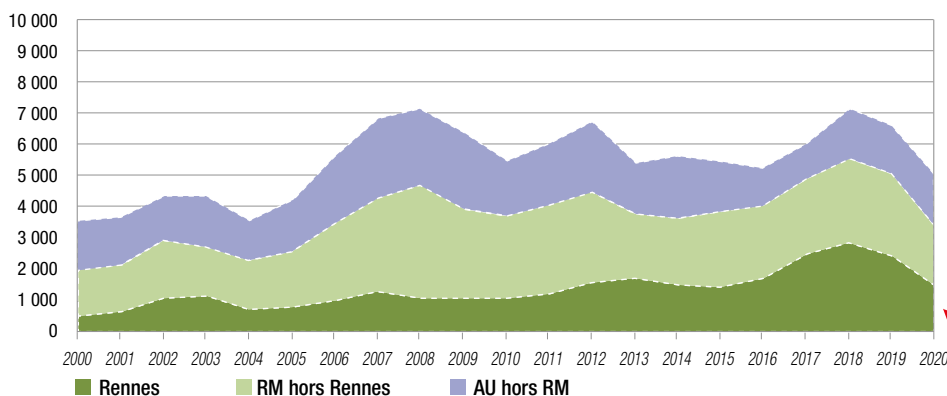
L'hypothèse donne 5099 logements « terminés » pour l'ensemble de l'aire urbaine dont 3411 logements dans la métropole. Or, si l'année 2020 avait été « normale » et sans arrêt des chantiers lors du confinement strict du printemps, ce sont 6714 logements qui auraient dû être livrés dont 4692 logements dans Rennes Métropole...

Le différentiel à l'échelle de l'aire urbaine est de 1 615 logements soit l'équivalent d'un recul de 24% par rapport à une année 2020 dite « normale ». Ces 1 615 logements seront, évidemment, livrés mais en décalé, au cours de l'année 2021.

Les retards de livraisons impactent surtout la ville de Rennes mais également certaines communes de Rennes Métropole dont la production est essentiellement ou majoritairement

1 Les estimations de livraisons de logements sont établies à partir des logements commencés. De fait, pour tenir compte des conséquences du 1^{er} confinement qui a eu lieu du 17 mars au 11 mai 2020, il a fallu établir des hypothèses de retard des chantiers de construction en cours. Ainsi, au prévisionnel initial des livraisons 2020, il a été appliqué un retard théorique de 2,5 mois pour les logements individuels et un ratio de 3,5 mois pour les logements collectifs et ceux en résidences.

ESTIMATION DE LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS DANS L'AIRES URBAINE RENNAISE

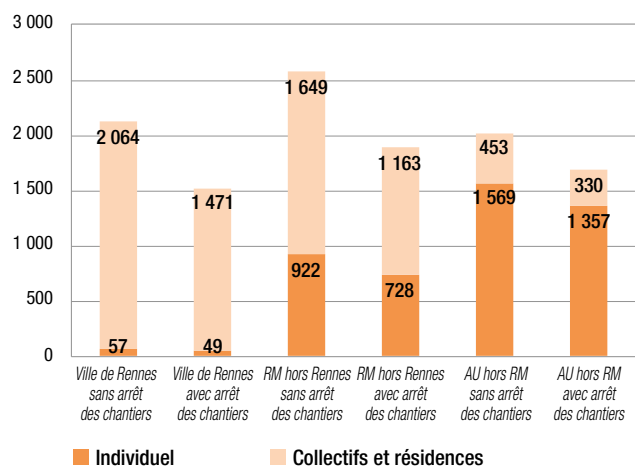


Pour 2020, hypothèse du volume de livraisons avec prise en compte de l'arrêt des chantiers durant le confinement strict du printemps

Source : Sit@del 2 / MEEM - CGDD / SOeS - logements commencés en date de prise en compte / traitements Audiar.

ESTIMATIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS DANS L'AIRE URBAINE EN 2020 :

« sans arrêt des chantiers » et avec « arrêt des chantiers »



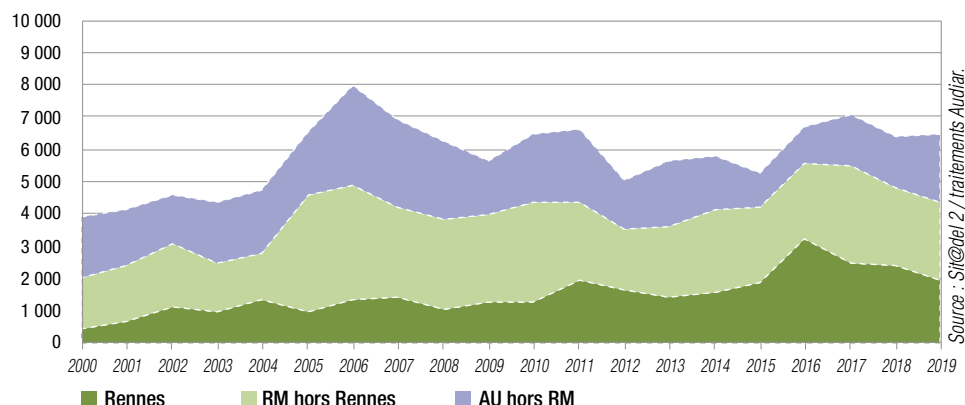
Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements commencés en date de prise en compte - traitements Audiar.

ournée vers la production de logements collectifs. En effet, faire redémarrer des chantiers de logements collectifs ou en résidence se révèle plus long et plus complexe que des chantiers de logements individuels.

2019, un niveau conséquent de mises en chantier, comparable à celui de 2018

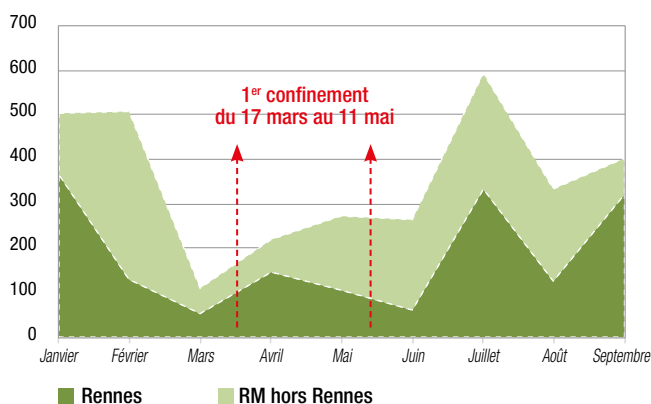
En 2019, on dénombre un total de 6482 logements commencés dans l'aire urbaine dont 29% à Rennes (1893 logements), 38% dans RM hors Rennes (2478 logements) et 33% dans l'AU hors RM (2 111 logements). Ce volume, toujours à un haut niveau, sur longue période, est stable par rapport à 2018 (+ 87 logements).

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS L'AIRE URBAINE RENNAISE



Zoom 2020 sur les logements commencés dans Rennes Métropole : mars à juin télescopés par un confinement strict

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, MENSUELLEMENT, EN 2020 DANS RENNES MÉTROPOLE



Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC'). Traitements Audiar.

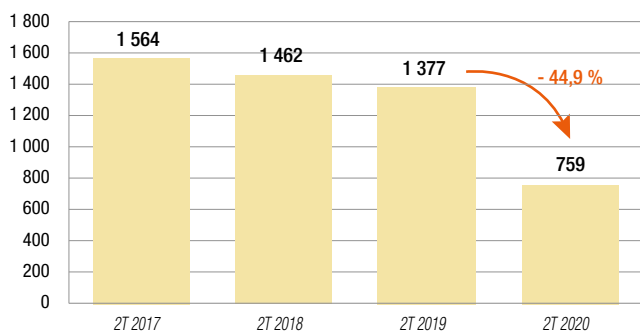
Les effets du 1^{er} confinement 2020 s'observent jusqu'en juin avec un très faible volume de mises en chantier dans l'ensemble de la métropole. Puis s'opère un rattrapage en juillet², le mois de septembre peine à retrouver les niveaux de janvier et février. À la différence de la tendance nationale, dans Rennes Métropole, la reprise a été plus importante en juillet qu'au mois de juin (deux fois plus de logements commencés par rapport à juin). En effet, la production, davantage composée de logements collectifs, dans la métropole par rapport au reste de la France métropolitaine explique en grande partie ce décalage. Effectivement, comme évoqué précédemment pour les chantiers déjà lancés, il est plus compliqué d'ouvrir des chantiers de collectifs que de débiter la construction de logements individuels.

1 Les chiffres en DPC peuvent risquer des révisions au cours des prochains mois.

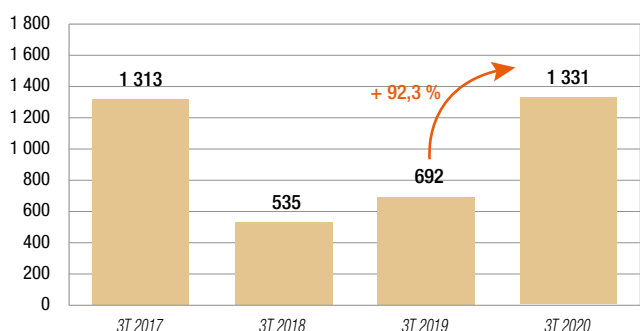
2 Début juillet 2020 : le ministère du Logement indiquait que 95 % des chantiers étaient rouverts et quatre sur cinq fonctionnent normalement.



NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS DANS RENNES MÉTROPOLE AUX 2^{ÈMES} TRIMESTRES DE 2017 À 2020



NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS DANS RENNES MÉTROPOLE AUX 3^{ÈMES} TRIMESTRES DE 2017 À 2020



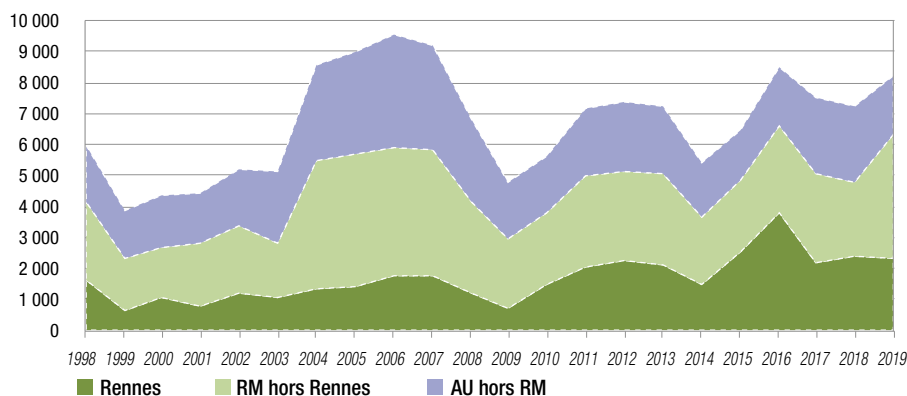
Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC¹). Traitements Audiar.

Si on analyse, les données trimestrielles pour l'ensemble de Rennes Métropole sur les 4 dernières années :

- le 2^{ème} trimestre 2020 est celui qui affiche le plus faible volume de logements commencés à la même période ; à noter qu'habituellement, le 2^{ème} trimestre est la période où le nombre de logements commencés est le plus important de l'année ;
- au contraire, le 3^{ème} trimestre 2020 est celui qui enregistre le plus fort niveau depuis 2017 ; d'ordinaire, sur l'année, le 3^{ème} trimestre, compte tenu de la période estivale, est celui au cours duquel on dénombre le moins de mises en chantier.

2019, très forte dynamique des permis de construire autorisés dans l'aire urbaine, notamment dans Rennes Métropole hors Rennes

LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AIRE URBAINE DE RENNES



Un cumul important de 8 178 logements autorisés en 2019 dans l'aire urbaine soit + 13 % par rapport à 2018, mais avec des contrastes territoriaux :

- 2 296 logements à Rennes soit - 4 % par rapport à 2018,
- 4 004 logements dans RM hors Rennes soit + 68 % par rapport à 2018,
- 1 878 logements dans l'aire urbaine hors RM soit - 23 % par rapport à 2018.

Pour les communes de Rennes Métropole hors Rennes, le rebond est très important en 2019. De nombreux programmes de promotion ainsi que des opérations de logements locatifs sociaux ont été autorisés notamment dans les communes B1 de Cesson-Sévigné, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Thorigné-Fouillard, Chartres-de-Bretagne et Mordelles.

Ce dynamisme de 2019, est-il la conséquence « d'un rush » des opérateurs du logement neuf à l'approche d'une année d'élections municipales, comme il est fréquent de l'observer tous les 6 ans... Par ailleurs, y a-t-il eu un effet du calendrier d'approbation du PLUi de Rennes Métropole ? Approuvé en décembre 2019, le nouveau document de planification intercommunale a peut-être participé à l'accélération de dépôts de certains permis de construire...

Enfin, dans l'aire urbaine hors Rennes Métropole, le recul des logements autorisés, est quant à lui, probablement corrélé au « recentrage » du Prêt à Taux Zéro dans le neuf. Depuis 2018, le dispositif ayant été revu, il propose une quotité moins avantageuse pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété dans les communes C (et B2 pour certaines communes de Rennes Métropole. Cf. page 11 pour la

liste précise des zonages des communes). Par ailleurs, dans certaines communes des couronnes de l'aire urbaine, de nombreux documents d'urbanisme étaient en cours de révision, impactant ainsi le marché du neuf et en particulier l'offre de terrains constructibles pour des projets de maisons individuelles.

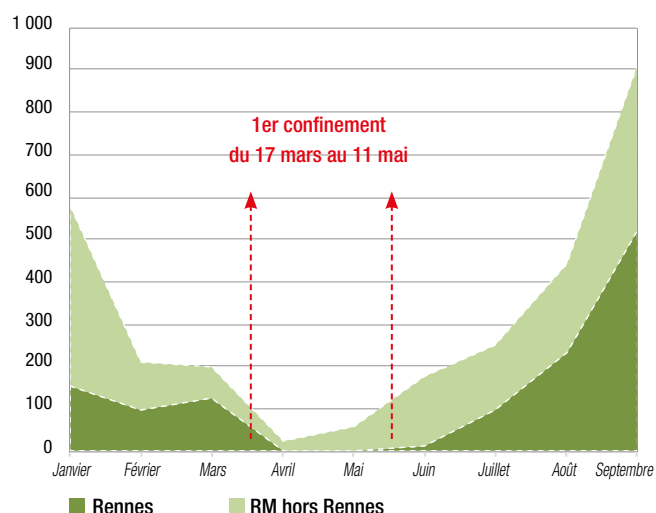
¹ Les chiffres en DPC peuvent risquer des révisions importantes au cours des prochains mois.

Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC¹). Traitements Audiar.



Zoom 2020 sur les logements autorisés dans Rennes Métropole : un arrêt des services instructeurs qui occasionne des autorisations infimes en avril/mai

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS, MENSUELLEMENT, SUR L'ANNÉE 2020 DANS RM

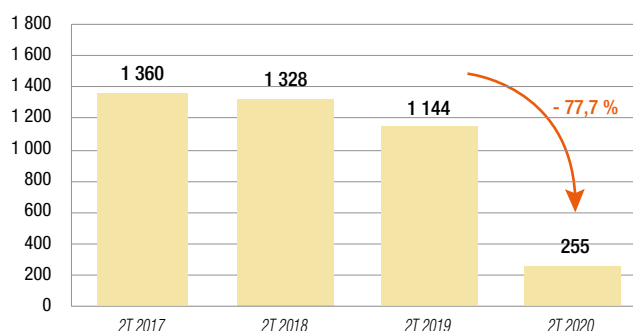


Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC¹). Traitements Audiar.

En 2020, dans la métropole rennaise, durant le confinement du printemps, avec la quasi-mise à l'arrêt des services instructeurs, on constate un effondrement des autorisations surtout en avril. Quant à la reprise, elle s'amorce en juin pour se confirmer en juillet. Elle s'intensifie depuis, en août et davantage encore en septembre. La ville de Rennes a été particulièrement impactée par la rétractation des autorisations. En effet, les PC instruits et autorisés y sont presque exclusivement des projets de logements collectifs ou résidences et ils requièrent plus de temps d'instruction. Par ailleurs et plus généralement, la tendance nationale de la baisse des autorisations avant confinement se confirme au niveau local. Par conséquent, cette situation va affecter, dans les années à venir, les niveaux de mises en chantier et les livraisons de demain.

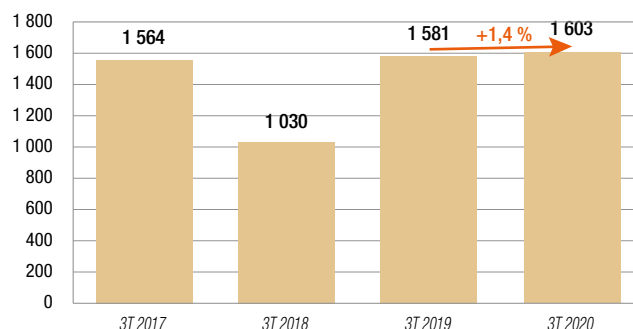
¹ Les chiffres en DPC peuvent risquer des révisions importantes au cours des prochains mois.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS RENNES MÉTROPOLE AUX 2^{ÈMES} TRIMESTRES DE 2017 À 2020



Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC¹). Traitements Audiar.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS RENNES MÉTROPOLE AUX 3^{ÈMES} TRIMESTRES DE 2017 À 2020



Source : Sit@del 2 / MEEM – CGDD / SOeS - logements en date de prise en compte (DPC¹). Traitements Audiar.

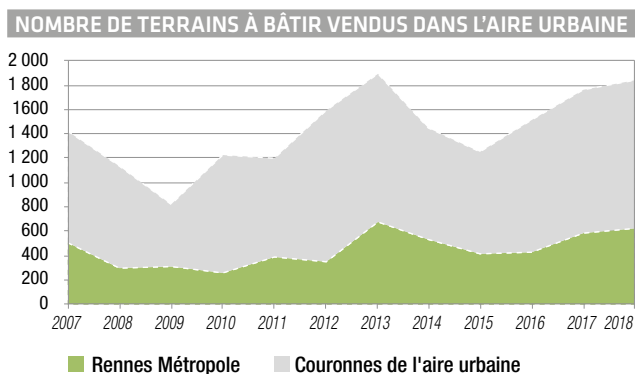
Les données trimestrielles relatives aux autorisations pour l'ensemble de Rennes Métropole sur les 4 dernières années :

- comme pour les mises en chantier, le 2^{ème} trimestre 2020 est celui qui affiche le plus faible volume à la même période sur 4 ans ;
- le 3^{ème} trimestre 2020 est globalement comparable à celui du 3^{ème} trimestre 2019.

