



AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

Panorama des marchés locaux de l'habitat

Bilans 2020-2021 et tendances 2022

OCTOBRE 2022



SOMMAIRE

SYNTHÈSE EN CHIFFRES

AVANT-PROPOS

La construction neuve dans l'AAV de Rennes

- 08** ANALYSE DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION À TRAVERS LA CHAÎNE DES LIVRAISONS, MISES EN CHANTIER ET AUTORISATIONS - AAV DE RENNES
- 11** MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES - AAV DE RENNES
- 15** MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - AIRE URBAINE DE RENNES
- 22** PARC LOCATIF SOCIAL ET MISES EN SERVICE RÉCENTES - AAV ÉLARGIE DE RENNES / ZOOM SUR RENNES MÉTROPOLÉ

Le marché immobilier d'occasion dans l'AAV de Rennes

Le marché locatif privé dans Rennes Métropole

Sources et définitions



SYNTHÈSE EN CHIFFRES

CONSTRUCTION NEUVE - Aire d'attraction de Rennes

HYPOTHÈSE DE

6 389 logements livrés

en 2022 dans l'aire d'attraction de Rennes¹
(+ 2,9 % par rapport à 2021)...

...dont **4 504**
dans Rennes Métropole

Un nombre de livraisons 2022 dans la lignée de 2021 après une année 2020 « chahutée ».

7 149 logements mis en chantier en 2021

dans l'aire d'attraction de Rennes (+10% par rapport à 2020)...

...dont **5 031**
dans Rennes Métropole

Des lancements de chantier qui demeurent importants malgré un certain nombre d'aléas (Covid, matériaux, énergie...).

9 174 logements autorisés en 2021 dans l'aire d'attraction de Rennes (+ 42 % versus 2020)...

...dont **6 763**
dans Rennes Métropole

Un « boom » des autorisations notamment dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes.

¹ « L'aire d'attraction de la ville de Rennes » dite AAV remplace désormais la notion d'aire urbaine (AU) pour définir le bassin d'habitat selon l'Insee. Pour plus de simplicité dans la présente note, celle-ci sera dénommée « l'aire d'attraction de Rennes ».



Terrains à bâtir pour maisons individuelles – Hypothèse 2020 –

1 627 terrains vendus environ dans l'aire d'attraction (lots aménagés et secteur diffus)

2/3 dans les communes de l'AAV hors Rennes Métropole

77 000 € en moyenne pour un terrain dans Rennes Métropole hors Rennes

57 000 € en moyenne dans les couronnes de l'AAV



Promotion immobilière

2 625 logements vendus dans l'aire urbaine (plus de 9 ventes sur 10 dans Rennes Métropole)

5 044 €/m² fin 2021 à Rennes pour un appartement neuf, en libre, TVA pleine, hors stationnement

3 719 €/m² en moyenne dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes



Mise en service de logements sociaux ordinaires PLAi/PLUS

Dans Rennes Métropole, sur la période de l'actuel PLH en vigueur,

729 logements sociaux mis en service en moyenne annuelle de 2015 à 2021.

MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION - Aire d'attraction de Rennes

Estimation de
10 950
mutations
immobilières
(maisons/appartements)
dans l'aire d'attraction **en 2021**
+7 % versus 2020

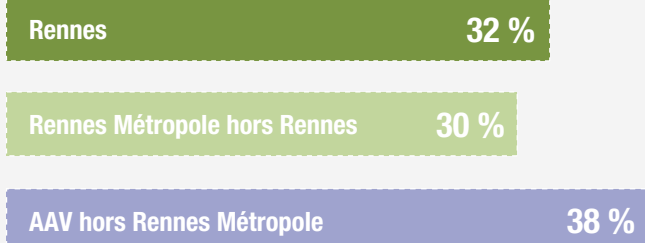


Transactions d'appartements



Transactions de maisons

Ventilation des volumes de ventes par territoire :



Prix moyen €/m² (estimation 2021) :

3 700 €/m² à Rennes

2 800 €/m² dans Rennes Métropole hors Rennes

2 200 €/m² dans l'AAV hors Rennes Métropole

Prix unitaire moyen (estimation 2021) :

511 000 € à Rennes

323 000 € dans Rennes Métropole hors Rennes

207 000 € dans l'AAV hors Rennes Métropole

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ - Rennes Métropole



10,6 €/m²
loyer mensuel médian

(ensemble des logements hors charges)
dans Rennes Métropole en 2021

Pour un appartement 3 pièces :

645 € de loyer mensuel médian global (hors charges) à Rennes

590 € de loyer mensuel médian global (hors charges) dans Rennes Métropole hors Rennes

AVANT-PROPOS

UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE : DE L'AIRE URBAINE RENNAISE... À L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE DE RENNES

En 2020, l'Insee a fait évoluer la notion de bassin d'habitat. Ainsi, le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) succède au zonage en aires urbaines (AU) de 2010. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Cette nouvelle entité est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des cités et « aires urbaines fonctionnelles » utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes.

Il y a peu de changement notable entre les géographies de l'aire urbaine de 2010 et l'AAV de 2020. L'AAV rennaise compte ainsi :

- 183 communes (au 1^{er} janvier 2021)¹,
- 756 000 habitants (Insee 2019).

¹ Dont 2 communes des Côtes d'Armor : Plouasne et La-Chapelle-Blanche.

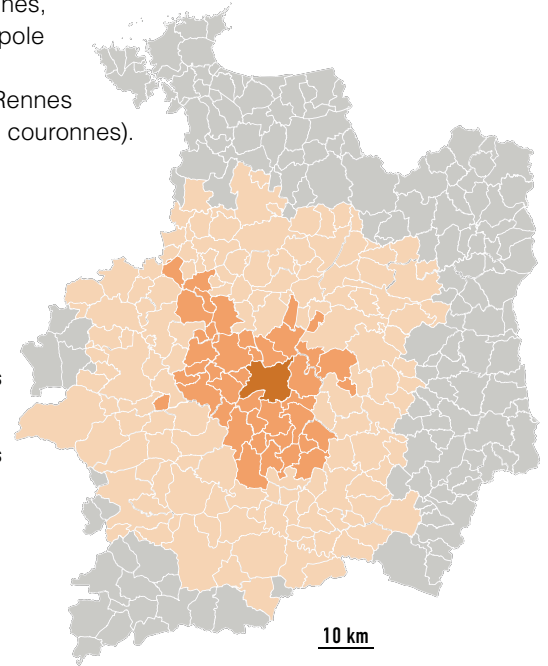
Les analyses de l'observatoire continuent de se structurer autour des 3 grands territoires suivants :

- la Ville de Rennes,
- Rennes Métropole hors Rennes,
- et l'AAV hors Rennes Métropole (les couronnes).

Nouveaux périmètres d'analyse

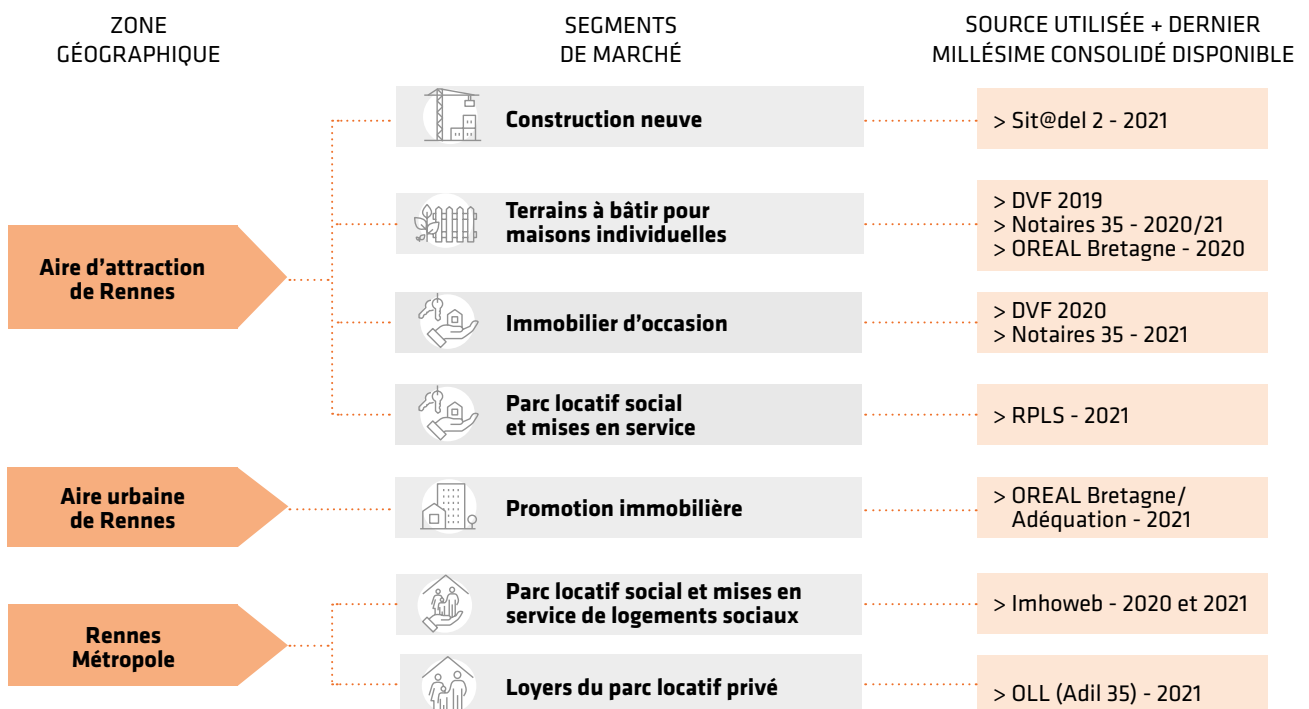
- AAV de Rennes hors Rennes Métropole
- Ile-et-Vilaine hors AAV de Rennes
- Rennes Métropole hors Rennes
- Ville de Rennes

Source : Insee.
Réalisation : Audiar.

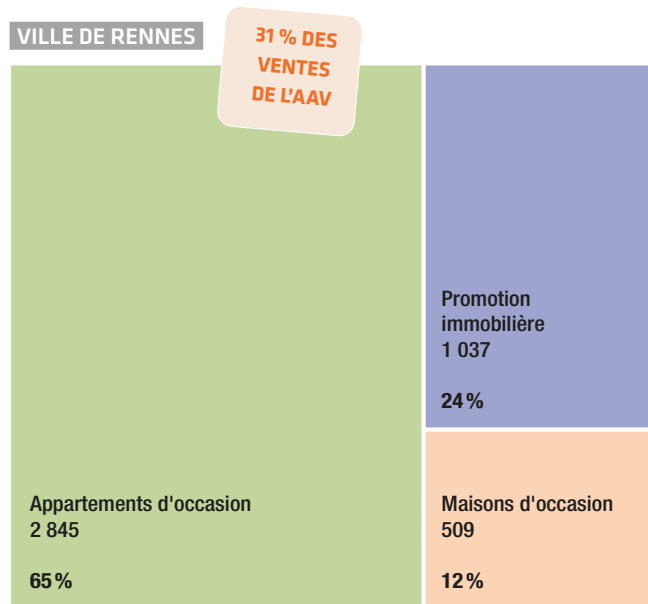


UNE APPROCHE GLOBALE DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT À TRAVERS UNE ANALYSE MULTI-SOURCES

COMPOSANTES DU PANORAMA DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT : TERRITOIRES OBSERVÉS ET SOURCES MOBILISÉES



La ventilation du marché de la vente de logements dans l'AAV : segments neufs et existants

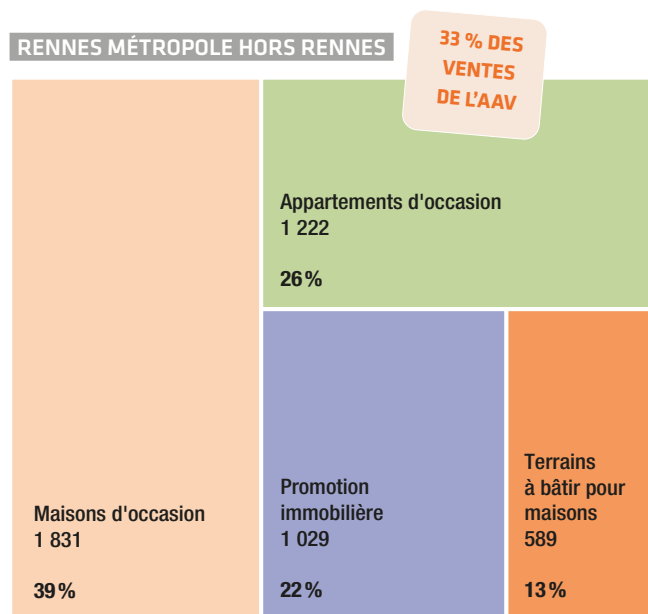


Sources : OREAL Bretagne pour la promotion immobilière (ventes 2020), DVF pour les biens d'occasion (2020) et les terrains à bâtir pour maisons (estimations Audiar 2020) / traitements Audiar.

Rennes : un marché urbain dominé par l'appartement

1/4 dans le neuf et 3/4 dans l'existant.

Le poids des maisons d'occasion y est résiduel : 12 %.

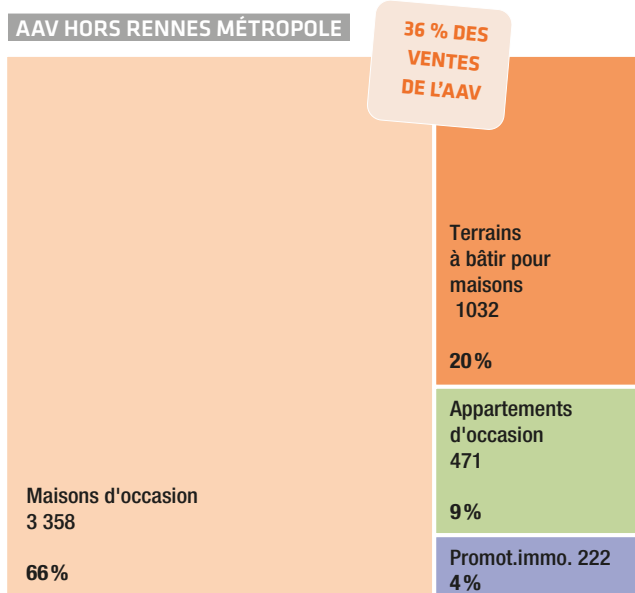


Sources : OREAL Bretagne pour la promotion immobilière (ventes 2020), DVF pour les biens d'occasion (2020) et les terrains à bâtir pour maisons (estimations Audiar 2020) / traitements Audiar.

Rennes Métropole hors Rennes : un marché plus équilibré dans ses composantes

52 % de maisons et 48 % d'appartements.

2/3 dans le marché de l'ancien 1/3 dans le neuf.



Sources : OREAL Bretagne pour la promotion immobilière (ventes 2020), DVF pour les biens d'occasion (2020) et les terrains à bâtir pour maisons (estimations Audiar 2020) / traitements Audiar.

AAV hors Rennes Métropole : un marché où domine l'achat de maisons

86 % de ventes de maisons dont 66 % pour le marché existant.

Une analyse des marchés enrichie de « direx d'acteurs professionnels » du territoire

Depuis 2018, l'Audiar a lancé un rendez-vous régulier réunissant un panel de professionnels immobiliers, membres de l'observatoire de l'habitat. 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 « direx d'experts » compilés, lors d'une rencontre qui s'est tenue le 5 avril 2022.