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES

Au sein de la construction neuve, le segment des terrains à bâtir pour maisons individuelles est très représenté dans les couronnes de l'aire urbaine et dans certaines communes de Rennes Métropole. Celui-ci continue d'être très prisé par les ménages notamment les primo-accédants. À l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine, durant ces dernières années, les terrains à bâtir constituaient 12% des ventes de logements neufs et anciens.

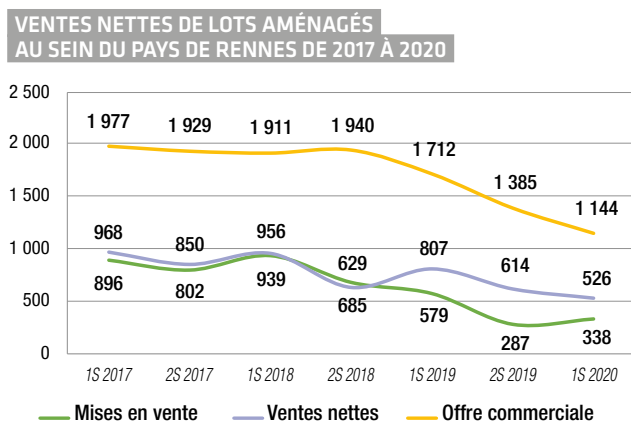
Un secteur très dynamique de 2016 à 2018 notamment dans les couronnes de l'aire urbaine



Source : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (données provisoires).

Ces 5 dernières années, le volume de ventes de terrains à bâtir pour maisons s'est fortement intensifié à partir de 2016, pour atteindre un niveau élevé en 2018 avec un cumul de 1844 terrains vendus dans l'ensemble de l'aire urbaine (+5% par rapport à 2017). Les deux-tiers de ces ventes se sont réalisées dans une commune de l'aire urbaine hors Rennes Métropole.

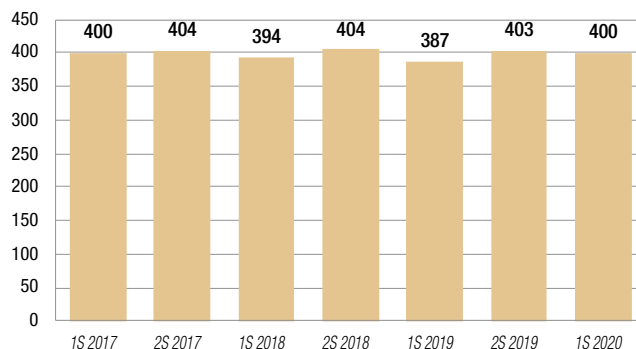
Focus sur les lots aménagés² du Pays de Rennes³ du 1^{er} semestre 2017 au 1^{er} semestre 2020



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

À compter du 1^{er} semestre 2019, on constate une accélération de la chute de l'offre commerciale avec une rétractation des mises en vente. Les 526 ventes nettes du 1^{er} semestre 2020 constituent le volume le plus faible sur la période récente.

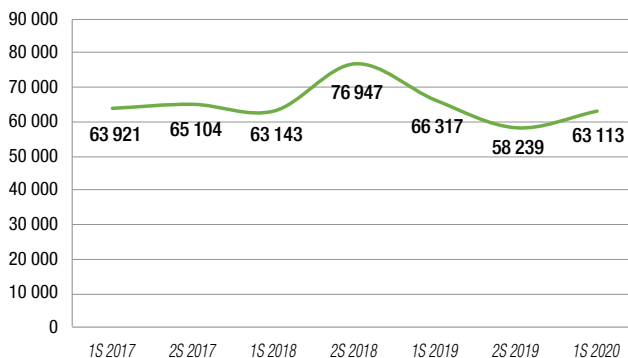
ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE EN M² DES LOTS VENDUS AU SEIN DU PAYS DE RENNES DE 2017 À 2020



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar

Depuis 3 ans et demi, à l'échelle du Pays de Rennes, une surface moyenne qui se stabilise autour de 400 m².

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN UNITAIRE EN € DES LOTS VENDUS DE 2017 À 2020



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar

Dans le Pays de Rennes, un prix unitaire moyen au lot qui semble s'établir autour des 65 000 € entre les 1^{ers} semestres 2017 et 2020.



1 Estimations +5% dans le 35 d'après les tendances des Notaires de Bretagne – Traitements Audiar. Les résultats fiabilisés pour 2018 et 2019 ne sont pas encore disponibles. Ces volumes prennent en compte d'une part, les lots à bâtir vendus en secteur aménagé et d'autre part, tous les terrains vendus dans le diffus.

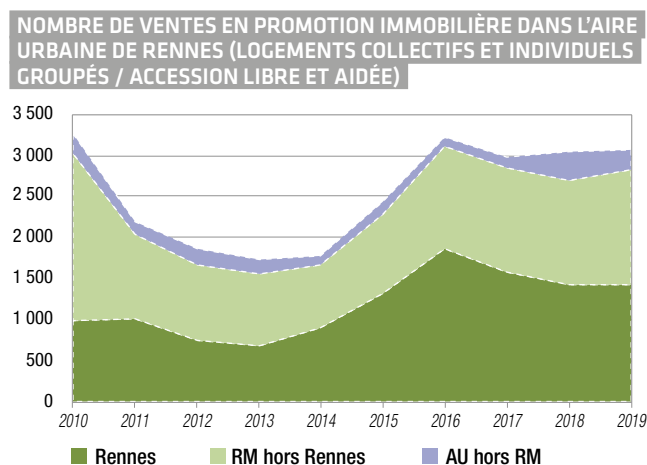
2 L'individuel aménagé est une parcelle divisée en lots par un aménageur professionnel ou occasionnel, dans le cadre d'une procédure de ZAC ou Permis d'aménagé.

3 Cf. carte de l'aire de l'observatoire de l'habitat en début de publication, le Pays de Rennes est le périmètre délimité en bleu.

MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

En 2018, le volume des « réservations d'appartements neufs » représentait 19% des ventes totales de logements (neufs et anciens) de l'aire urbaine. Segment de marché qu'on peut qualifier de « plus urbain », la promotion immobilière concerne principalement la métropole puisque celle-ci concentre plus de 90% des ventes de l'aire urbaine. Cette géographie des ventes est en grande partie à rapprocher du zonage « ABC » du dispositif Pinel ; à noter que, depuis 2018, celui-ci est reconduit uniquement pour les ménages qui investissent dans les communes B1¹, les communes B2 ne pouvant plus en bénéficier (jusqu'à l'entrée en vigueur de l'expérimentation du Pinel breton²).

Des ventes à de très hauts niveaux entre 2016 et 2019



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar

De 2015 à 2019, à l'instar d'autres métropoles régionales attractives, Rennes Métropole se caractérise par un marché très dynamique avec des volumes de ventes en promotion très conséquents.

La ville de Rennes a été marquée par de nombreuses commercialisations de programmes libres, avec de la part des acteurs privés, le développement important de produits destinés à la cible « investisseurs ».

En 2019, 3069 logements neufs ont été vendus (collectifs, individuels groupés en accession libre et aidée) soit +1,1% sur un an. Au sein de Rennes Métropole, la moitié des ventes s'est faite à Rennes et l'autre moitié dans les autres communes métropolitaines, seules 8% des ventes se sont concrétisées dans des programmes situés dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole.

¹ Communes B1 de Rennes Métropole : Gévezé, Saint-Gilles, Pacé, L'Hermitage, Mordelles, Le Rheu, Chavagne, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vezin-le-Coquet, Montgermont, Saint-Grégoire, La-Chapelle-des-Fougeretz, Betton, Chevaigné, Thorigné-Fouillard, Acigné, Cesson-Sévigné, Chantepie, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Erblon, Orgères, Pont-Péan, Chartres-de-Bretagne et Bruz.

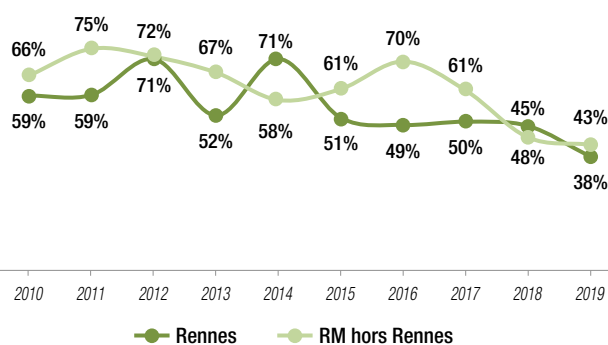
² Une expérimentation appelée « Pinel breton » a été lancée en avril 2020 jusqu'au 31/12/2021 pour rendre éligibles certains secteurs (carreaux de 200 m x 200 m ou Iris) de communes bretonnes qui ne l'étaient plus. Dans l'aire urbaine, certains carreaux des communes de Liffré, Melesse, Noyal-sur-Vilaine et Bain-de-Bretagne ont été retenues pour en bénéficier.

Rennes Métropole : évolution de la part des logements vendus en promotion et localisés en ZAC

Depuis quelques années, ce fort dynamisme du marché de la promotion s'accompagne d'une évolution marquante de la production localisée « en diffus » (hors secteur aménagé). Rennes s'est longtemps singularisée par une offre neuve majoritairement « zaquée » (caractérisée par un foncier sous maîtrise publique).

Depuis 2015, cette part de logements vendus en ZAC recule. En 2019, elle est de 38% contre 60,5% en moyenne annuelle de 2010 à 2015. Le même processus, mais plus tardif, a aussi gagné les autres communes de la métropole avec en 2018, 45% des ventes de logements en promotion situés en ZAC et une part à 43% en 2019.

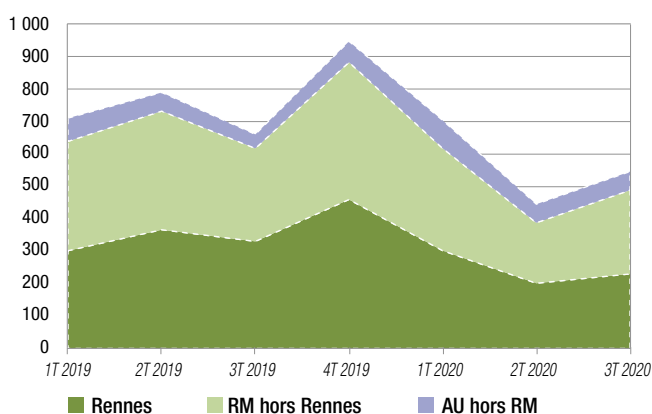
PROMOTION IMMOBILIÈRE : PART DES VENTES DE LOGEMENTS SITUÉS EN SECTEUR AMÉNAGÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar

Dans l'aire urbaine de Rennes, contraction des ventes de 22% sur les 3 premiers trimestres de 2020 par rapport à la même période en 2019

ÉVOLUTION DU VOLUME DE VENTES NETTES (TOUS TYPE DE LGTS) DU 1^{ER} TRIMESTRE 2019 AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2020 DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar

Sur les 9 premiers mois de 2020, avec le marché malouin, les ventes en promotion sur le marché de la métropole rennaise sont parmi les plus en recul de Bretagne. Dans l'aire urbaine, OREAL Bretagne (cf. page 22) totalise 1681 ventes contre 2151 sur la période en 2019 soit un recul de 22%. Au sein du bassin d'habitat, on enregistre :

- -27% pour la ville de Rennes ;
- -23% pour Rennes Métropole hors Rennes ;

- et + 14 % pour les communes des couronnes (les communes au sein de ce territoire présentent des caractéristiques disparates, le marché est erratique et cette évolution concerne moins de 200 logements vendus sur les 3 premiers trimestres de 2020).

Rennes Métropole : des ventes à investisseurs en recul sur les 9 premiers mois de 2020

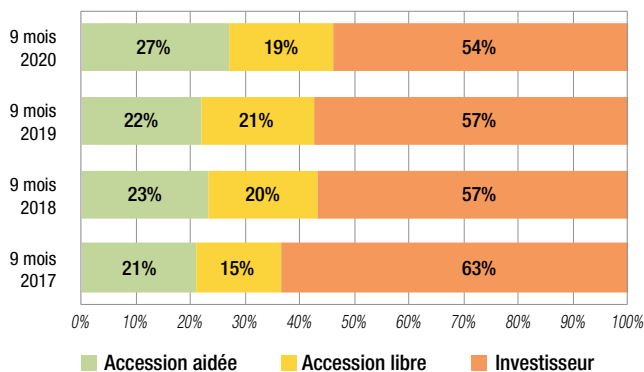
Dans la ville de Rennes, concernant la destination des ventes de logements, sur les 9 premiers mois de 2020, on note la progression de la part des ventes en aidé¹ et au contraire, le recul de la part des ventes en accession libre pour occupants et investisseurs :

- -3 points de la part des ventes à investisseurs (versus 2019),
- -2 points du poids des ventes en accession libre pour occupants,
- + 5 points des ventes en accession aidée.

Dans les communes de RM hors Rennes, sur la même période de 2020, le processus de recul de la part des ventes à investisseurs est aussi à l'œuvre quand les parts représentées par les deux types d'accession pour occupants progressent (en aidé et en libre) :

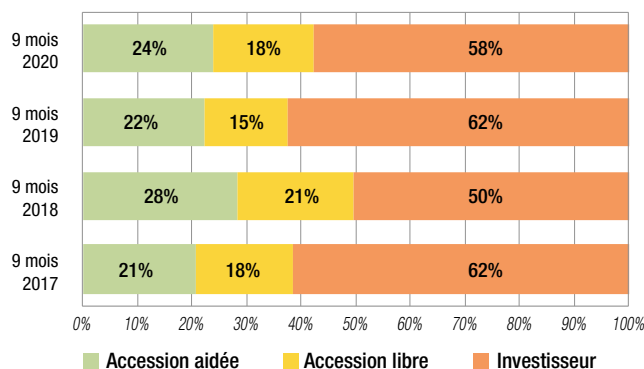
- -4 points de la part des ventes à investisseurs (versus 2019),
- +3 points du poids des ventes en accession libre pour occupants,
- + 2 points du poids des ventes en accession aidée.

VILLE DE RENNES : NATURE DES VENTES 2017-2020



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

RM HORS RENNES : NATURE DES VENTES 2017-2020



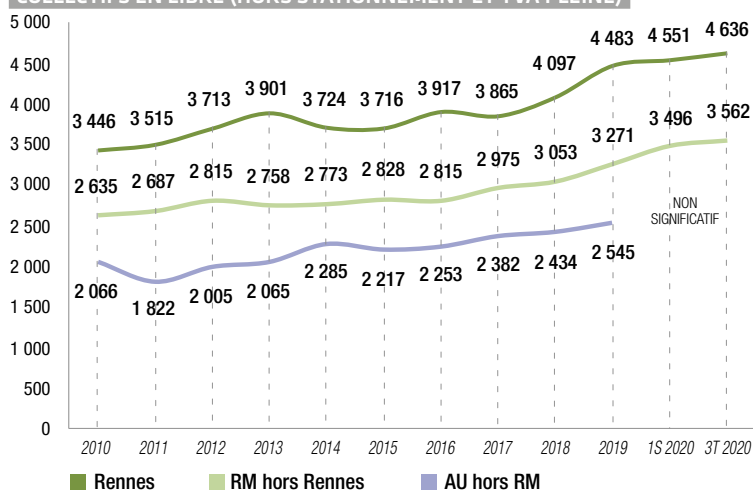
Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

¹ Accession aidée : y sont décomptées les ventes en PSLA, BRS (cf. page 14 pour les définitions de ces « produits ») & accession sociale en TVA minorée en secteur PNRU



Un prix moyen au m² dans le collectif libre² qui poursuit sa progression dans Rennes Métropole

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN / M² DES VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN LIBRE (HORS STATIONNEMENT ET TVA PLEINE)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

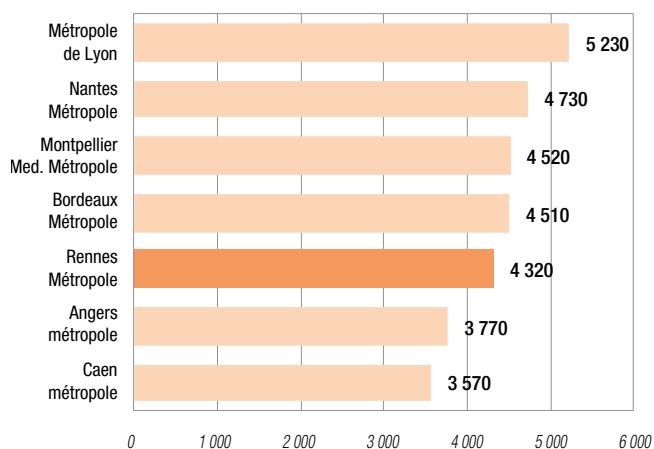
Depuis 2018, la tendance haussière des prix s'est particulièrement intensifiée dans l'ensemble de l'aire urbaine. Au 30 septembre 2020, à Rennes, le prix théorique moyen pour un appartement neuf vendu en libre (toutes tailles confondues) est de 4636 € le m² (hors stationnement) quand il atteint 3562 € pour les communes de Rennes Métropole hors Rennes. Certaines causes, également constatées au niveau national, peuvent être avancées pour expliquer cette évolution :

- le développement de programmes neufs en secteur diffus dans lesquels le prix du foncier « s'est envolé » et impacte le prix de sortie,
- le renchérissement du coût de construction (matériaux et main d'œuvre notamment),
- la part croissante des ventes de produits libres à des prix « haut de gamme » (> à 5000 € le m² hors stationnement)...