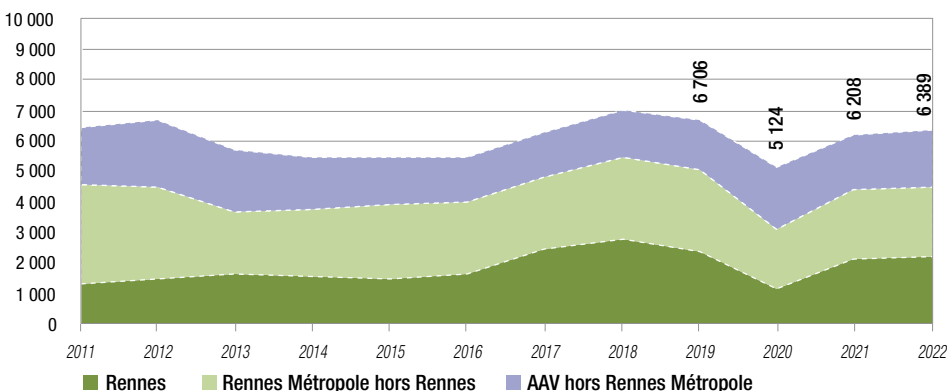
©Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

La construction neuve dans l'AAV de Rennes

ANALYSE DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION À TRAVERS LA CHAÎNE DES LIVRAISONS, MISES EN CHANTIER ET AUTORISATIONS - AAV DE RENNES

2021 et 2022 : des livraisons de logements qui renouent presque avec les niveaux d'avant-Covid

ESTIMATIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



Taux d'évolution annuel

2019-2020 : l'effet « crise sanitaire »

- 24 % dans l'AAV
- 39 % dans Rennes Métropole

2020-2021 : un « processus de rattrapage »

- +21 % dans l'AAV
- +42 % dans Rennes Métropole

2021-2022 : l'activité stabilisée

- +3 % dans l'AAV
- +1,5 % dans Rennes Métropole

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

Après une année 2020 télescopée par la crise sanitaire et ses nombreuses conséquences sur l'économie en particulier sur l'activité du bâtiment, les estimations des livraisons neuves 2021 (6 208 logements) et 2022 (6 389) atteindraient dans l'aire d'attraction rennaise, des niveaux presque équivalents à ceux de 2019 (6 706).

En 2022, l'AAV de Rennes totaliserait ainsi 6 389 logements « terminés » soit 2,9 % de plus qu'en 2021 (+ 181 logements).

À l'échelle de Rennes Métropole, le cumul serait de l'ordre de 4 504 logements soit + 1,5 % versus 2021 (+ 67 logements) :

- à Rennes : +3,5 % (+ 74 logements),
- dans Rennes Métropole hors Rennes : -0,3 % (-7 logements).

Dans les communes de l'AAV hors Rennes Métropole, le volume atteindrait 1 866 logements soit +6,4 % par rapport à 2021 (+ 114 logements).

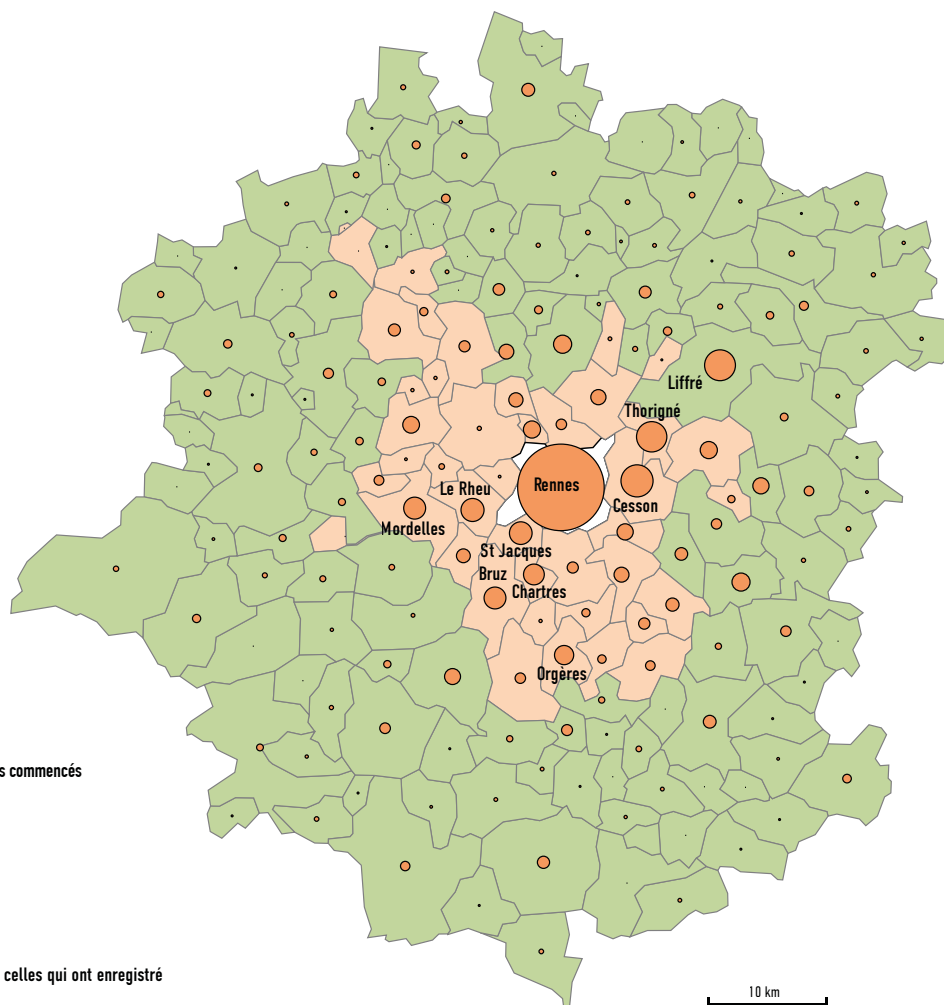
Logements commencés de 2011 à 2018 en « Date Réelle » ; de 2019 à 2022 en « Date de Prise en Compte ».

2011-2019 : glissement théorique des logements individuels commencés sur 12 mois ; pour les logements collectifs/résidences sur 18 mois.

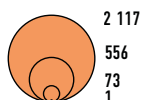
Pour 2020, 2021 et 2022 : nouveaux ratios appliqués pour tenir compte des retards de chantiers.

= 13 mois pour l'individuel et 21 mois pour les collectifs/résidences.

NOMBRE DE LIVRAISONS DE LOGEMENTS NEUFS (ESTIMATIONS) EN 2021 DANS L'AAV DE RENNES



Sit@el sur la base des logements commencés en date de prise en compte

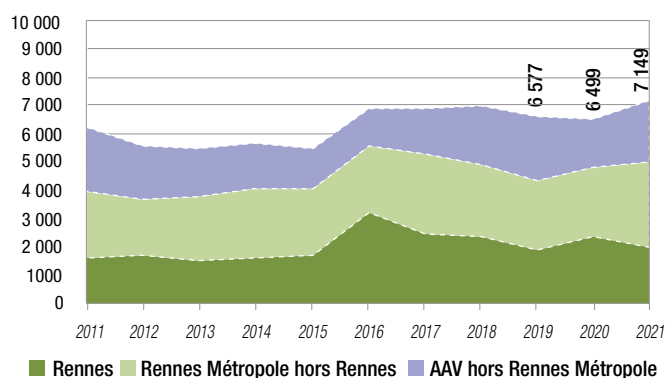


Traitements Audiar

Les communes indiquées sont celles qui ont enregistré plus de 100 logements livrés.

Des mises en chantier 2021 qui demeurent importantes malgré certains aléas (hausse des prix et pénurie des matériaux corrélée depuis l'automne à une augmentation des coûts de l'énergie)

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del 2 / traitements Audiar.

Données 2010 à 2018 en « Date Réelle » et 2019 à 2021 en « Date de Prise en Compte ».

L'année 2021 enregistre 7 149 logements commencés dans l'ensemble de l'AAV dont 5 031 dans Rennes Métropole. Géographiquement, ils se répartissent de la manière suivante :

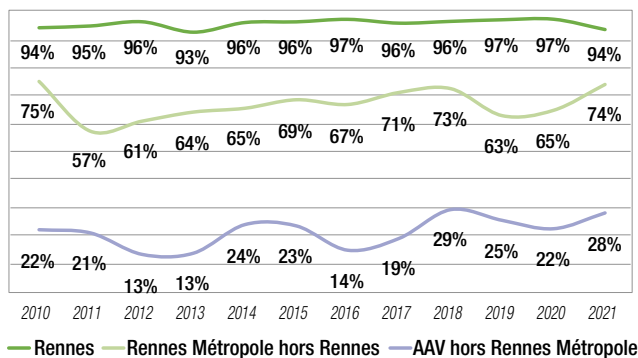
- 28 % à Rennes,
- 43 % dans Rennes Métropole hors Rennes,
- 30 % dans AAV hors Rennes Métropole.

Par rapport à 2020, c'est 10 % d'activité supplémentaire soit 650 logements commencés en plus, avec des contrastes selon les territoires de l'AAV :

- - 17 % à Rennes (-399 lgts),
- + 25 % dans Rennes Métropole hors Rennes (+ 619 lgts),
- + 25 % dans AAV hors Rennes Métropole (+ 430 lgts).

Cette année 2021 se distingue par des difficultés importantes rencontrées par les maîtres d'ouvrage pour tenir les délais de leurs opérations en chantier, du fait des pénuries de matériaux de construction. Celles-ci ont principalement concerné les éléments suivants : métaux, bois, menuiseries, matériaux de plomberie ou de chauffage, cloisonnements et isolants, ... Conséquences de la part des prestataires auprès des opérateurs : des demandes pour réactualiser les prix de marché en cours, des allongements de délais de réalisation ou des sollicitations pour la non-application de pénalités de retard...

PART (%) DES APPARTEMENTS MIS EN CHANTIER (COLLECTIFS ET RÉSIDENCES) DANS LA PRODUCTION NEUVE



Source : Sit@del2 / traitements Audiar.
Données 2010 à 2018 en « Date Réelle » et 2019 à 2021 en « Date de Prise en Compte ».

Durant ces 5 dernières années (2017-2021), parmi les mises en chantier, sans surprise, la part du collectif dans la construction neuve demeure quasi exclusive (96% en moyenne). En revanche, leur représentativité s'intensifie dans le reste de l'AAV puisque :

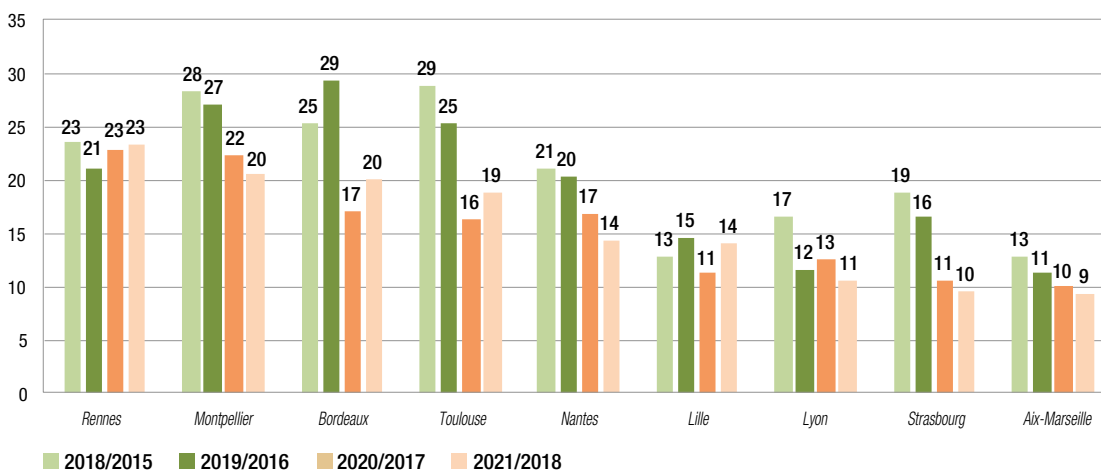
- dans la métropole hors Rennes, près de 7 logements sur 10 sont des appartements, contre 65% en moyenne durant la période quinquennale précédente (2012-2016),
- dans les couronnes de l'AAV, un quart des logements sont des collectifs contre 17% durant la période antérieure.

Dans ce panel de territoires métropolitains, le calcul du ratio « nombre de logements commencés rapportés au parc de résidences principales » permet pour chacun d'entre eux, d'établir la dynamique de construction comparativement au parc existant. Ainsi, sur les 4 années observées, la rupture « Covid » est tangible, impactant sans conteste les niveaux de production neuve. Globalement, ceux-ci plutôt élevés en 2018 -2019 se réduisent en 2020-2021. C'est particulièrement marqué pour les métropoles de Toulouse, Strasbourg, Montpellier ou Nantes dans lesquelles les baisses du ratio sont les plus marquées entre 2018 et 2021.



Quant aux métropoles lilloise et rennaise, celles-ci semblent mieux résister. Ainsi, Rennes Métropole a pu maintenir des rythmes de mises en chantier comparables entre 2018-2019 et 2020-2021.

INDICATEUR NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS COMMENCÉS POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



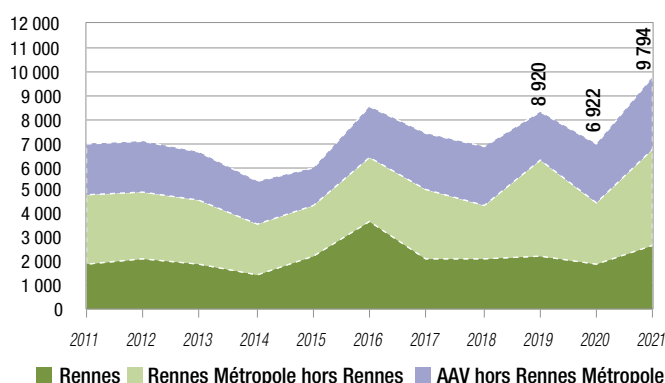
Clé de lecture

Dans Rennes Métropole, en 2021, ce sont 23 logements neufs qui ont été mis en chantier pour 1 000 résidences principales.

Sources : nombre de logements commencés en DPC issus de Sit@del (2018 à 2021) / nombre de RP Insee (2015-2018).

Un fort rebond des autorisations dans toute l'AAV avec près de 10 000 logements autorisés en 2021

LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del2 / traitements Audiar.
Données 2010 à 2018 en « Date Réelle » et 2019 à 2021 en « Date de Prise en Compte ».

En 2021, 9 794 logements ont été autorisés dans l'AAV dont 6 763 dans Rennes Métropole :

- 28 % à Rennes,
- 41 % dans Rennes Métropole hors Rennes,
- 31 % dans AAV hors Rennes Métropole.

Par rapport à 2020, +42% de PC autorisés (soit +2872 logements) dans l'AAV et selon les échelles d'analyse :

- +38% à Rennes (+754 lgts),
- +62% dans Rennes Métropole hors Rennes (+1541 lgts) : les communes de Cesson-Sévigné, Bruz, Chantepie, Saint-Jacques et La Chapelle-des-Fougeretz sont celles qui affichent les volumes de PC autorisés les plus importants en 2021 (Cesson se distingue par un nombre important de logements autorisés en résidences),
- +24% dans l'AAV hors Rennes Métropole (+577 lgts) ; Liffré-Cormier Communauté, la CC du Val d'Ille-Aubigné et Châteaugiron Communauté, EPCI membres du Pays de Rennes, sont les territoires qui enregistrent les niveaux d'autorisations les plus conséquents.

Les hausses de volumes des PC autorisés les plus notables concernent des produits divers selon les trois territoires de l'AAV : des logements en résidences à Rennes, des logements collectifs dans Rennes Métropole hors Rennes et des logements individuels purs dans les couronnes de l'AAV.

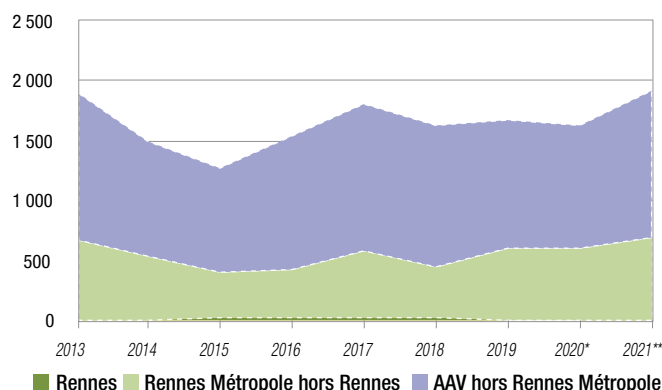


©Arnaud Louby / Rennes Ville et Métropole.

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES - AAV DE RENNES

Des volumes 2020 dans la lignée de 2018 et 2019, 2021 une possible « année record »

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR VENDUS DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE

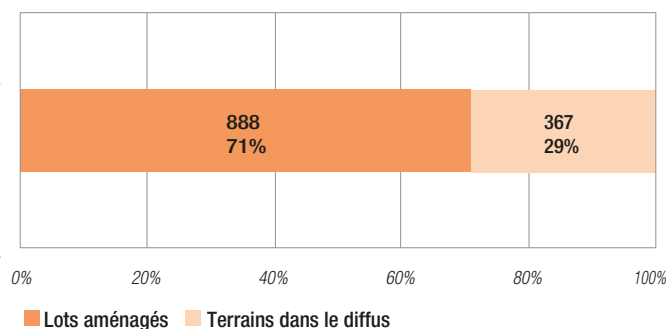


Sources : DVF-DGFIP - Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2019) / traitements Audiar.
* 2020 : donnée provisoire d'après l'estimation de -3,5% dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.
** 2021 : évolution des ventes de terrains entre sept. 2020 & sept. 2021 : +17,8% en Ille-et-Vilaine / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

En 2020, environ 1 627 terrains à bâtir (lots aménagés et diffus) auraient été vendus dans l'AAV. Environ 1/3 concernent les communes de Rennes Métropole hors Rennes (589 biens) soit -3,4% vs 2019 et près de 2/3 (1 032 biens) sont situés dans les couronnes de l'AAV.