² Les ventes de logements en accession libre constitueraient environ 75 % de l'ensemble du marché de la promotion immobilière ; les prix sont en € courants

Un prix moyen de vente à la hausse dans Rennes Métropole mais qui reste en deçà d'autres métropoles régionales

9 PREMIERS MOIS DE 2020 : PRIX MOYEN EN €/M² DES VENTES EN COLLECTIF LIBRE (STATIONNEMENT INCLUS)



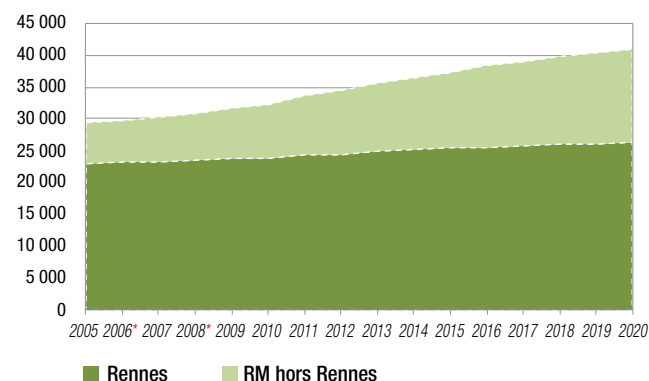
Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

En 2020, suite à la crise sanitaire, une contraction des ventes en promotion s'est opérée dans l'ensemble des métropoles. Le territoire de Rennes Métropole affiche un prix collectif libre théorique moyen à 4 320 € le m² (parking inclus). Malgré une hausse de prix importante enregistrée récemment, elle reste positionnée en deçà des valeurs moyennes théoriques des métropoles bordelaise, montpelliéraine ou nantaise...

ZOOM SUR LES MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL DE RENNES MÉTROPOLE

Les chiffres globaux sur la production neuve, présentés au début de la publication, comptabilisent également les mises en service de logements locatifs sociaux. Compte tenu de la nature de la source de données (Imhoweb) mobilisée, ce focus ne concerne que les communes de Rennes Métropole. Depuis le Programme Local de l'Habitat de 2005, la métropole rennaise a vu son parc se développer de manière très soutenue notamment dans les communes de RM hors Rennes.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS RENNES MÉTROPOLE (AU 1^{ER} JANVIER)



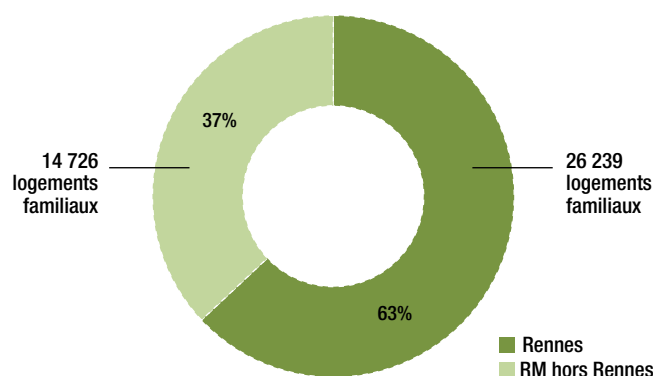
Source : Imhoweb / Atlas du parc locatif social de Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Au 1^{er} janvier 2020, on compte 40 965 logements locatifs sociaux familiaux PLAI (très sociaux) et PLUS (sociaux) en service dans la métropole :

- 26 239 logements à Rennes (+ 10% depuis 2010) ;
- et 14 726 logements dans RM hors Rennes (+ 74% depuis 2010).

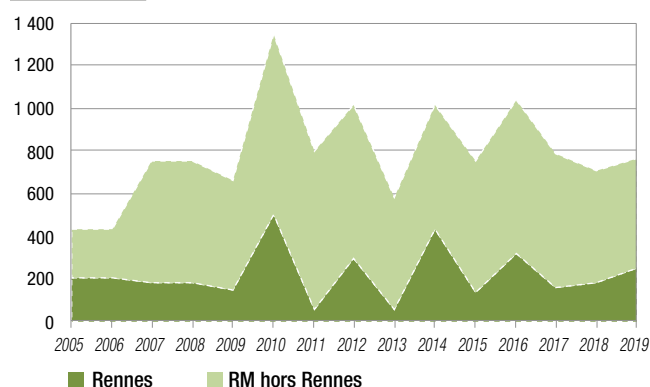
Au 01/01/2019, ce parc locatif social représente : 23,4% des résidences principales de la ville de Rennes, et 14,2% des résidences principales de RM hors Rennes.

RÉPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL (PLAI & PLUS) AU 01/01/2020 AU SEIN DE RENNES MÉTROPOLE



Source : Imhoweb / Atlas du parc locatif social de Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICE (PLAI & PLUS) DANS RENNES MÉTROPOLE

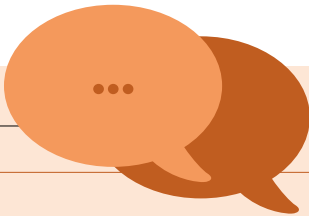


Source : Imhoweb / Atlas du parc locatif social de Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Depuis 2010, les communes de Rennes Métropole hors Rennes continuent de localiser 3/4 des livraisons contre 54% avant le PLH de 2005.

Sur la période 2015-2019 couverte par le PLH actuel, ce sont 807 logements familiaux PLAI et PLUS qui ont été mis en service, en moyenne, par an, dans l'ensemble de la métropole.

Par ailleurs, au-delà de l'état des lieux de cette offre aujourd'hui disponible, il est important de souligner le contexte de forte hausse du nombre de ménages demandeurs. Avec 21 085 demandes en instance (demandes externes et internes au parc locatif social) à Rennes Métropole au 1^{er} janvier 2020, le fichier commun continue d'augmenter fortement : +9% en un an (soit 1 800 ménages de plus inscrits sous Imhoweb). En 5 années, le nombre de demandes a quasiment progressé de 50% et de 73% sur 10 ans. Et la situation économique actuelle liée à la crise sanitaire risque d'amplifier encore ce phénomène...



DIRES D'EXPERTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DU NEUF

La promotion immobilière privée

Les acteurs de la promotion confirment que l'année 2019 a été très soutenue en matière de ventes. En 2020, les chantiers ont été intégralement à l'arrêt durant le 1^{er} confinement. Selon les opérations collectives, le retard a varié entre 3 et 6 mois. Pendant le 2nd confinement, à l'inverse, toute l'activité a continué normalement.

Pour les promoteurs privés, à la sortie du 1^{er} confinement, les investisseurs sont revenus en force. Pour certains d'entre eux, la pierre étant plus que jamais une « valeur refuge » forte ; un petit nombre d'entre eux ont parfois, même, réalisé un achat avec un paiement comptant (jamais observé jusqu'ici...). Depuis septembre dernier, les ventes semblent moins dynamiques mais lesancements commerciaux en petit nombre expliquent en partie ce fléchissement.

Quid des ventes en promotion au 4^{ème} trimestre 2020 ? Suite au confinement du printemps, les opérateurs ont digitalisé leur activité commerciale pour répondre et accompagner au mieux les ménages dans leur acte d'achat mais la concrétisation des ventes durant les mois de novembre et décembre sera-t-elle au rendez-vous ?

Concernant le déploiement du Pinel breton, au sein de l'aire urbaine hors Rennes Métropole (sont concernés certains secteurs de Liffré, Noyal-sur-Vilaine, Melesse et Bain-de-Bretagne), lesancements commerciaux sont trop récents, il est prématuré de voir les effets et de mesurer sa réception auprès des ménages investisseurs.

Compte tenu du contexte inédit, les acteurs se disent déboussolés... Ils font face à une forme d'inquiétude et d'incertitude de la demande... De plus, le niveau des prix de vente pratiqué interpelle certains d'entre eux. Quelle sera, demain, la capacité budgétaire des acquéreurs qu'ils soient accédants ou investisseurs ...

Par ailleurs, avec la rétraction de l'offre commerciale déjà à l'œuvre avant la crise sanitaire et le renforcement de celle-ci tout au long d'une année 2020, quelles vont être les conséquences de cette faible offre et notamment sur les prix ?

Quant à une éventuelle évolution des critères de la demande, certains opérateurs précisent que les ménages ayant pour la plupart un budget « figé », ils peuvent difficilement se permettre d'acheter une surface plus grande/ou une pièce en plus...

Le marché de l'accession sociale

Les opérateurs sociaux ne rencontrent aucune difficulté pour commercialiser les produits en location-accession (PSLA) ou ceux en Bail Réel Solidaire¹ (BRS) et ce, même durant le confinement strict. La dynamique commerciale est forte et les ménages acquéreurs cernent bien les

1 Dispositif d'accession sociale à la propriété (sous plafonds de ressources et à un prix encadré) créé en 2018 dans la métropole, il permet à l'acquéreur d'acheter le bâti tandis que le foncier reste la propriété de l'Office Foncier Solidaire de Rennes Métropole.

contours du BRS déployé depuis 2018 dans certaines communes de la métropole. En outre, la prolongation du Prêt à Taux Zéro neuf jusqu'en 2022 est une bonne nouvelle pour les professionnels puisqu'elle pérennise la solvabilisation des ménages.

Les obstacles résident aujourd'hui davantage dans le montage difficile de l'équilibre financier des opérations notamment en raison d'un coût de revient élevé (cf. revalorisation des prix de sortie de l'accession sociale suite au bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole fin 2019).

Le marché des terrains à bâtir

Concernant ce segment, la demande est très forte y compris au-delà des communes de Rennes Métropole. Le confinement semble avoir conforter l'aspiration des ménages à faire construire leur maison avec jardin. En témoigne aussi, depuis la rentrée de septembre, la consultation de la page internet du site de l'ADIL 35, dédiée au recensement de cette offre à l'échelle du département, qui a fortement progressé.