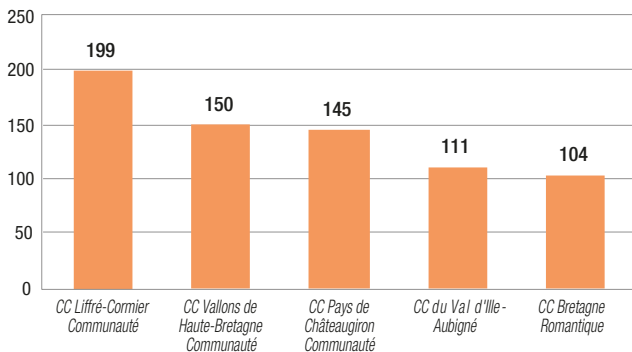
Durant l'année 2021, ce sont quelques 1 900 terrains qui auraient été cédés dans l'AAV : environ 700 dans Rennes Métropole hors Rennes et environ 1 200 dans l'AAV hors Rennes Métropole. Ce segment de marché a toujours été très recherché par les ménages notamment les primo-accédants dans les 2^{des}, 3^{es} couronnes de Rennes Métropole et surtout dans l'AAV hors Rennes Métropole. Depuis la survenue du Covid, cette forte appétence n'a fait que se renforcer dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale en lots aménagés...

PAYS DE RENNES : RÉPARTITION DES VOLUMES DE LOTS AMÉNAGÉS ET TERRAINS À BÂTIR DANS LE DIFFUS EN 2020



Sources : OREAL Bretagne - Adéquation.

2019 : VOLUMES DE VENTES (SUP. À 100) DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AAV ÉLARGIE DE RENNES

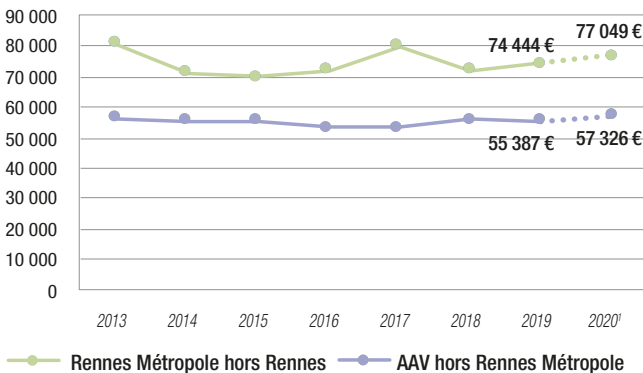


Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar.

Au sein de l'AAV hors Rennes Métropole, territoire où domine ce segment, c'est Liffré Cormier Communauté qui enregistre en 2019 (données consolidées) les plus forts volumes de ventes (199 sur un an) suivie au sud, par les communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté (secteur de Guichen) et à l'est par Châteaugiron Communauté.

Une trajectoire des prix unitaires moyens globalement stables depuis 2014

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2013 À 2020¹

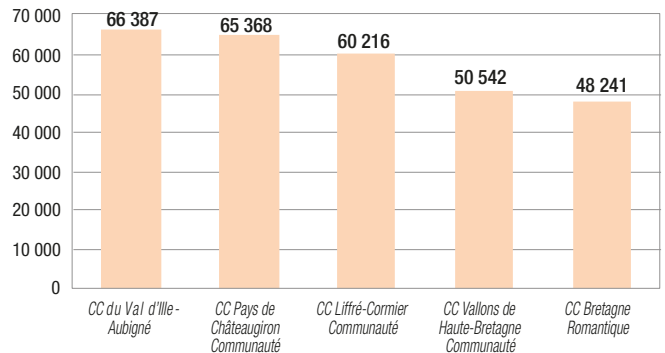


Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2019).

Entre 2014 et 2019, les prix unitaires moyens ont globalement enregistré de faibles hausses : +4% sur la période dans Rennes Métropole hors Rennes et 0% dans l'AAV hors Rennes Métropole. Entre 2019 et 2020¹ (données provisoires pour ce dernier millésime), le taux d'évolution est de +3,5% du prix (période sept. 2020 - sept. 2021) pour les 2 périmètres respectifs. En 2019, le prix moyen dans Rennes Métropole hors Rennes est 34% supérieur à celui des communes de l'AAV hors Rennes Métropole. Entre 2020 et 2021, le prix moyen unitaire moyen en Ille-et-Vilaine aurait augmenter de +0,4% en Ille-et-Vilaine (tendances Notaires).

¹ 2020 : estimation de l'évolution par les Notaires de Bretagne dans le 35 - Traitements Audiar.

2019 : PRIX MOYEN GLOBAL EN € DES TERRAINS (VENTES SUP. À 100 UNITÉS) DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AAV ÉLARGIE DE RENNES

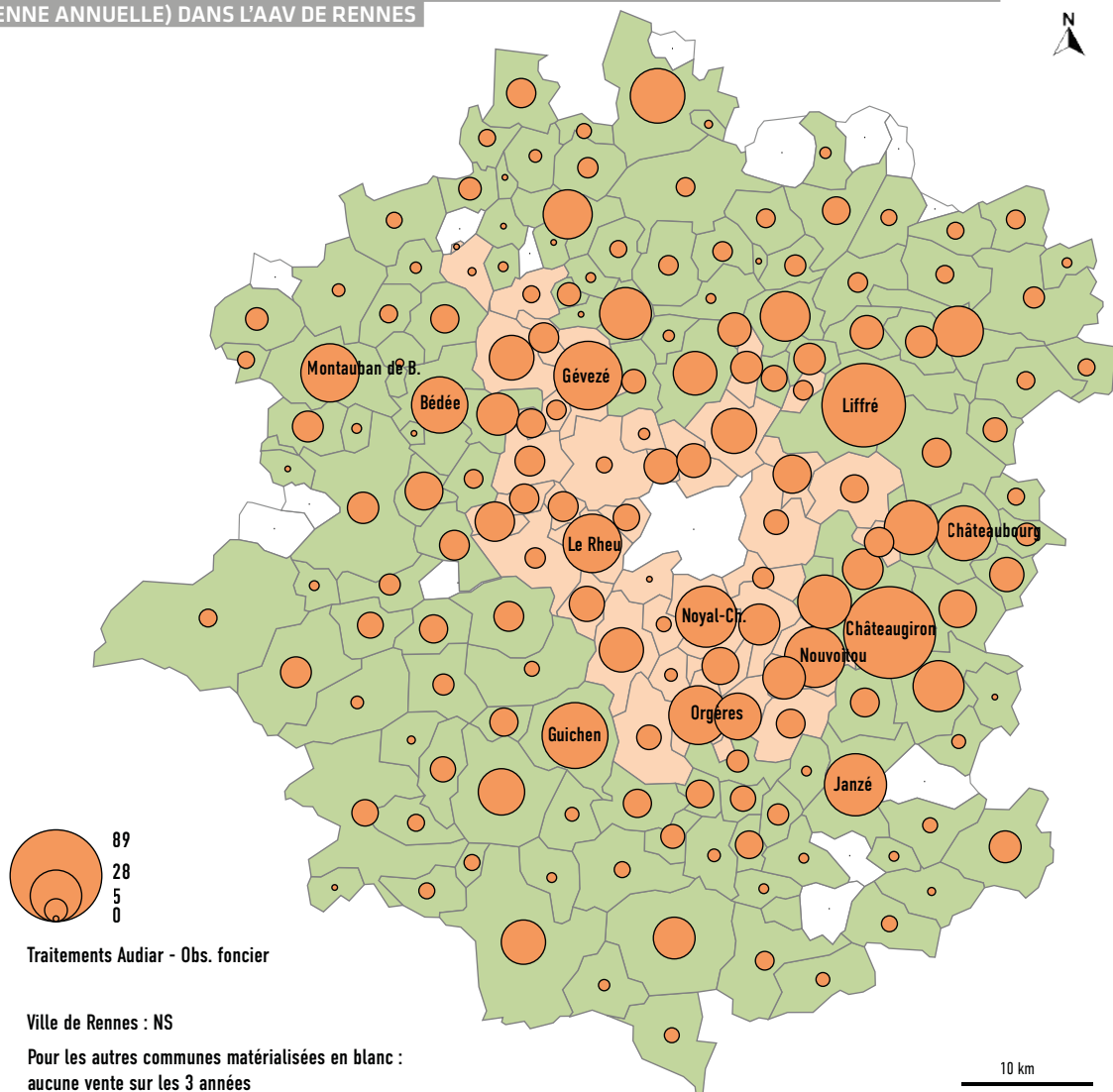


Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar.

En dehors de Rennes Métropole, au sein des couronnes de l'AAV, ce sont les trois communautés de communes du Pays de Rennes qui affichent les prix les plus élevés.



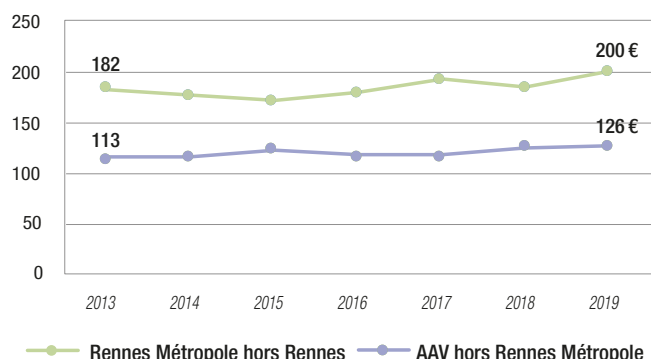
NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES SUR LA PÉRIODE 2017 À 2019 (EN MOYENNE ANNUELLE) DANS L'AAV DE RENNES



Source : DVF - DGFIP Nombre de mutations.

Une période 2013 à 2019 qui confirme la poursuite de réduction des surfaces moyennes dans un contexte global de hausse du prix moyen au m²

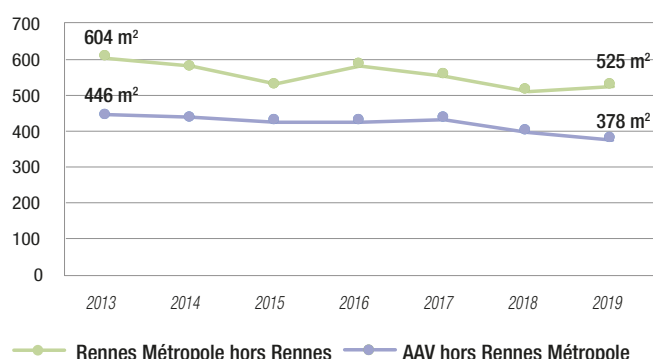
PRIX MOYEN M² DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2013 À 2019



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2019)

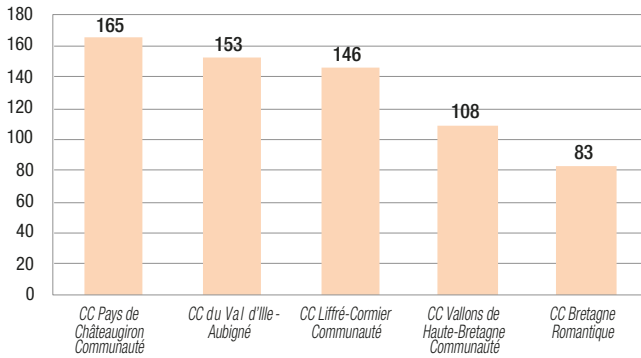
Au-delà du prix unitaire moyen, le marché des terrains à bâtir se caractérise davantage par un double processus : hausse du prix moyen au m² corrélée à une baisse de la surface moyenne. Ainsi, sur la période 2013 à 2019, le prix moyen au m² atteint +9,7% dans Rennes Métropole hors

SURFACE MOYENNE EN M² DES TERRAINS À BÂTIR DE 2013 À 2019



Rennes et +10,9% dans l'AAV hors Rennes Métropole. Sur cette même période, a contrario, les surfaces moyennes se rétractent de 15,3% dans Rennes Métropole hors Rennes et de 13,2% dans l'AAV hors Rennes Métropole.

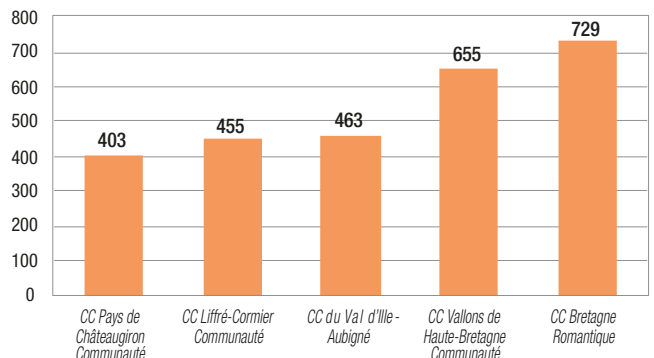
2019 : PRIX MOYEN M² EN € DES TERRAINS (VENTES SUP. À 100 UNITÉS) DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AAV ÉLARGIE DE RENNES



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar.

En 2019, c'est dans les communes de Châteaugiron Communauté que le prix au m² est le plus élevé avec une valeur moyenne de 165€. Parallèlement, la Bretagne Romantique est le territoire le plus accessible financièrement avec une moyenne à 83€ le m².

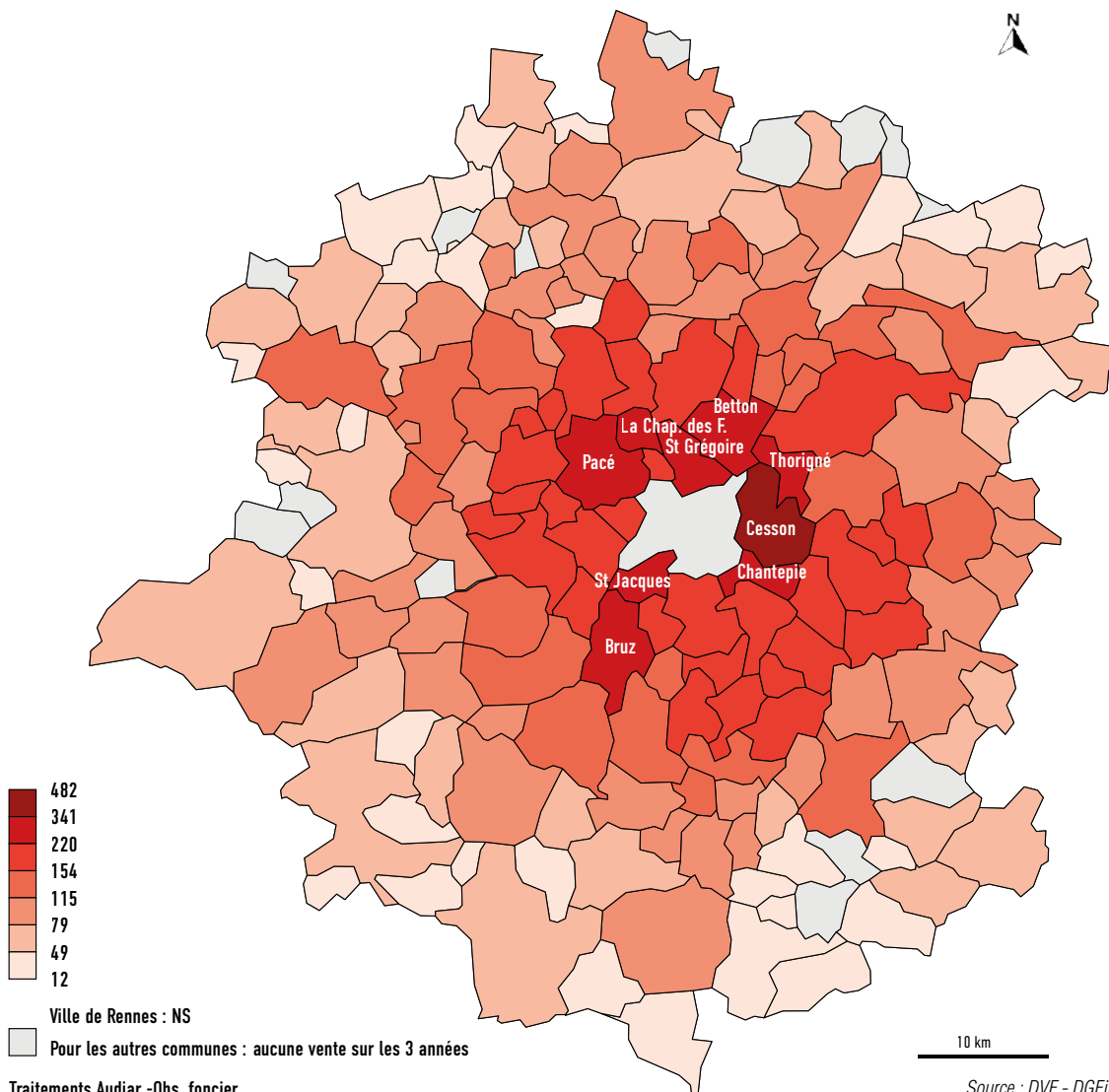
2019 : SURFACE MOYENNE M² DES TERRAINS (VENTES SUP. À 100 UNITÉS) DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AAV ÉLARGIE DE RENNES



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar.

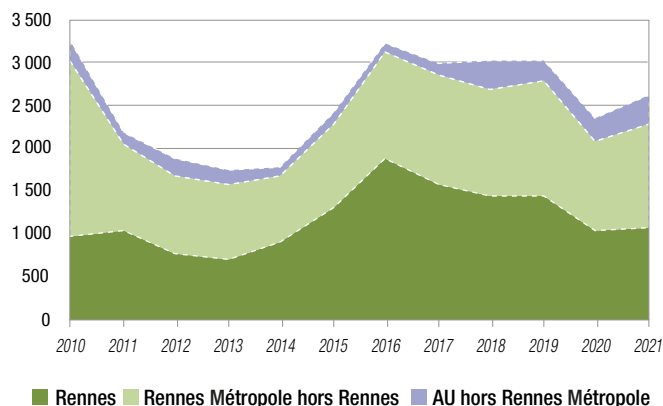
Quant aux surfaces moyennes, en 2019, comme expliqué précédemment, le mécanisme est inverse, les plus petits terrains sont situés dans Châteaugiron Communauté (403m² en moyenne) et les plus grands en Bretagne Romantique (729m² en moyenne).

PRIX MOYEN AU M² DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES (2017-2019) DANS L'AAV DE RENNES



MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE - AIRE URBAINE DE RENNES

NOMBRE DE VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AIRE URBAINE DE RENNES (LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS GROUPÉS / TOUS PRODUITS)



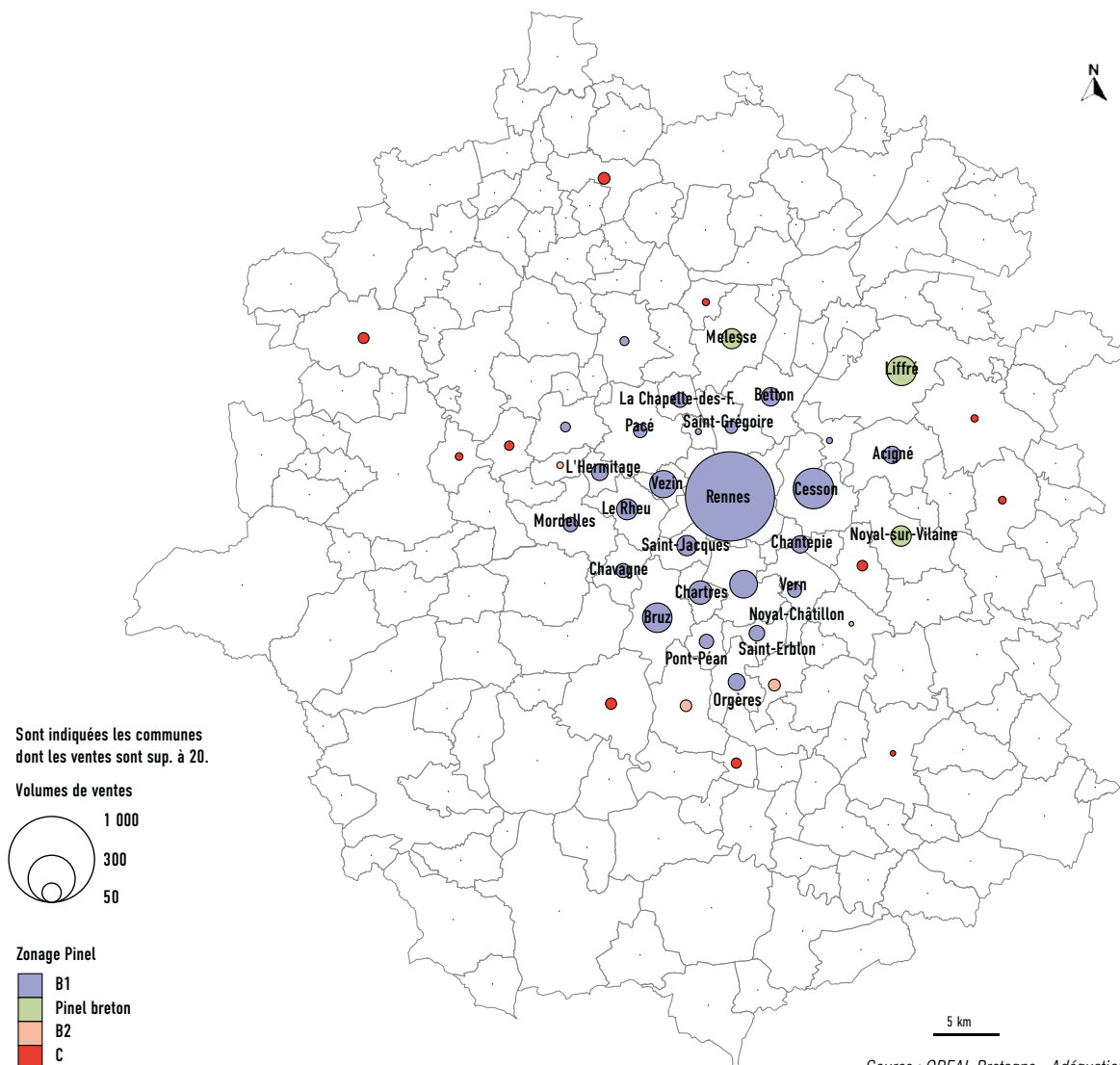
Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

Malgré la pandémie, les ventes demeurent à un niveau important : en recul en 2020, celles-ci progressent en 2021

En 2021, 2625 logements ont été vendus dans l'aire urbaine (tous produits confondus : de l'accession sociale à l'accession libre). C'est + 15 % par rapport à 2020. Dans ce cumul, 87 % des ventes concernent le territoire de Rennes Métropole contre 93 % en moyenne annuelle depuis 2010. Au sein de l'aire urbaine, 41 % des ventes concernent des logements situés à Rennes, 47 % dans Rennes Métropole hors Rennes et 13 % dans l'AU hors Rennes Métropole. En dehors de la métropole, il convient de préciser que quelques dizaines de logements vendus en « Pinel breton¹ » ont été enregistrés dans les communes de Noyal-sur-Vilaine et Liffré en 2020 et 2021. Il faut souligner qu'entre 2020 et 2021, la hiérarchie des ventes s'est vue modifiée avec des réservations plus nombreuses dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes que dans la ville de Rennes.

¹ Une expérimentation appelée « Pinel breton » a été lancée en avril 2020 jusqu'au 31/12/2021, prolongée jusqu'au 31/12/2024, 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.

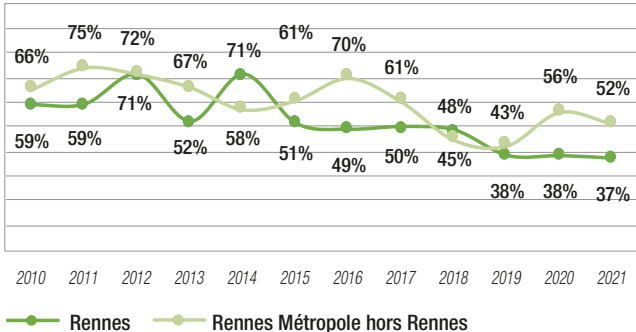
NOMBRE DE VENTES EN PROMOTION EN 2021 (TOUS PRODUITS COLLECTIFS + INDIVIDUELS) DANS L'AIRE URBAINE DE RENNES



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

Depuis plus de 10 ans, dans Rennes Métropole, des ventes de logements neufs « ZAC..és » qui ne cessent de se rétracter

PROMOTION IMMOBILIÈRE (COLLECTIF ET INDIVIDUEL GROUPE TOUTS PRODUITS) : PART DES VENTES DE LOGEMENTS SITUÉS EN SECTEUR AMÉNAGÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

Dans la ville de Rennes, sur la période 2010-2021, 3 séquences se distinguent :

- 2010 à 2014 : en moyenne, chaque année, 62 % des logements ont été vendus en secteur aménagé,
- 2015 à 2018 : ce taux atteint 50% en moyenne par an,
- depuis 2019 : ce ne sont plus que 38% des logements vendus.

Dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes, on constate plutôt 2 temporalités différentes :

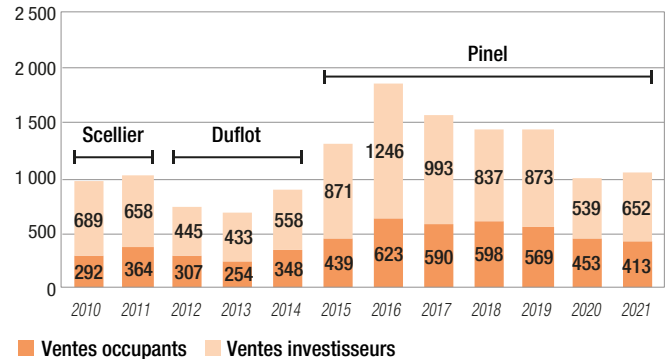
- 2010 à 2017 : en moyenne annuelle, 66% des logements ont été vendus en secteur aménagé,
- depuis 2018 : cette part est passée à 49 % en moyenne.



©Anne-Cécile Esteve / Rennes Ville et Métropole.

Depuis 3 ans, dans Rennes Métropole hors Rennes, un nombre de ventes à investisseurs équivalent à celui constaté dans Rennes

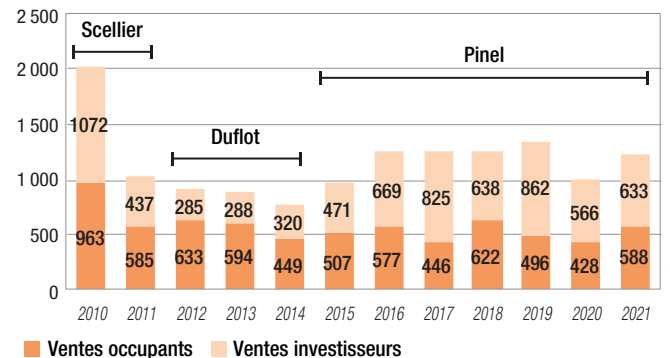
VILLE DE RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR CATÉGORIE D'ACHETEURS



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

- Période 2010-2014 : 64% d'investisseurs soit 557 ventes en moyenne/an.
- Période 2015-2021 : 59% d'investisseurs soit 859 ventes en moyenne/an ; cette dernière période a vu les volumes de ventes à investisseurs s'intensifier, cette dynamique est à rapprocher de la mise en œuvre du Pinel.
- En 2021 dans la ville de Rennes, 61% d'investisseurs pour 652 ventes soit + 21% de ventes à investisseurs entre 2020 et 2021. Avec 413 ventes à occupants, celles-ci ont fléchi de 9% sur un an.

RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR CATÉGORIE D'ACHETEURS



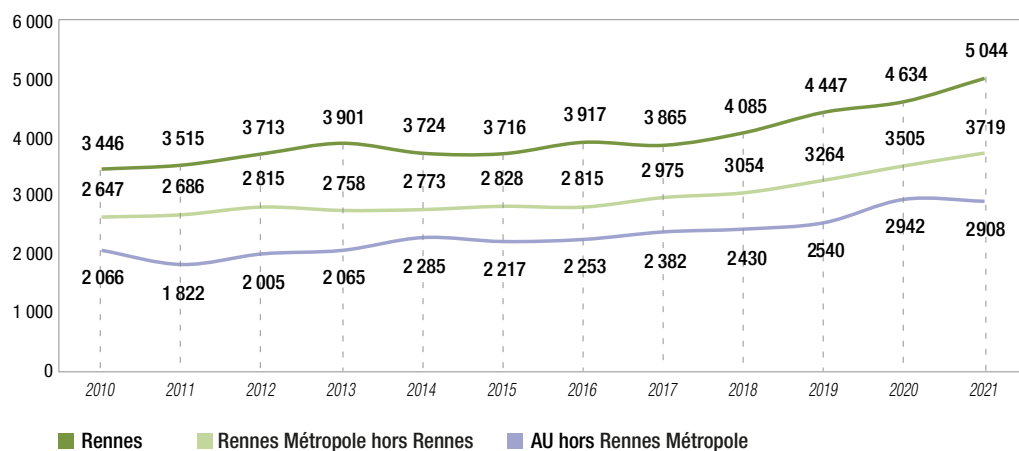
Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

- Période 2010-2014 : 40% d'investisseurs soit 480 ventes en moyenne / an.
- Période 2015-2021 : 56% d'investisseurs soit 666 ventes en moyenne / an ; dans les communes éligibles au Pinel (zonage B1¹), on constate aussi une montée en puissance du nombre de ventes à investisseurs.
- En 2021, dans Rennes Métropole hors Rennes, on dénombre 52% d'investisseurs pour 633 ventes soit + 12% par rapport à 2020. Les ventes à occupants représentent 588 réservations, celles-ci sont en hausse de 37% sur un an.

¹ Communes B1 de Rennes Métropole hors Rennes : 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, Vern-sur-Seiche, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Erblon, Orgères, Pont-Péan, Chartres-de-Bretagne et Bruz

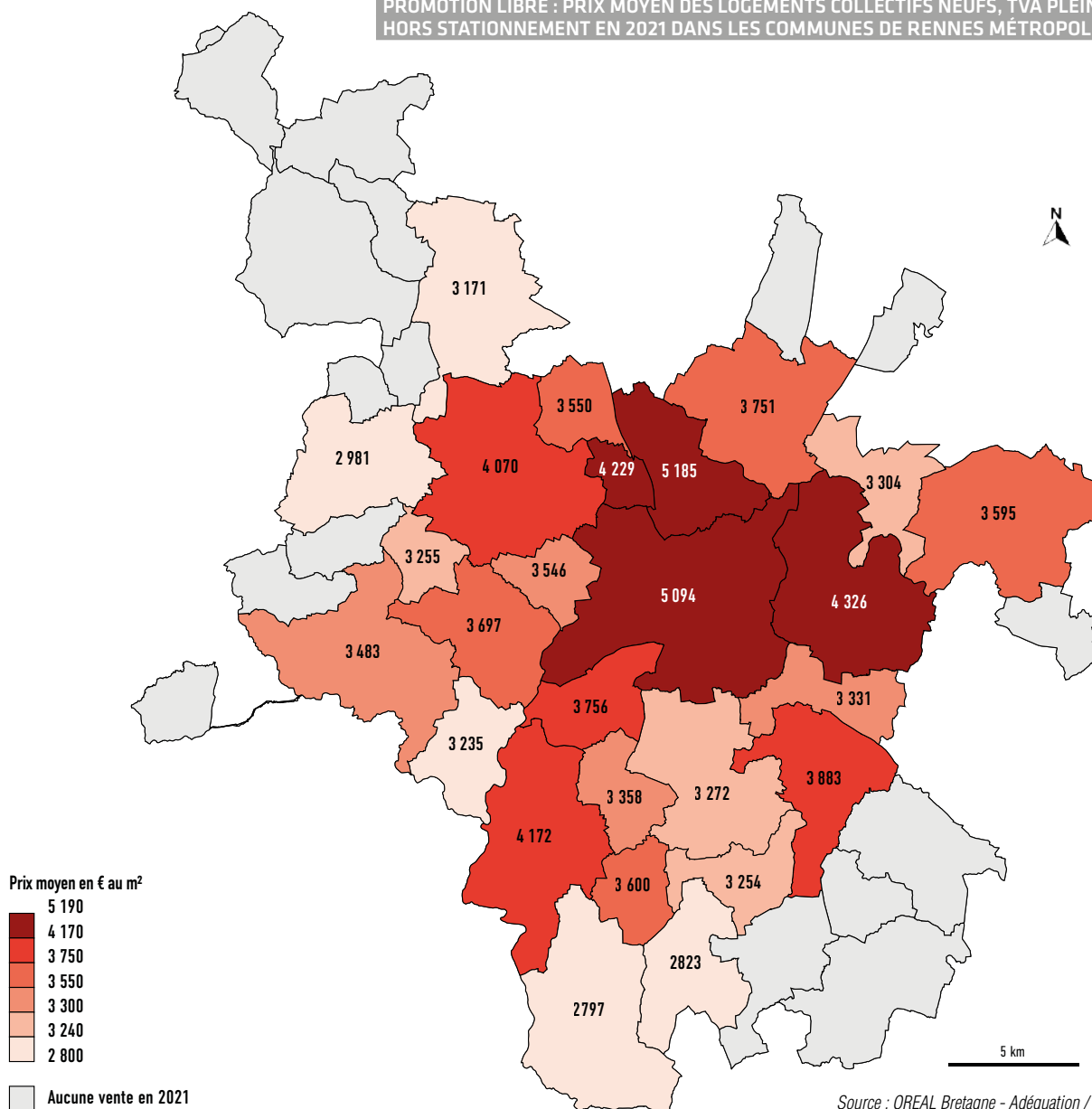
Depuis 2018, un prix moyen dans le collectif libre en forte hausse dans la métropole, en particulier à Rennes

PRIX EN € AU M² (TVA PLEINE - HORS STATIONNEMENT) POUR UN APPARTEMENT VENDU EN LIBRE* DANS L'AIRE URBAINE DE RENNES



* Les ventes de logements en accession libre constituent environ 75 % à 80 % de l'ensemble du marché de la promotion. Source : OREAL Bretagne - Adéquation - € courants / traitements Audiar.