Le marché des prêts immobiliers

Fin 2019 et conformément aux normes du Haut Conseil de Stabilité Financière, les conditions d'octroi de crédits immobiliers sont plus restrictives. Désormais, le taux d'endettement doit être inférieur à 33 %, la durée de prêt ne peut excéder les 25 ans et l'apport personnel doit couvrir les frais. Ces critères ont eu des impacts sur l'éligibilité des dossiers des ménages. D'autre part, la période d'anticipation (correspondant à la durée du chantier) a été intégrée à la durée maximum du financement. Par conséquent, les niveaux de mensualités sont plus importants.

Pour les ménages investisseurs qui souhaitent défiscaliser, les établissements bancaires imposent également un apport personnel. Or, jusqu'ici il était davantage conseillé de faire un emprunt sur la totalité du crédit.

Les livraisons de logements locatifs sociaux

En période de crise, la construction de logements locatifs sociaux a souvent été un levier actionné pour soutenir le BTP. Cette fois-ci, face à la crise, le locatif social neuf n'a pas été retenu comme un moteur de la relance. Déjà affecté par le dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité², les bailleurs sociaux vont devoir faire face à la forte tension à l'œuvre sur le parc locatif social, laquelle risque encore de s'accroître...

2 Depuis 2018, la RLS accompagne la baisse de l'aide personnalisée au logement (APL) perçue par les locataires du parc social et a pour objet d'en effacer l'impact en diminuant d'autant leur loyer. Par conséquent, en raison de la diminution de certains de leurs loyers, les moyens financiers des bailleurs ont été réduits limitant ainsi leur capacité à investir et à rénover leur parc.

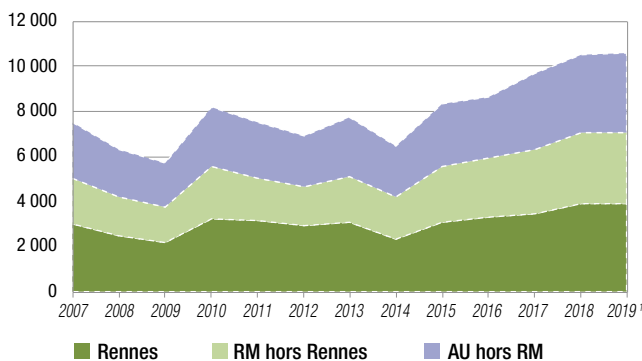


Le marché immobilier d'occasion dans l'aire urbaine

Le marché de la revente de logements est un moteur important du parcours résidentiel puisqu'il représente, à lui seul, 2/3 des ventes de logements neufs et anciens de l'aire urbaine rennaise.

2018 ET 2019, TRÈS FORT DYNAMISME DES TRANSACTIONS DANS TOUTE L'AIRES URBAINE

NOMBRE DE LOGEMENTS D'OCCASION VENDUS ENTRE 2007 ET 2019



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

¹ Baromètre des Notaires de Bretagne - janvier 2020 - taux d'évolution des ventes en Ille-et-Vilaine appliqué sur le volume des ventes DVF 2018 - Traitements Audiar.

	2017	2018	2019 ¹
Rennes	3 444	3 925	3 931
RM hors Rennes	2 882	3 127	3 149
Couronnes	3 340	3 469	3 505
Aire urbaine de Rennes	9 666	10 521	10 586

Au sein du bassin d'habitat rennais, le fort rebond des transactions de biens d'occasion amorcé en 2015 s'est renforcé en 2016 et 2017 et s'est encore intensifié en 2018 et 2019. Les données consolidées du bilan des ventes 2018 confirme que le seuil des 10500 mutations est franchi. Leur volume

global a augmenté de 8,8% par rapport à 2017 et cette progression concerne l'ensemble des territoires du bassin d'habitat : + 14% à Rennes ; +8,5% dans RM hors Rennes et +3,9% dans l'AU hors RM. D'après nos estimations¹, en 2019, ce sont environ 10 600 transactions enregistrées dans toute l'aire urbaine.

Ces dernières années, nationalement et localement, le marché de l'immobilier d'occasion s'est caractérisé par une forte offre de biens à vendre combinée à une demande importante des ménages ; tout cela dans un contexte favorable d'octroi de prêts immobiliers et des taux d'intérêt bas.

1^{ERS} ÉLÉMENTS 2020

ÉVOLUTION DES VOLUMES DE VENTES DE LOGEMENTS EN ILLE-ET-VILAINE AU 1^{ER} TRIMESTRE 2020 COMPARATIVEMENT AU 1^{ER} TRIMESTRE 2019

- 22,1%



APPARTEMENTS ANCIENS

- 20,3%



MAISONS ANCIENNES

- 15,0%



APPARTEMENTS NEUFS

- 14,8%



TERRAINS À BÂTIR

Source : Baromètre de l'immobilier des Notaires de Bretagne - juin 2020.

¹ Le traitement du millésime 2019 de DVF qui comprend l'exhaustivité des mutations immobilières n'est pas finalisé.



Début 2020¹, d'après le baromètre des notaires de Bretagne, tous les segments de marché enregistrent un recul du volume de ventes au 1^{er} trimestre 2020 comparée à la même période 2019. Le marché de l'existant est d'ailleurs plus impacté par la baisse des transactions (surtout les appartements anciens) que celles du marché neuf. Toutefois, d'après les Notaires d'Ille-et-Vilaine, il semblerait qu'un rattrapage très important se soit opéré à la sortie du confinement du printemps.

MARCHÉ D'OCCASION : DEPUIS 2017, DES HAUSSES ANNUELLES DE PRIX QUI SE CONFIRMENT À RENNES ET DANS LES COMMUNES ATTRACTIVES DE LA MÉTROPOLE ET DU RESTE DE L'AIRE URBAINE

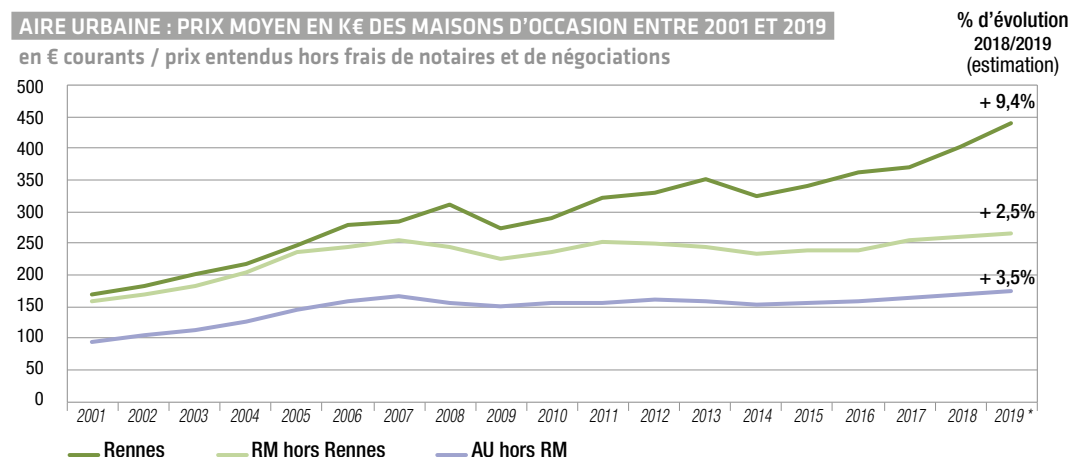
Les reventes de maisons

Prix moyen unitaire en € des transactions de maisons d'occasion	2019 (estimatif)	2018 (consolidé)
Ville de Rennes	438 800 €	401 000 €
Rennes Métropole hors Rennes	266 600 €	260 200 €
Aire urbaine hors Rennes Métropole	174 600 €	168 700 €

Sur longue période, l'évolution du prix unitaire moyen des maisons d'occasion (en € courants) :

- à Rennes, depuis 2000 la hausse de prix est continue et s'est même intensifiée depuis 2014 (les volumes concernés dans la ville sont faibles avec moins de 500 ventes annuelles sur 2017-2019),
- dans Rennes Métropole hors Rennes, sur la décennie précédente, les prix moyens se sont globalement stabilisés entre 2010 et 2016 ; depuis, leur trajectoire est à la hausse,
- dans l'AU hors RM : le prix moyen des maisons (même s'il recouvre de nombreuses réalités selon les secteurs de l'aire urbaine) est relativement stable entre 2005 et 2017, à partir de cette date, il est en hausse.