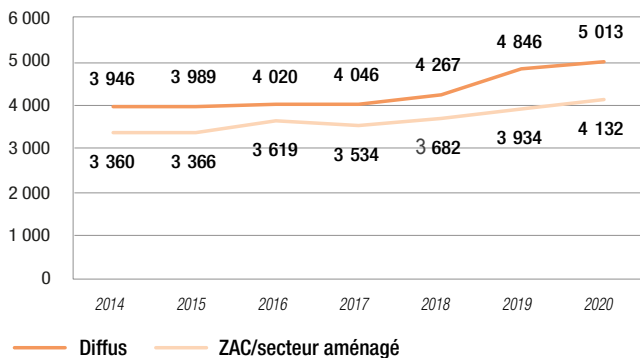
PROMOTION LIBRE : PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS, TVA PLEINE, HORS STATIONNEMENT EN 2021 DANS LES COMMUNES DE RENNES MÉTROPOLÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

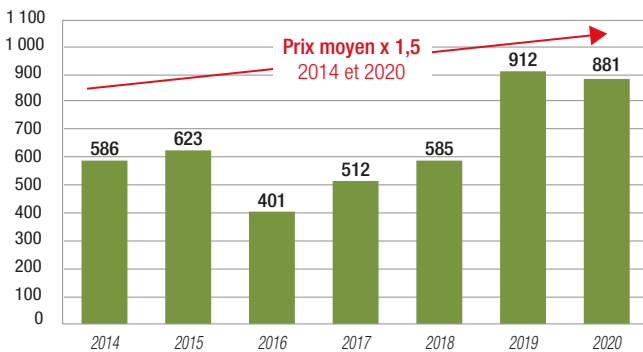
Rennes Métropole : un différentiel de prix moyens en secteur aménagé et dans le diffus qui se creuse...

VILLE DE RENNES : ÉVOLUTION DU PRIX EN € / M² D'UN APPARTEMENT EN SECTEUR AMÉNAGÉ ET DANS LE DIFFUS (PROMOTION LIBRE - TARIF HORS STATIONNEMENT)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

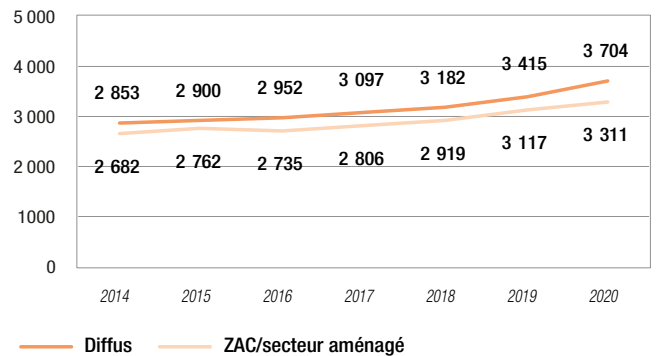
VILLE DE RENNES : DIFFÉRENTIEL DE PRIX MOYEN DU M² EN € ENTRE DIFFUS ET ZAC/SECTEUR AMÉNAGÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

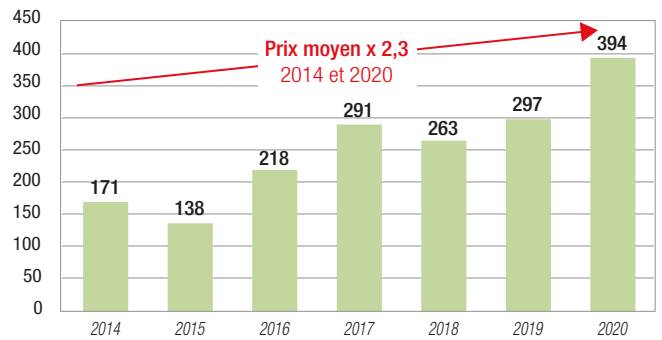
En 2014, dans Rennes, le prix moyen des ventes en collectif libre était de 3360€ le m² en secteur aménagé quand celui du diffus atteignait 3946€ le m² soit un écart théorique de 586 € entre les deux types de production. Six ans plus tard, en 2020, il fallait compter 4132€ le m² en moyenne pour un appartement vendu en libre en ZAC contre 5013€ le m² dans le diffus. Le différentiel s'est encore accentué et atteint 881€ en 2020.

RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : ÉVOLUTION DU PRIX EN € / M² D'UN APPARTEMENT EN SECTEUR AMÉNAGÉ ET DANS LE DIFFUS (PROMOTION LIBRE - TARIF HORS STATIONNEMENT)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

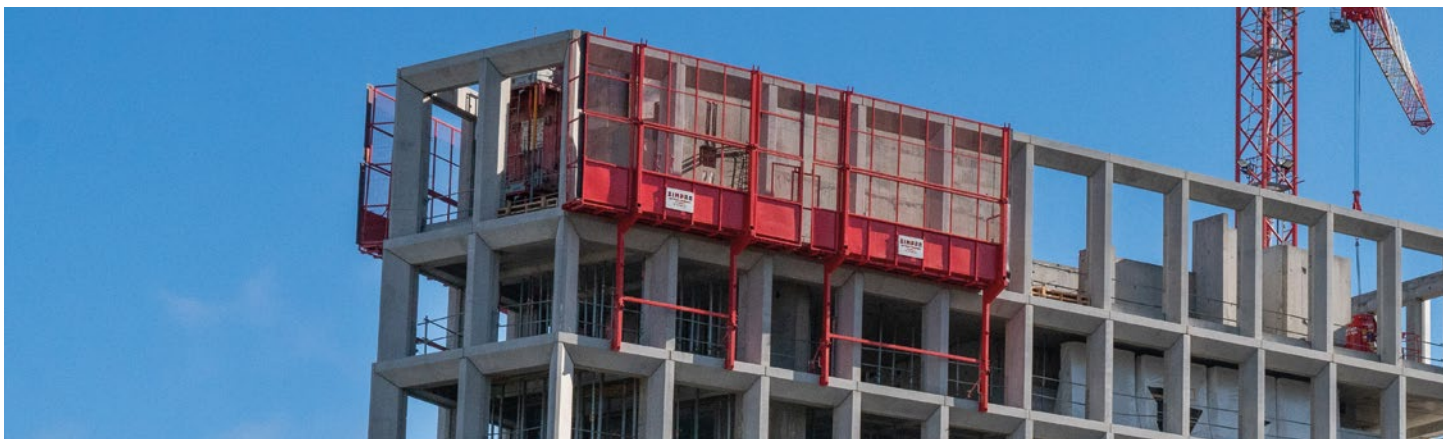
RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : DIFFÉRENTIEL DE PRIX MOYEN DU M² EN € ENTRE DIFFUS ET ZAC/SECTEUR AMÉNAGÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

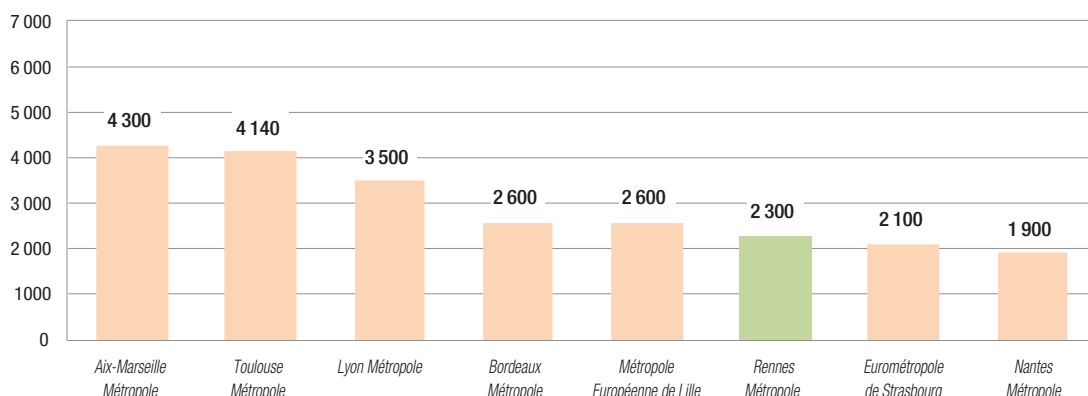
En 2014, dans Rennes Métropole hors Rennes, le prix moyen du collectif libre était de 2682€ le m² en secteur aménagé quand celui du diffus atteignait 2853€ le m² soit un écart théorique de 171€ entre les deux types de production. Six ans plus tard, en 2020, il fallait compter 3311€ le m² en moyenne pour un appartement vendu en libre en ZAC contre 3704€ le m² dans le diffus. Le différentiel s'est encore accentué et atteint 394€ en 2020.

NB : attention, il existe une limite dans cette approche, il faut préciser que les tailles de logements collectifs libres produits en ZAC et en diffus ne sont pas comparables. En effet, dans le diffus, on produit davantage de petits logements composés de T1/T2 dont le prix est plus cher rapporté au m² que dans les ZAC, dans lesquelles, le logement libre se compose de plus de logements de taille moyenne (T3) et de grands logements T4.

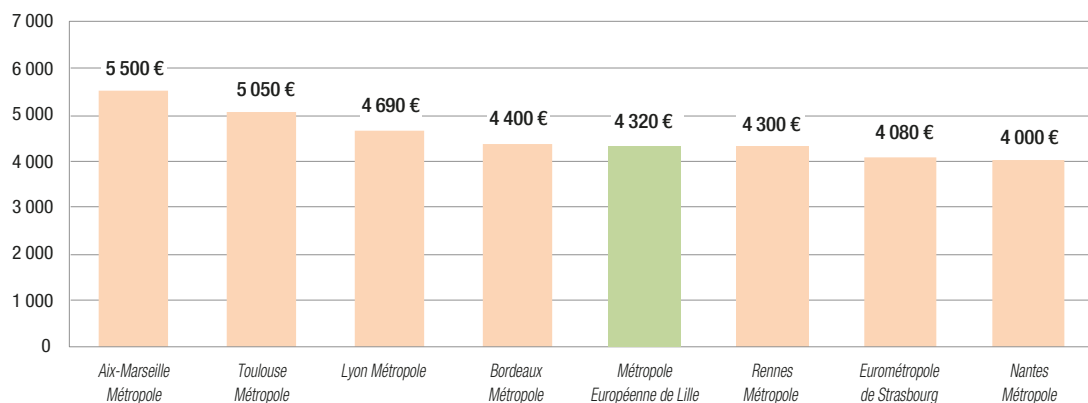


2021, dans Rennes Métropole, 4 320 € le m² pour un appartement libre, hors parking

2021 : VOLUMES DE VENTES NETTES DE LOGEMENTS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE



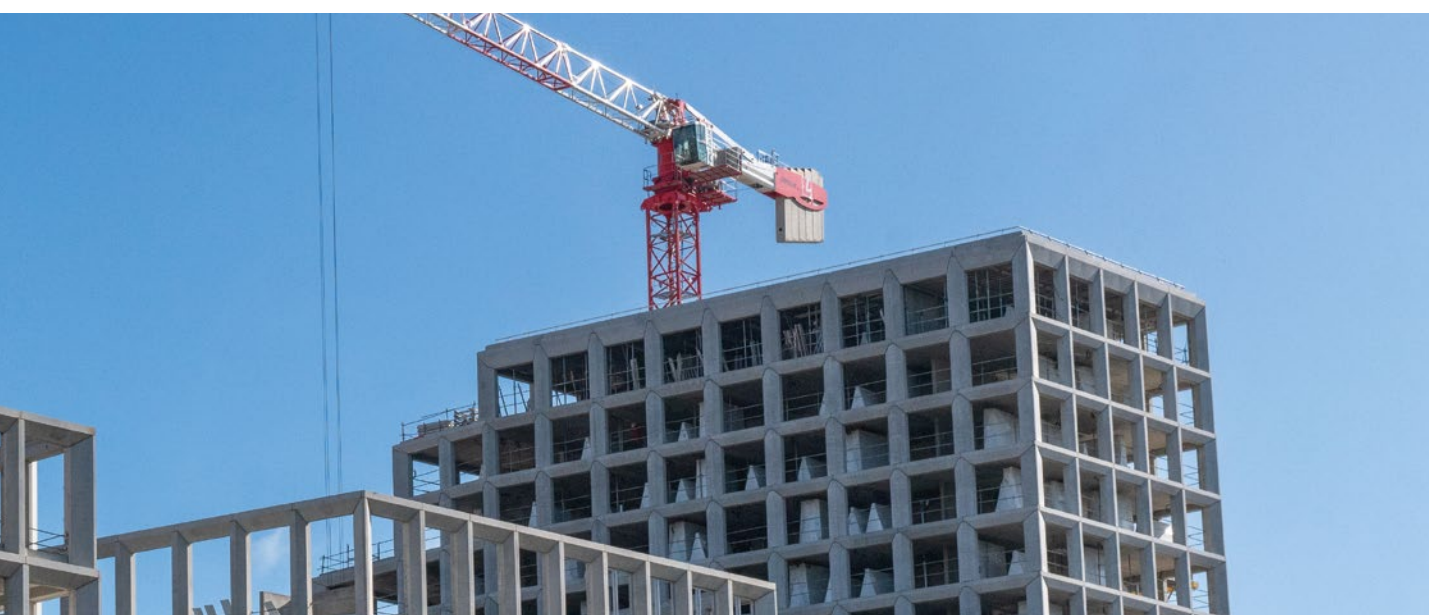
2021 : PRIX MOYEN EN € / M² EN PROMOTION LIBRE, HORS STATIONNEMENT DONNÉES PROVISOIRES



Sources : Adéquation-Observatoires OREAL, OLOMA, OISO, OBSERVER.

L'année dernière, 2300 ventes ont été enregistrées dans Rennes Métropole. Ce volume conséquent est en progression de 15% par rapport à 2020. Ce résultat est supérieur à ceux des métropoles de Strasbourg et de Nantes pourtant plus peuplées...

Côté prix, Rennes Métropole affiche en 2021, une valeur moyenne de l'ordre de 4320€ pour un appartement libre, hors parking. Ce niveau positionne la métropole entre les tarifs moyens de Strasbourg (4400€) et Bordeaux (4300€).





DIRES D'EXPERTS LOCAUX SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DU NEUF

Chiffres de la production

Les acteurs professionnels estiment que la forte hausse des autorisations de logements enregistrée au cours de l'année 2021 résulte probablement d'une anticipation des opérateurs à faire aboutir leurs projets sous la norme RT 2012 et ainsi se soustraire au passage à la nouvelle réglementation thermique RE 2020, rendue obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2022. À ce titre, nationalement, la Fédération Française du Bâtiment estime que fin 2021, les surcoûts engendrés par la mise en œuvre de la RE 2020 pourraient osciller entre 5 et 10 % du prix de construction et, en moyenne, accroître le prix de sortie du logement de l'ordre de 3,5 %. Compte tenu des hausses de coûts de construction, les opérateurs expliquent que le montage des opérations est de plus en plus compliqué et que des arbitrages doivent s'opérer sur chaque chantier avec chaque entreprise.