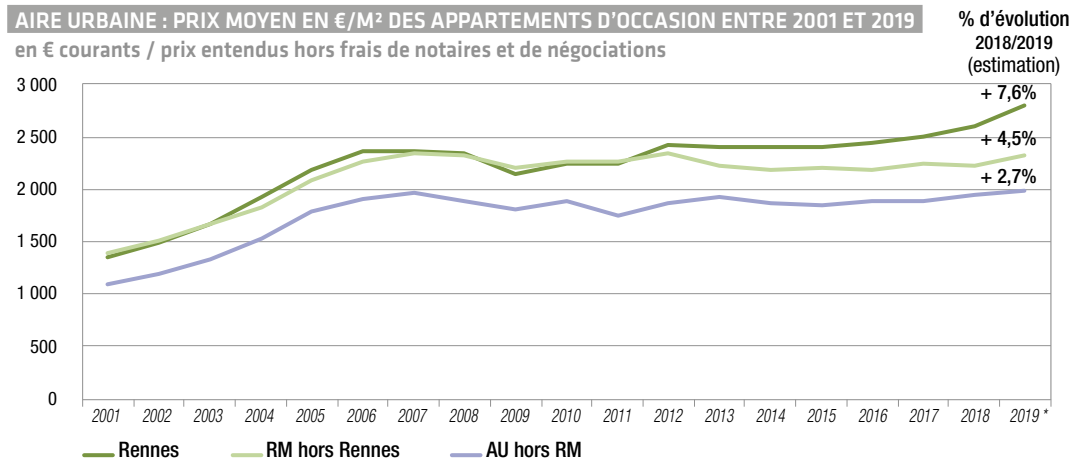
¹ À ce jour, les seuls chiffres dont nous disposons concernent l'Ille-et-Vilaine et les 3 premiers mois de 2020 (période durant laquelle seule la dernière quinzaine de mars a été impactée par le confinement strict).



Source principale : Données 2011 à 2018 - DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat pour l'évolution 2018/2019 : Observatoire des Notaires de Bretagne.

Les reventes d'appartements

Prix moyen en €/m ² des transactions d'appartements d'occasion	2019 (estimatif)	2018 (consolidé)
Ville de Rennes	2 790 €/m ²	2 600 €/m ²
Rennes Métropole hors Rennes	2 330 €/m ²	2 330 €/m ²
Aire urbaine hors Rennes Métropole	1 990 €/m ²	1 940 €/m ²

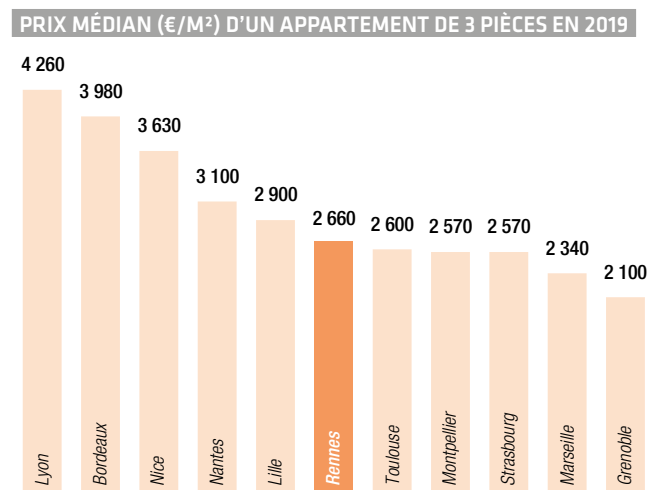


Depuis 2001, l'évolution des prix moyens des appartements (en € courants) :

- à Rennes, le prix moyen au m² des appartements est quasiment stable entre 2012 et 2016, depuis, il croît, notamment entre 2018-2019 où il affiche + 7,6 % d'augmentation,
- dans RM hors Rennes : même processus qu'à Rennes dans un contexte de prix globalement moins chers qu'à Rennes,
- dans l'AU hors RM : il s'agit d'un marché réduit avec des prix relativement stables jusqu'en 2016 (les volumes concernés sont faibles avec un peu plus de 400 ventes annuelles en moyenne sur 2017-2019).

- Ville de Nantes + 14,3 %,
- Ville de Rennes + 10,1 % au 4^{ème} rang du panel (même place qu'en 2018),
- Ville de Toulouse + 9,8 %,
- Ville Montpellier + 7,7 %,
- Ville de Marseille + 6,3 %,
- Ville de Bordeaux + 3,1 %.

Appartements de 3 pièces : évolution 2018/2019 des prix médians

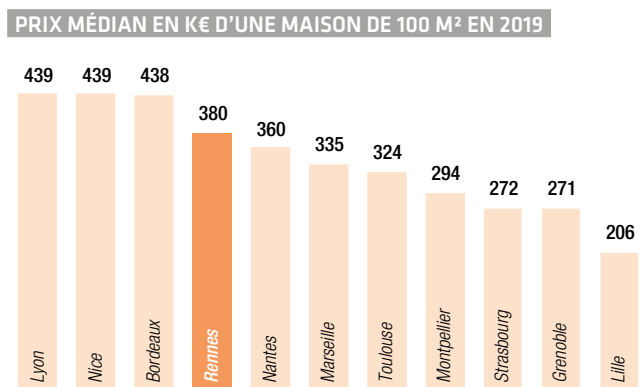


Source : Immobilier.notaires.fr - Période janvier à décembre 2019.

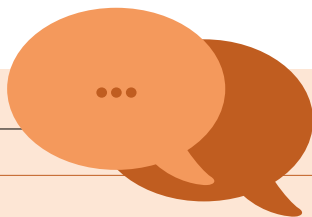
- Ville de Nantes + 17 %,
- Ville de Lyon + 13,6 %,
- Ville de Toulouse + 7,9 %,
- Ville de Rennes + 7,7 % au 6^{ème} rang du panel (7^{ème} place en 2018),
- Ville de Strasbourg + 7,5 %,
- Ville de Marseille + 5,4 %.

PRIX MÉDIANS 2019 DANS LA VILLE DE RENNES ET D'AUTRES GRANDES VILLES RÉGIONALES

Maisons de 100 m² : évolution 2018/2019 des prix médians



Source : Immobilier.notaires.fr - Période janvier à décembre 2019.



DIRES D'EXPERTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

Offre et demande

Déjà observé, début 2020, le déficit d'offre de biens à vendre s'est accentué avec le confinement du printemps. En 2020, le baromètre LPI-Se loger prévoit -18 % de ventes pour toute la France par rapport à 2019 ; les Notaires projette un recul de 15 %...

La demande est très soutenue depuis quelques années. En 2020, hormis durant le mois d'avril, en Ille-et-Vilaine l'activité notariale n'a pas faibli. Au mois de juillet, dans le département le bilan des avants-contrats était de -1 % par rapport à la même période de 2019.

Les acquéreurs étaient également, en nombre, à la sortie du confinement, en mai, certaines agences immobilières évoquant même une certaine euphorie...

Durant les derniers mois, avec un marché de la revente qui fonctionne à plein régime, les établissements bancaires ont enregistré de nombreux prêts-relais. Comme en 2005-2006, la préoccupation de certains ménages était d'abord de trouver un bien à acheter avant de se préoccuper de la revente du bien dont ils étaient déjà propriétaires.

Il est difficile d'évaluer l'évolution des critères de recherche post-confinement. Néanmoins, les acheteurs qui disposent de budgets conséquents ont été attentifs à la présence d'un extérieur ou à la possibilité de dédier un espace de leur futur bien au télétravail...L'engouement pour les maisons avec jardins est notable. Les biens à vendre, moins nombreux depuis début 2020, partent très vite parfois en quelques heures à Rennes et dans les communes voisines très recherchées.

D'après les experts, concernant la « ruée » de ménages franciliens sur le bassin d'habitat rennais, celle-ci semble à l'œuvre depuis quelques années et ne se dément pas même s'il reste difficile de quantifier et d'évaluer le phénomène... Ces ménages souvent composés d'actifs « cadres supérieurs » disposent d'un pouvoir d'achat immobilier très élevé.

Par ailleurs, les agences immobilières indiquent aussi que la demande est telle sur certains secteurs de l'aire urbaine

qu'elles disposent d'un vivier de candidats à l'accession très important et qu'elles ne mettent même plus certaines annonces immobilières en ligne sur leur site ou sur les plateformes d'annonces...

Enfin, bien que les conditions d'octroi des crédits immobiliers se soient durcies, il est constaté à ce jour, peu de refus de prêts à l'attention des ménages acheteurs notamment parmi les primo-accédants.

Trajectoire des prix

Sur la période 2018-2019, la hausse des prix à Rennes et dans les communes attractives de l'aire urbaine étant particulièrement conséquente, il semblerait que l'augmentation qui se soit opérée entre fin 2019 et 2020 le soit davantage, celle-ci n'ayant pas marquée de coup d'arrêt...

Prêt à Taux Zéro dans l'ancien

Ce dispositif est mobilisable uniquement dans les communes B2 et C (dites de « moindre tension ») pour encourager l'achat de biens anciens à rénover thermiquement. Nettement moins mobilisé que sa version dans le neuf, ce PTZ ancien voit son volume augmenter de manière très progressive...

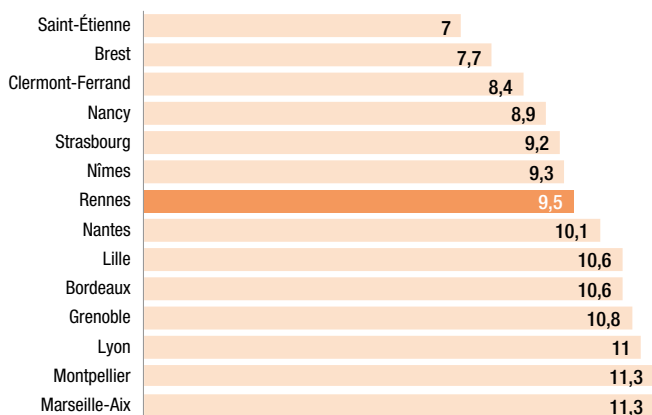
Pour finir, il faut souligner le rôle important que constituent les ventes d'appartements anciens dans certains quartiers de la ville de Rennes. Véritable « accession sociale » à des prix abordables, les accédants ne peuvent pour autant pas bénéficier du PTZ ancien car la commune de Rennes (en zonage B1) n'y est pas éligible. Pour ces ménages souvent primo-accédants, il convient de prévoir des marges de manœuvre dans leurs plans de financement pour leur permettre de réaliser des travaux d'amélioration notamment thermiques (par exemple, ne pas maximiser l'endettement à 33% mais prévoir 5 à 6% de marge).