Marché de la promotion immobilière privée

Pour le segment collectif, il semblerait que le territoire de la métropole rennaise connaisse un moindre recul du volume de mises en commercialisation que d'autres métropoles régionales telles que Nantes ou Bordeaux.

À noter aussi qu'en 2020 et 2021, on dénombre un volume de ventes à investisseurs presque équivalent entre la ville de Rennes et les communes de Rennes Métropole hors Rennes. Les professionnels pensent que le niveau de prix pratiqué à Rennes est désormais trop élevé pour attirer un certain nombre d'investisseurs Pinel dont le projet immobilier soumis à un prix plafond de 5500€/m², se révèle moins avantageux pour défiscaliser¹. Par conséquent, certains choisissent de « se rabattre » dans d'autres communes B1 de la métropole, moins chères, dans lesquelles les prix au m² sont inférieurs à 5500€/m² pour maximiser leur investissement.

De fait, ces volumes sont à rapprocher des nombreuses autorisations de logements collectifs enregistrées en 2019 dans certaines communes de RM hors Rennes. Les programmes immobiliers en cours de commercialisation y sont donc relativement importants et génèrent d'importants volumes de ventes auprès des ménages occupants et investisseurs.

Concernant la ville de Rennes, depuis 2018 notamment, on constate, l'essor de programmes de logements en diffus, ce processus résulte des récentes évolutions liées à l'entrée en vigueur du PLUi en 2019 qui a fait évoluer les droits à construire et favorisent les projets de ce type.

Un des participants explique aussi que l'achat en libre d'un appartement de 3 pièces acquis en propriété occupante, était encore possible pour certains ménages d'une

personne, il y a 5 ans, notamment grâce aux taux bas et à l'allongement de la durée du prêt. À ce stade, le prix moyen du T3 est devenu trop élevé pour un seul revenu...² Il y a désormais un effet de seuil entre les logements de moins de 3 pièces achetés par les personnes seules et les 3 pièces et plus qui nécessitent que les acheteurs disposent de deux revenus. Le problème est prégnant pour l'achat dans le neuf (hors produits aidés et régulés) en particulier pour les ménages monoparentaux...

Marché des terrains à bâtir

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)³, fixé par la loi Climat & Résilience, va restreindre l'offre de lots en terrains à bâtir dédiés à la maison individuelle. Quelle sera l'ampleur de la baisse de l'offre du foncier à bâtir, à plus ou moins court terme et quelles seront les incidences sur les niveaux de prix ?

D'autre part, certains acteurs constatent un décalage grandissant, entre les prix constatés dans les opérations sous maîtrise publique foncière de type ZAC ou lotissement (prix qui agrège achat du terrain à bâtir et construction d'une maison neuve) et les prix des biens qui ont flambé dans le marché d'occasion.

Marché des prêts immobiliers

Au 1^{er} janvier 2022, les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) ont été transformées en réglementation. Par conséquent, les établissements bancaires durcissent encore les modalités d'octroi des crédits immobiliers et doivent appliquer les normes suivantes sous peine de s'exposer à des sanctions :

- un taux d'endettement maximum de 35 %, assurance emprunteur incluse,
- une durée d'emprunt limitée qui ne peut excéder 25 ans (27 ans dans certains cas),
- une possibilité de déroger à ces critères dans 20 % des dossiers soumis aux banques chaque trimestre. Ces dérogations doivent par ailleurs concerner 30 % des primo-accédants dont 80 % pour l'achat d'une résidence principale.

Depuis fin 2021, les taux d'intérêt ont commencé à augmenter. Les ménages plus modestes ou faiblement dotés en apport personnel rencontrent des difficultés supplé-

² Dans la ville de Rennes, en 2017, le prix moyen unitaire d'un appartement de 3 pièces était de 284 k€ (stationnement compris, en accession libre pour un achat en RP, TVA pleine), celui-ci atteignait 332 k€ en 2021 ; dans Rennes Métropole hors Rennes, le même type de bien était en moyenne à 198 k€ en 2017 et s'affichait à 263 k€ en 2021 (source : OREAL Bretagne - Adéquation).

³ Pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'objectif de la loi Climat & Résilience de 2021 est d'amener progressivement les territoires vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Plusieurs phases sont prévues pour y parvenir. Entre 2021 et 2030 : réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2022 d'au moins 50 % ; durant les périodes 2031-2040 et 2041-2050 : obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisations par tranches de 10 ans avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols pour en 2050, atteindre l'objectif de ZAN à l'échelle de la France.

¹ Le plafond fiscal de la loi Pinel est limité à 300 000 €. Celui-ci correspond au prix maximum d'achat du logement Pinel soit 5 500€/m². Ce plafond est utilisé dans le calcul de la réduction d'impôt. La loi n'interdit pas d'acheter un logement plus cher. Au-delà de ce seuil, seule la partie égale à 300 000 € sera considérée dans le calcul.

mentaires pour accéder au crédit et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce. Malgré le relèvement des taux, les personnes peuvent encore obtenir un prêt à des taux inférieurs à l'inflation, mais que va-t-il advenir demain ? Les taux vont-ils rester mesurés ? Dans un contexte de coûts toujours en hausse en matière de construction et de foncier et en présence d'un marché immobilier existant qui surchauffe, quelle seront les capacités d'achat des ménages demain ? À quel moment les prix du marché vont-ils rencontrer des difficultés à satisfaire la capacité d'achat des ménages en quête d'un achat immobilier ?

Un des acteurs précise enfin qu'avec le relèvement des taux d'intérêt, le Prêt à Taux Zéro neuf mobilisable en zone B1 (qui peut couvrir jusqu'à 40 % du montant du projet) joue encore plus son pouvoir « amortisseur » car il constitue un réel « booster » pour permettre l'accession en résidence principale aux ménages éligibles.

Un autre promoteur s'interroge sur les niveaux de prix atteint par les grandes typologies (T4 et +) d'appartement en libre. Demain ce type de logements sera-t-il acquis par des multi-investisseurs pour y faire des produits de colocations d'étudiants, d'actifs ou bien encore de seniors ?



©Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

PARC LOCATIF SOCIAL ET MISES EN SERVICE RÉCENTES - AAV ÉLARGIE DE RENNES / ZOOM SUR RENNES MÉTROPOLE

D'après la source du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), au 01/01/2021, on dénombre près de 62 673 logements locatifs sociaux ordinaires dans les EPCI, qui font tout ou partie, de l'AAV de Rennes :

- Rennes Métropole : 47 137 logements locatifs sociaux¹ (75 % de la totalité de l'AAV rennaise),
- EPCI de l'AAV élargie (cf. carte ci-dessous) : 15 536 logements locatifs sociaux (15 %).

¹ Le RPLS recense l'ensemble du parc locatif social hors logements non conventionnés des SEM.

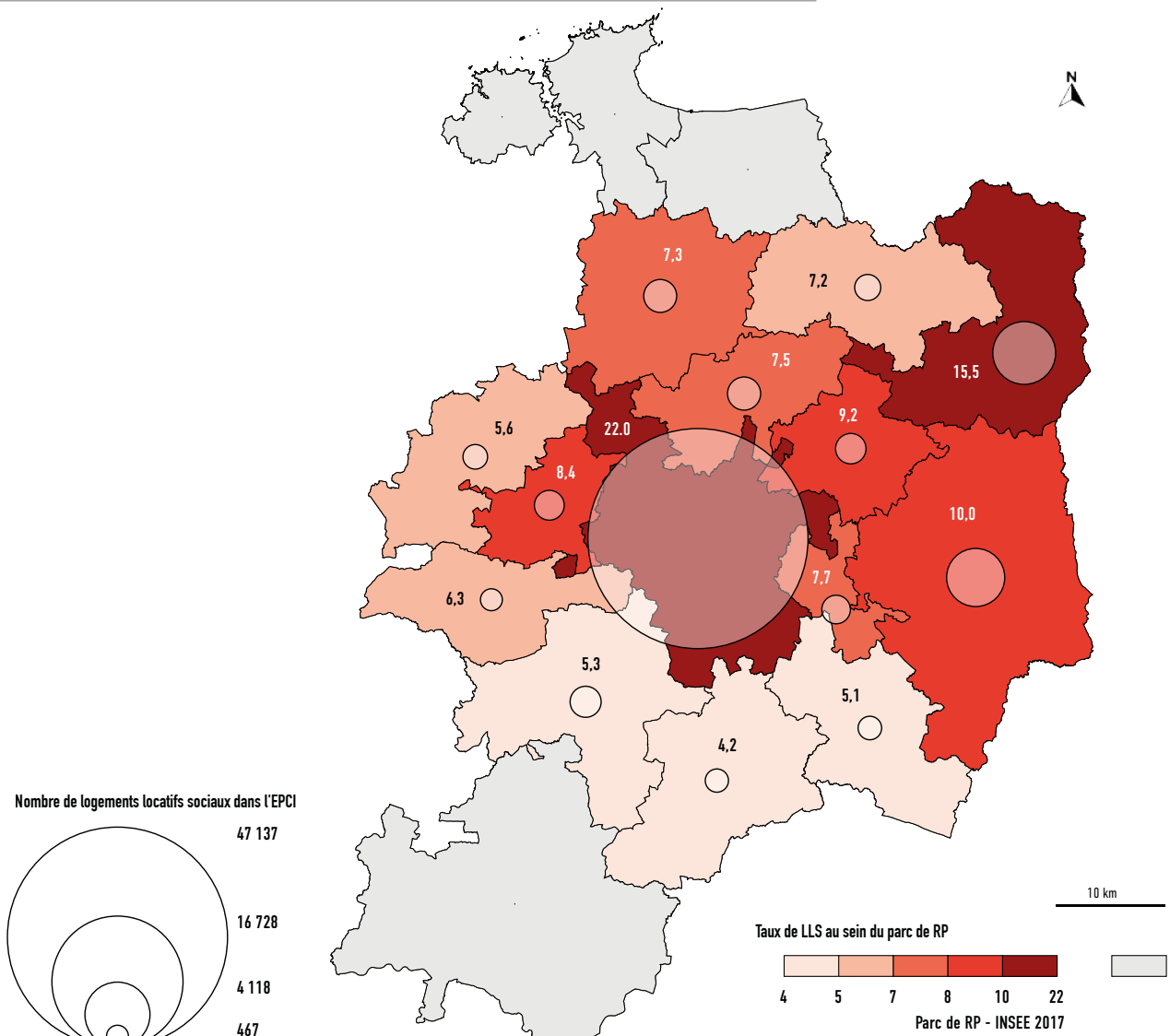
EPCI DE « L'AAV ÉLARGIE » DE RENNES : CUMUL DES MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE L'ANNÉE 2020

CC Couesnon Marches de Bretagne	48
CC Bretagne porte de Loire Communauté	89
CC Roche aux Fées Communauté	104
CA Fougères Agglomération	119
CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté	135
CC de Brocéliande	140
CC Bretagne Romantique	156
CC de Saint-Méen Montauban	165
CC Liffré-Cormier Communauté	215
CC Montfort Communauté	221
CC Pays de Châteaugiron Communauté	242
CC du Val d'Ille-Aubigné	276
CA Vitré Communauté	450

Source : Répertoire du Parc Locatif Social au 01/01/2021 / traitements Audiar / 13 EPCI des 18 EPCI breilliens.

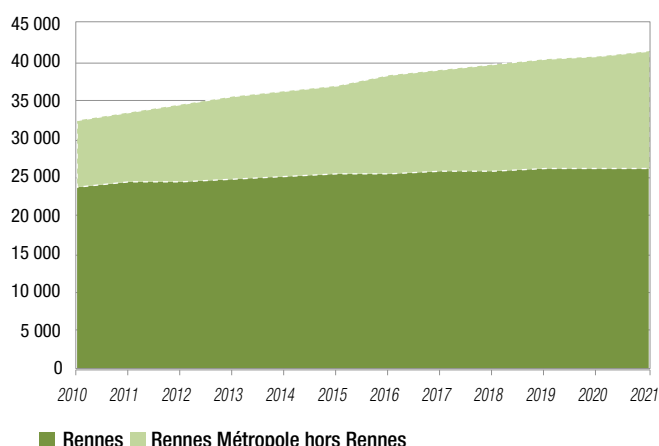
Hors Rennes Métropole, dans l'ensemble des EPCI, un total de 2 360 LLS ont été mis en service entre 2012 et 2020 soit une moyenne annuelle de 295 logements par an.

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES EPCI DE « L'AAV ÉLARGIE » DE RENNES



Rennes Métropole : évolution du parc et des livraisons annuelles de logements sociaux

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



Source : Imhoweb / traitements Audiar.

Au 01/01/2021, on dénombre un total de 41 335 logements locatifs sociaux familiaux PLAI (très sociaux) et PLUS (sociaux) dans Rennes Métropole :

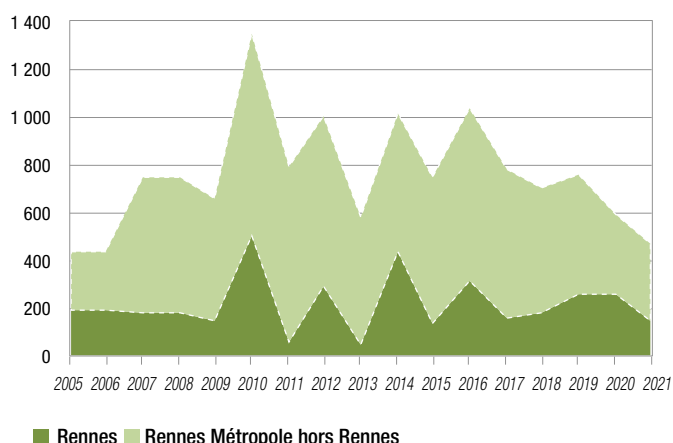
- Ville de Rennes : 26 299 lgts ; + 1 957 lgts soit + 8 % depuis 2011,
- Rennes Métropole hors Rennes : 15 036 lgts ; + 5 749 lgts soit + 62 % depuis 2011

Ce parc locatif social représente au 1^{er} janvier 2021 :

- 23,2% des résidences principales de la ville de Rennes,
- 14,5% des résidences principales de Rennes Métropole hors Rennes.



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



Source : Imhoweb / 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.

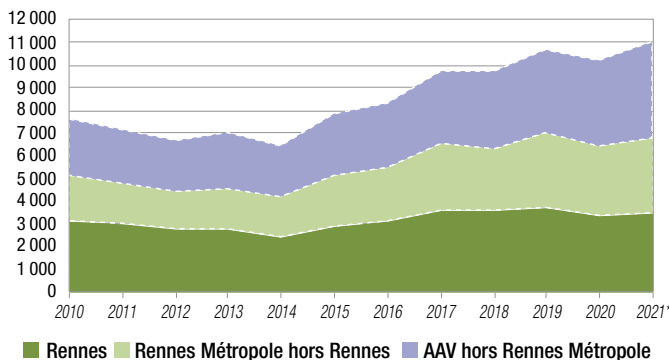
Concernant les mises en service de logements sociaux durant la période 2015-2021, ce sont 729 logements familiaux PLAI et PLUS qui ont été livrés en moyenne par an, volume en deçà des objectifs du PLH (1 000 de 2015 à 2017 puis 1 100 par an depuis 2018).

Parallèlement, il convient de souligner le contexte de dégradation du rapport « demande/attributions » qui s'opère depuis quelques années. La forte hausse du nombre de ménages demandeurs inscrits au fichier commun atteint 24 272 ménages (1^{res} demandes et demandes de mutation au sein du parc) au 01/01/2022, c'est +9% par rapport à 2021. Celui-ci couplé à une baisse du taux de rotation des locataires en place mais aussi à un recul des livraisons de nouveaux logements crée de la tension supplémentaire pour accéder à un logement du parc social. Par conséquent, les niveaux d'attributions 2020 et 2021 sont les plus faibles des 10 dernières années. (Cf. publications sur le logement social et notamment le suivi des demandes et attributions par l'Audiar).

Le marché immobilier d'occasion dans l'AAV de Rennes

Un fléchissement très modéré des mutations 2020 et un bilan provisoire 2021 à un niveau très important, jamais égalé

NOMBRE DE BIENS D'OCCASION VENDUS DANS L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE



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

VOLUMES ANNUELS DE MUTATIONS DES BIENS IMMOBILIERS D'OCCASION

	2019	2020	2021*
Rennes	3 727	3 354	3 510
Rennes Métropole hors Rennes	3 230	3 053	3 273
AAV hors Rennes	3 749	3 829	4 166
Aire urbaine de Rennes	10 706	10 236	10 950

*2021 : évolution des volumes de ventes entre sept. 2020 & sept. 2021 : + 3,8 % en Ile-et-Vilaine pour les appartements et + 9,5% pour les maisons / Baromètre des Notaires de Bretagne.

Bilan consolidé 2020 :

- plus de 10 200 mutations dans toute l'AAV rennaise,
- un effet marqué sur la baisse du nombre de ventes durant le confinement strict du printemps puis un fort rattrapage sur le second semestre.

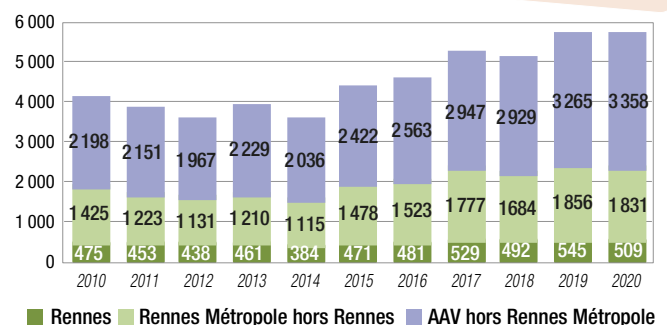
Bilan provisoire 2021 :

- près de 11 000 mutations dans l'AAV rennaise,
- une dynamique record des ventes.

Tendances provisoires de l'évolution des mutations entre 2020 et 2021 :

- + 4,7 % à Rennes,
- + 7,2 % dans Rennes Métropole hors Rennes,
- + 8,8 % dans l'AAV hors Rennes Métropole.

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : VOLUMES DE VENTES DES MAISONS D'OCCASION DE 2010 À 2020



AAV DE RENNES : + 0,6 % DE VENTES DE MAISONS SUR 2019-2020

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

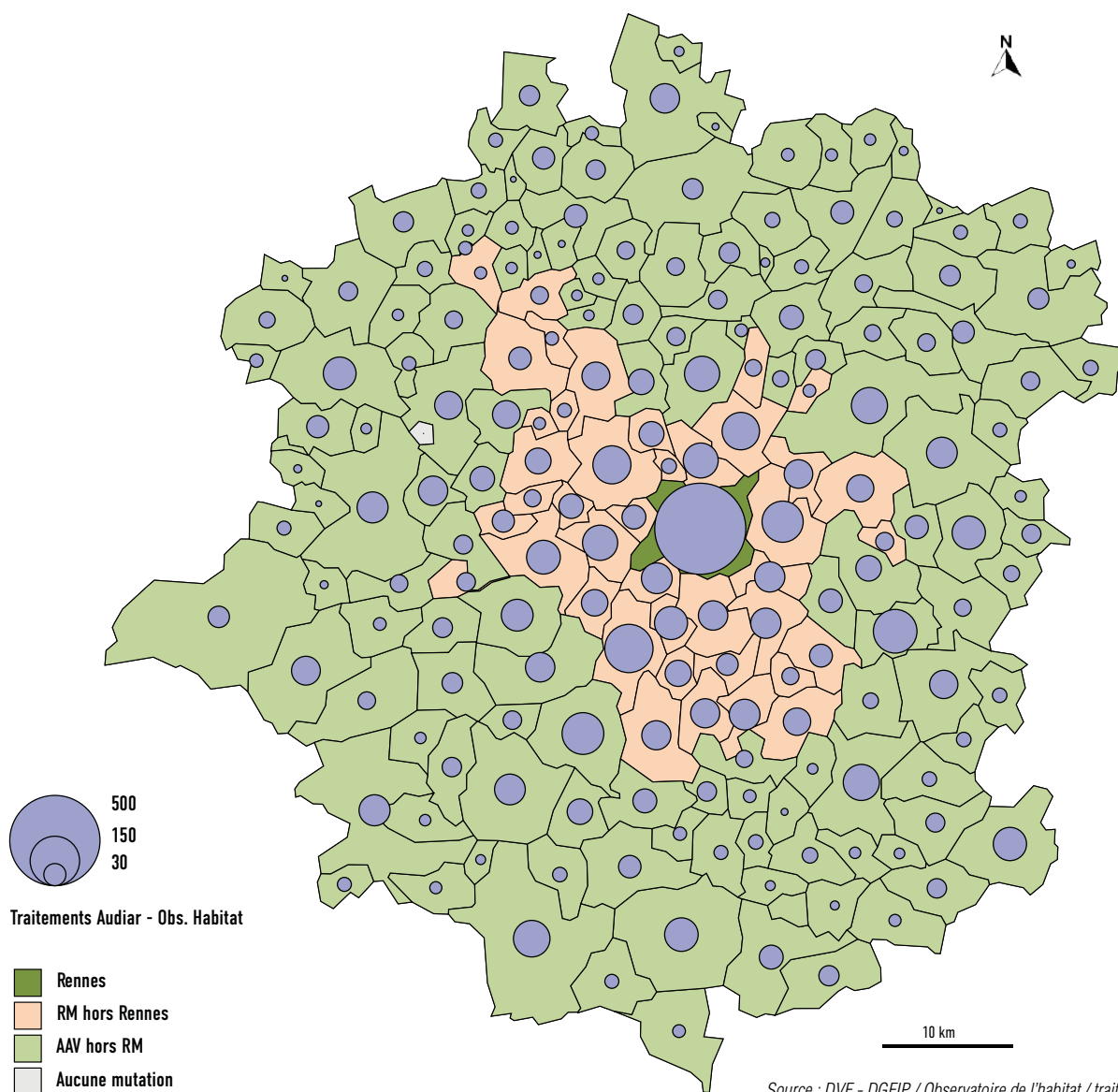
Au sein de l'AAV, un marché d'occasion composé pour une « grosse » moitié de maisons...

Répartition géographique des transactions de maisons d'occasion, en moyenne annuelle de 2010 à 2020 :

- 11 % sont localisées à Rennes,
- 1/3 dans Rennes Métropole hors Rennes,
- et 57 % dans AAV hors Rennes Métropole (les plus forts volumes enregistrés ; sup. à 2500 mutations : Château-giron, Guichen, Guipry-Messac, Bain-de-Bretagne, Liffré et Janzé).



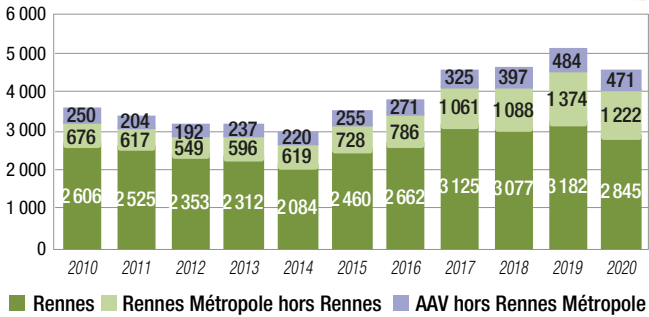
NOMBRE DE MUTATIONS DE MAISONS D'OCCASION EN 2020 DANS L'AAV DE RENNES



... et pour une « petite » moitié d'appartements dont les ventes sont en baisse

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : VOLUMES DE VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION DE 2010 À 2020

AAV DE RENNES : - 10 % DE VENTES D'APPARTEMENTS SUR 2019-2020

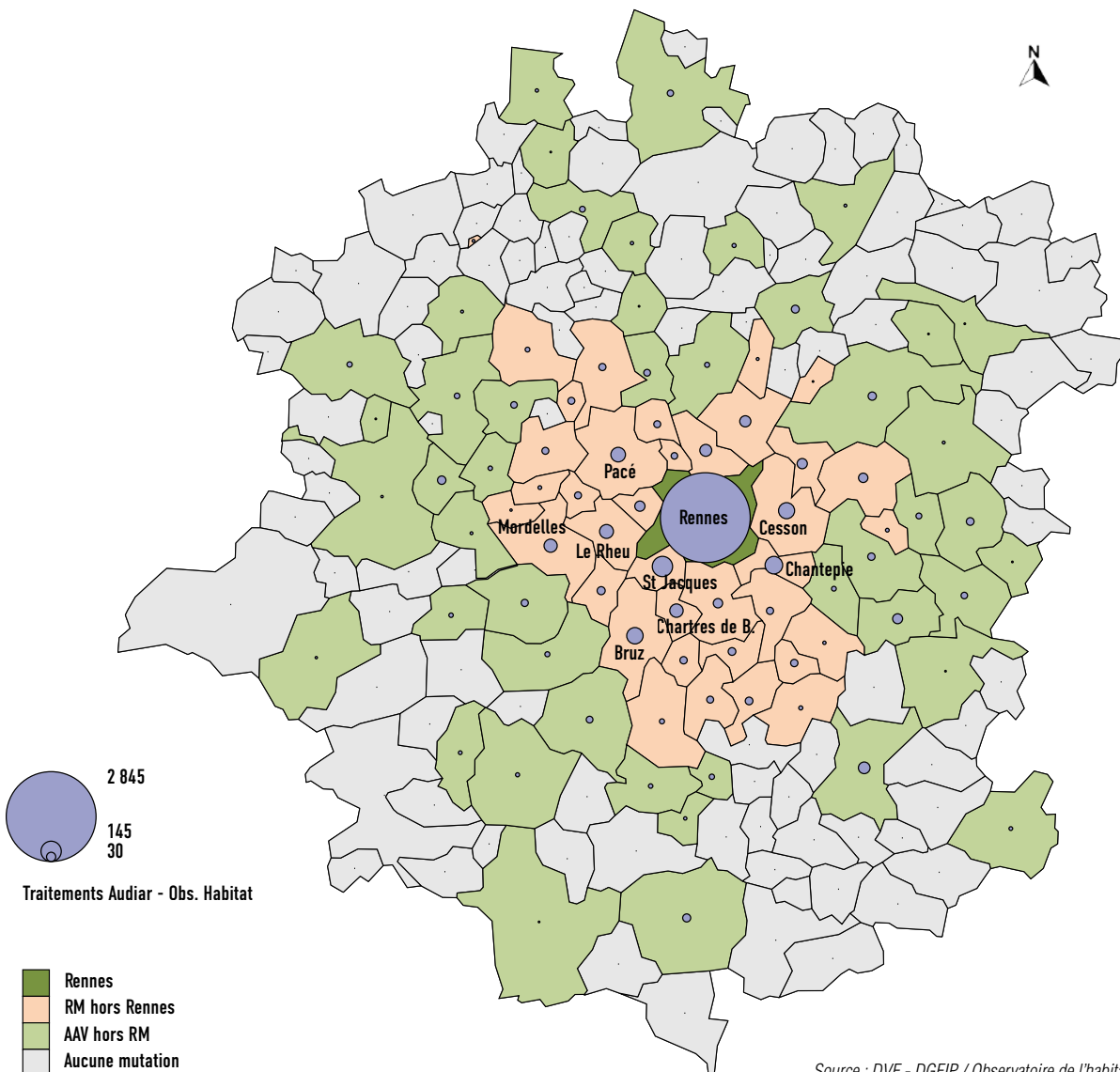


Répartition géographique des transactions d'appartements d'occasion, en moyenne annuelle de 2010 à 2020 :

- 70 % sont situés à Rennes,
- 22 % dans Rennes Métropole hors Rennes,
- et 8 % dans l'AAV hors Rennes Métropole.

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

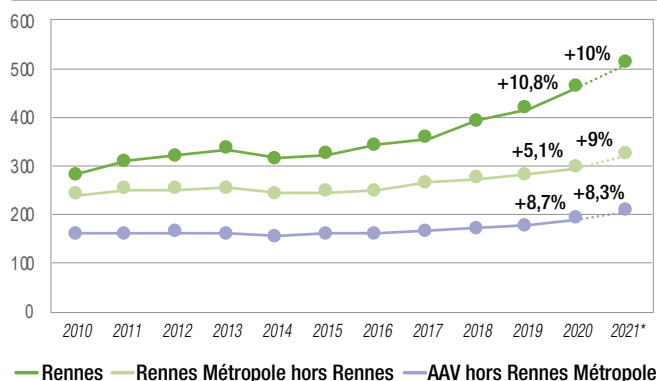
NOMBRE DE MUTATIONS D'APPARTEMENTS D'OCCASION EN 2020 DANS L'AAV DE RENNES



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

Depuis 2017, processus d'accélération des hausses de prix dans toute l'AAV, très marqué à Rennes

AIRE D'ATTRACTIVITÉ DE RENNES : ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS EN K€ DES MAISONS D'OCCASION ENTRE 2010 ET 2021*



Source : DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat / traitements Audiar.
Les prix moyens sont en € courants et entendus hors frais de Notaires et de négociations.

Le marché des maisons d'occasion est, certes, mineur en volume, dans la ville de Rennes mais celui-ci a enregistré durant les deux dernières années, des augmentations moyennes de prix, à deux chiffres à savoir + 10,8% entre 2019 et 2020

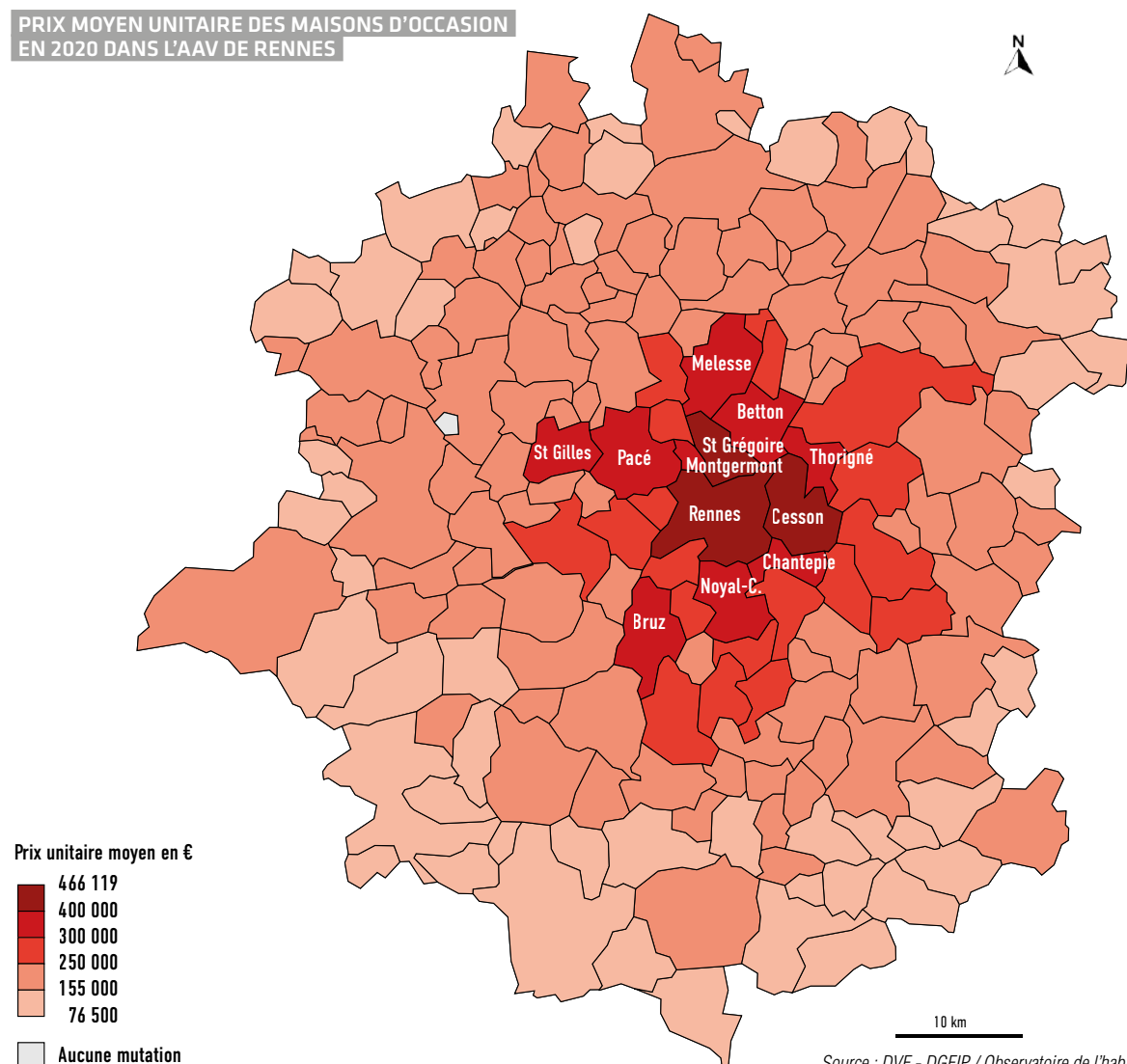


PRIX MOYENS 2021* (ESTIMATIONS) DES REVENTES DE MAISONS

Rennes	511 000 €
Rennes Métropole hors Rennes	323 000 €
AAV hors Rennes	207 000 €

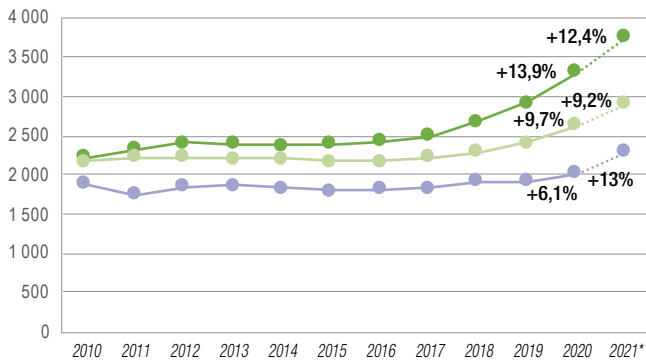
et + 10% entre 2020 et 2021. En 2021, le prix moyen unitaire d'une maison dépasse les 510000€ quand il atteignait 419000€ en 2019. Dans Rennes Métropole hors Rennes, ces deux dernières années, les valeurs ont enregistré +5,1% de croissance entre 2019 et 2020 et +9% entre 2020 et 2021. Le prix unitaire moyen d'une maison dans les communes métropolitaines hors Rennes est de 323000€ en 2021 quand il était de 282000€ en 2019. Enfin, dans les couronnes de l'AAV, marché qui concentrent le plus fort volume de reventes de maisons, entre 2019 et 2020, la hausse moyenne y était de + 8,7% et entre 2020 et 2021, celle-ci atteint un niveau estimé à + 8,3%. En 2019, la transaction moyenne d'une maison s'établissait à 176000€, celle-ci est désormais, en 2021 aux environs de 207000€.