Le marché locatif privé dans Rennes Métropole

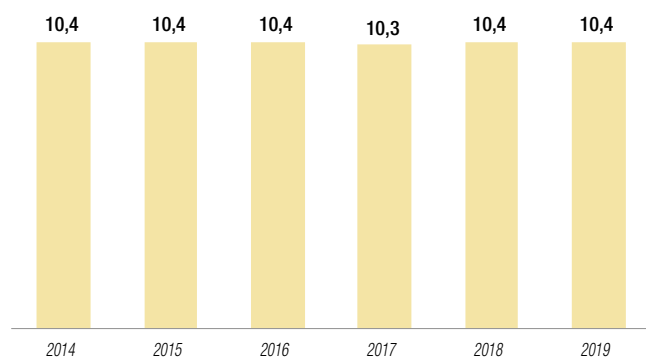
D'après l'Observatoire Local des Loyers piloté par l'ADIL35, depuis 2014 et les collectes successives, le loyer médian mensuel de l'ensemble du parc privé (hors charges) de Rennes Métropole demeure autour de 10,4 € le m².

2019 : NIVEAUX DE LOYER MÉDIAN TROIS PIÈCES (€ / M²)



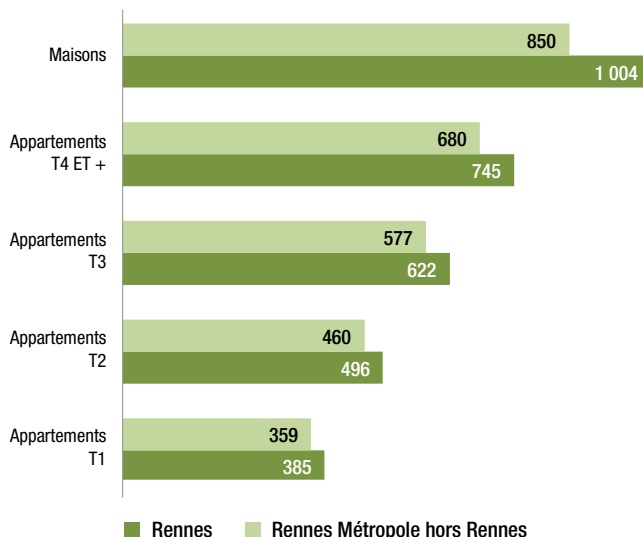
Source : OLL - ADIL35 - Extraits publication : les niveaux de loyers de Rennes Métropole 2019.

LOYERS MENSUELS MÉDIANS 2019 EN €/M² (HORS CHARGES) POUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS



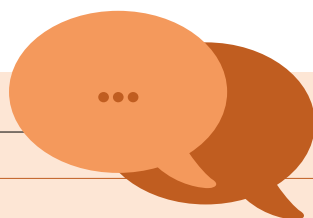
Source : OLL - ADIL35 - Extraits publication : les niveaux de loyers de Rennes Métropole 2019.

LOYER MENSUEL GLOBAL EN € DE L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF PRIVÉ (HORS CHARGES) DE RENNES MÉTROPOLE



Source : OLL - ADIL35 - Extraits publication : les niveaux de loyers de Rennes Métropole 2019.

Pour le loyer médian en €/m² des 3 pièces, en 2019, Rennes Métropole continue de se positionner parmi les territoires « abordables » notamment avec la métropole de Strasbourg.



DIRES D'EXPERTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Offre et demande

En 2020, le marché locatif privé s'est retrouvé en forte tension après le déconfinement du printemps. L'offre de biens à louer était insuffisante pour répondre à la demande. Le 1^{er} confinement a totalement bloqué les rotations (entrées et sorties), cela n'a pas été le cas pour le 2nd confinement. À peine les annonces étaient publiées, que plusieurs visites étaient rapidement planifiées et que les locations trouvaient vite preneur.

La demande étudiante

À l'été 2020, les professionnels confirment également la pression qui s'est exercée sur les logements locatifs privés recherchés par les étudiants, qu'il s'agisse de petites surfaces (studios/T1) ou de plus grands logements pour de la colocation. En effet, de nombreux étudiants n'ont pas donné congé de leur logement et l'ont conservé d'une année universitaire sur l'autre...

Niveaux des loyers

Depuis une quinzaine d'années, le marché locatif de la métropole se distingue par une relative stabilité du prix médian. Qu'en sera-t-il pour les résultats de la collecte 2020 de l'Observatoire Local des Loyers ? Parallèlement, les acteurs s'inquiètent des difficultés actuelles et à venir concernant les impayés de loyers mais aussi les impayés de charges de copropriétés...

Sources et définitions

Construction neuve

Sit@del 2 - MEEM - CGDD - SOeS / Observatoire de l'Habitat de l'Audiar.

L'ensemble de cette analyse repose sur les chiffres relatifs à l'ensemble de la production neuve de logements. Sont prises en compte les différentes étapes du processus de construction : les délivrances du permis de construire (les logements autorisés), les mises en chantier (les logements commencés) et les livraisons (estimation des « logements terminés » établie par l'Audiar). Les données issues de Sit@del 2 font référence aux :

- logements de la promotion immobilière libre et aidée (individuel groupé et collectif),
- maisons individuelles sur terrains à bâtir (individuel pur),
- logements locatifs sociaux ordinaires (individuel groupé et collectif),
- et logements en résidences sociales et privées (ex : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées).

Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles

DVF / DGFIP / Observatoire du foncier de l'Audiar.

La source principale utilisée est Demande de Valeurs Foncières (DVF) mise à disposition des collectivités par les directions régionales du Ministère des Finances (DGFIP). Son utilisation pour le domaine foncier non bâti nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter les caractéristiques du foncier (documents d'urbanisme notamment). Cette source permet de suivre le nombre de transactions, les surfaces concernées et les valeurs financières de ce segment de marché (prix unitaire et prix au m²).

Marché de la promotion immobilière neuve

OREAL Bretagne - Adéquation.

L'association OREAL Bretagne a été créée à l'initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Bretagne pour disposer d'un socle de statistiques détaillées sur les logements neufs dans les programmes de promotion immobilière (de 5 logements et plus) en cours de commercialisation dans les grands marchés bretons. Sont pris en compte : les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs, en résidence principale ou secondaire. Les ventes en bloc, intervenant en logement libre ou locatif social, les logements en résidence-services (étudiants, seniors, EHPAD, affaires, tourisme) en sont exclus.

Marché immobilier d'occasion

DVF / DGFIP / Observatoire de l'Habitat de l'Audiar.

La source Demande de Valeurs Foncières (DVF) mis à disposition des collectivités par les directions régionales du Ministère des Finances permet de connaître les transactions immobilières (foncier bâti). Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Cette source permet de disposer, entre autres : du nombre de mutations « maisons et appartements » existants ; de certaines caractéristiques des logements (surface, nombre de pièces, présence d'annexes) ; de la valeur financière des biens.

Parc locatif social et mises en service

Imhoweb - atlas du parc social de l'Audiar.

Les bailleurs sociaux du département et leurs partenaires ont mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande (Imhoweb) à partir duquel est extrait le parc locatif social en service dans la métropole. Les données prennent en compte tous les logements locatifs sociaux familiaux PLAI (très sociaux) et PLUS (sociaux) de cette source, non compris les foyers et structures collectives et les logements financés en PLS ou assimilés et autres non conventionnés. Le taux de logements sociaux est un taux hors PLS (dit taux PLH) et est calculé au 1^{er} janvier. Il rapporte les logements sociaux au 01/01 aux résidences principales à cette même date (de source Taxe d'Habitation/DGFIP). Il ne correspond pas au taux SRU calculé par l'État s'appuyant sur une définition et un mode de calcul différents.

Marché locatif privé

Observatoire Local des Loyers de Rennes Métropole / ADIL 35.

Il collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens - ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données sont représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement. Les règles sont les mêmes pour tous les observatoires du réseau national. Après collecte et vérification par l'OLL de la cohérence de ces données, l'observatoire les enrichit en faisant appel à de multiples sources annexes et les transmet au centre national de traitement, assuré désormais par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) pour assurer leur contrôle. En 2019, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 13016 logements locatifs privés loués vides, dont 793 en gestion directe et 12223 en gestion déléguée à un professionnel sur le périmètre de Rennes Métropole. Ils couvrent ainsi 22% du parc locatif privé de l'agglomération rennaise (extrait de la publication 2019 de l'observatoire des loyers de Rennes Métropole).



CONTACT

Émilie Godet
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org

PHOTOGRAPHIES

Audiar (sauf mentionnées)