PRIX MOYEN UNITAIRE DES MAISONS D'OCCASION EN 2020 DANS L'AAV DE RENNES



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

AIRE D'ATTRACTIVITÉ DE RENNES : ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS EN €/M² DES APPARTEMENTS D'OCCASION ENTRE 2010 ET 2021



— Rennes — Rennes Métropole hors Rennes — AAV hors Rennes Métropole

Source : DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat / traitements Audiar.
Les prix moyens sont en € courants et entendus hors frais de Notaires et de négociations.

Côté « reventes d'appartements », comme le segment des reventes de maisons, la ville de Rennes affiche des niveaux de hausse à 2 chiffres : +13,9% entre 2019 et 2020 et +12,4% entre 2020 et 2021. Le prix moyen du m² d'un appartement est passé de 2900€ en 2019 à 3700€ en 2021.

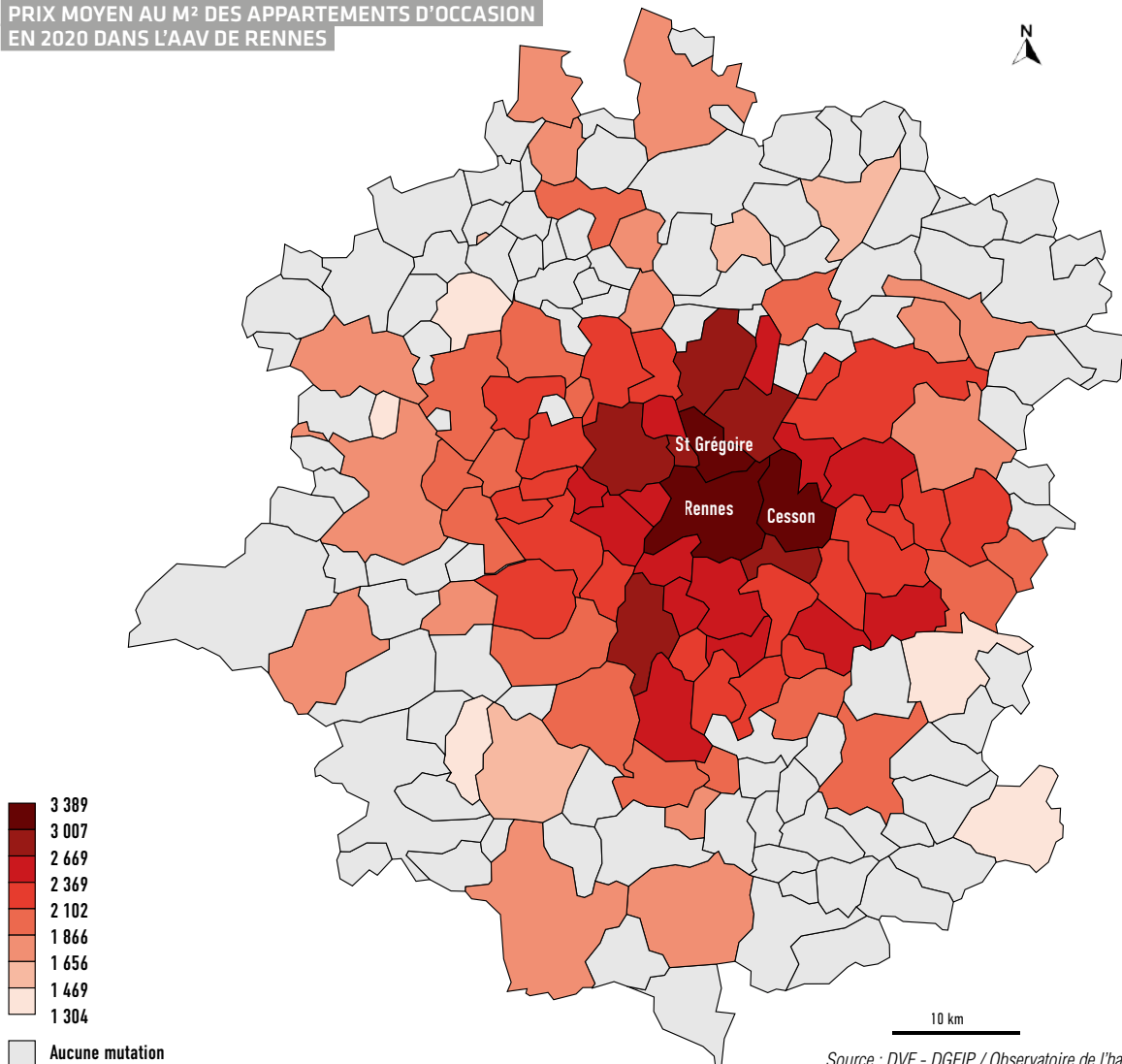


PRIX MOYENS 2021* (ESTIMATIONS) DES REVENTES D'APPARTEMENTS

Rennes	3 700 €/m²
Rennes Métropole hors Rennes	2 800 €/m ²
AAV hors Rennes	2 100 €/m ²

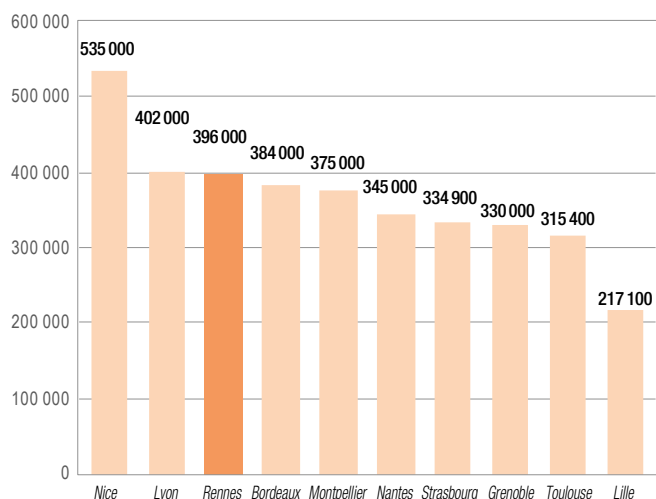
Dans Rennes Métropole hors Rennes, les hausses annuelles sont presque identiques d'une année sur l'autre et atteignent respectivement : +9,7% entre 2019 et 2020 et +9,2% entre 2020 et 2021. En 2019, le prix moyen était de 2400€ le m² pour un montant moyen de près de 2900€ en 2021. Dans les couronnes, les reventes des appartements sont résiduelles mais celle-ci connaissent aussi un mouvement hausier : +6,1% entre 2019-2020 et +13% entre 2020-2021 ; côté prix, il fallait compter 1900€ le m² en 2019 et 2300€ le m² en 2021.

PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS D'OCCASION EN 2020 DANS L'AAV DE RENNES

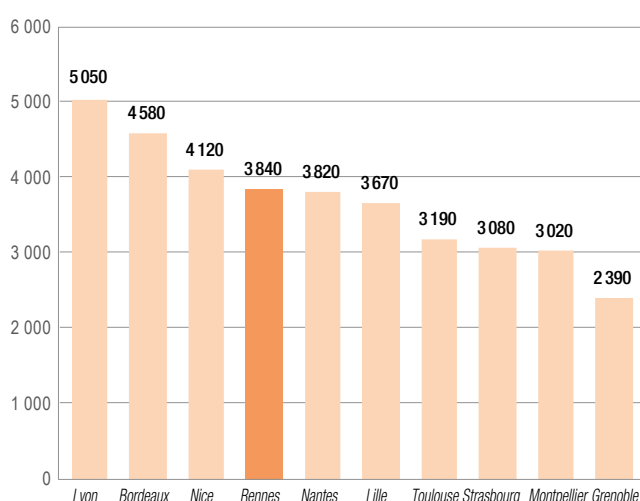


Source : DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat / traitements Audiar.

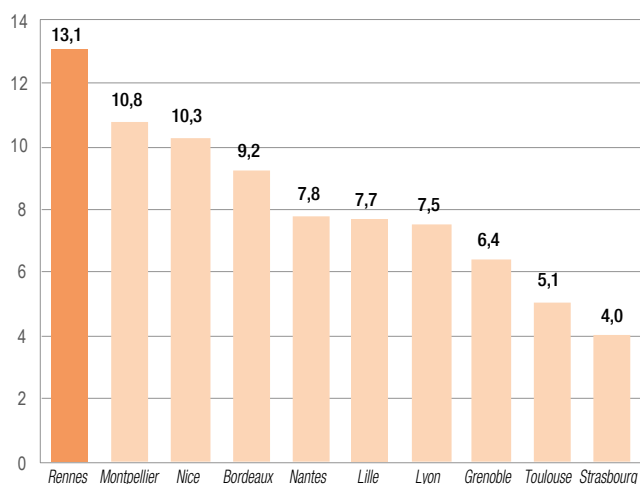
MÉTROPOLIS : PRIX UNITAIRE MÉDIAN EN € D'UNE MAISON EN 2021



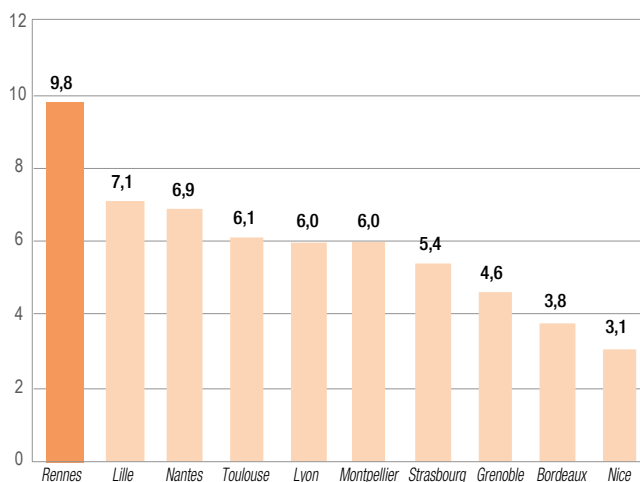
MÉTROPOLIS : PRIX MÉDIAN EN (€/M²) D'UN APPARTEMENT EN 2021



MAISONS ANCIENNES : TAUX D'ÉVOLUTION DES PRIX SUR UN AN EN % PÉRIODE : 01/01 - 30/09/2020 VS 01/01 - 30/09/2021



APPARTEMENTS ANCIENS : TAUX D'ÉVOLUTION DES PRIX SUR UN AN EN % PÉRIODE : 01/01 - 30/09/2020 VS 01/01 - 30/09/2021



Source : Notaires de France - Calcul des prix sur les 3 premiers trimestres, de janvier à septembre 2021 (ventes pour les 2 premiers trimestres et avant-contrats pour le 3^e trimestre).

En 2021, Rennes Métropole affiche des maisons dont la valeur médiane est de 396 000 €, la positionnant ainsi au 3^e rang des métropoles régionales retenues dans le panel. De plus, le taux de croissance de ce prix médian atteint 13,1% sur la période 2020-2021, faisant de Rennes Métropole celle qui enregistre le plus fort taux de hausse... Concernant les prix médians des mutations d'appartements, celui-ci atteint 3 480 € en 2021, positionnant la métropole entre les prix des métropoles lilloise et toulousaine. Même constat que pour les maisons, avec 9,8% de hausse de prix sur un an pour les appartements, en région, c'est le territoire rennais qui arrive en tête des augmentations constatées dans l'ensemble du panel.





DIRES D'EXPERTS LOCAUX SUR LE MARCHÉ EXISTANT

Les participants à la rencontre s'interrogent sur les causes explicatives des hausses conséquentes enregistrées depuis 5 ans et en particulier celles observées ces deux dernières années. Certes, le mécanisme d'augmentation et d'accélération des prix concernent de nombreuses métropoles régionales mais il semblerait que lorsqu'on regarde les différents taux d'évolution du panel des métropoles, le phénomène se soit accéléré à Rennes. S'agit-il d'un phénomène de « rattrapage » vis-à-vis des autres territoires métropolitains ? Que se passe-t-il sur la ville de Rennes notamment sur le segment des ventes de maisons ? Quelle est la part vendue à des particuliers et à des promoteurs ? Quels sont les référentiels de prix pratiqués notamment sur les axes structurants où les droits à construire ont été majorés ? En 2023, l'Audiar va se saisir de ces questions pour mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre sur ce marché. Les analyses sont en cours et feront l'objet d'une restitution.

À noter que concernant le montant des prix à la revente des maisons dans Rennes Métropole, un des acteurs de la table ronde souligne, qu'il y a parfois décorrélations entre la qualité du bâti diagnostiqué lors des audits énergétiques et la valeur à laquelle s'est opéré le montant de la mutation. De plus, pour certaines de ces transactions, il faut parfois compter 50 000 euros supplémentaires de travaux pour atteindre les exigences de performance du BBC rénovation.

Enfin, les participants s'interrogent sur l'effet « franciliens » (ou mêmes d'acheteurs en provenance d'autres régions françaises). Quel effet sur la demande et les niveaux de prix constatés ces dernières années ? À ce stade, cet impact est difficile à mesurer notamment durant les années Covid 2020 et 2021. Il existe les données Perval (construites par les Notaires) qui permettent d'établir le profil des acquéreurs et notamment leur provenance géographique. Mais cette source est partielle puisqu'une part non négligeable des acheteurs issus de la région parisienne intègrent d'abord le parc locatif privé en arrivant sur le territoire avant d'envisager un achat immobilier. Or, dans le fichier Perval, ces cas de figure ne sont pas identifiés en provenance d'Île-de-France. Malgré ces quelques biais, une étude de l'Audiar sera publiée en 2023 sur le périmètre de l'AAV de Rennes pour identifier les profils des acquéreurs enregistrés dans ces fichiers durant les dernières années.

À l'échelle de l'AAV de Rennes, plusieurs agents immobiliers et notaires du territoire ont été interrogés en amont de la rencontre. En résumé, ils dressent plusieurs constats liés notamment aux accélérations et changements intervenus depuis la pandémie de Covid-19 :

- les acheteurs sont essentiellement issus du département ;
- une clientèle parisienne et extérieur à l'Ille-et-Vilaine est aussi en présence mais celle-ci est difficile à quantifier ; pour ces nouveaux arrivants, il s'agit souvent de ménages bi-actifs pour lesquels le déclencheur est le fait qu'un des deux ait trouvé un poste localement ou que celui-ci ait pu négocier avec son employeur d'origine, une possibilité de télétravail à 80 ou 100 % ;
- il y a un réel regain d'intérêt des acquéreurs pour la métropole mais également pour les polarités urbaines des couronnes de l'AAV (Montfort-sur-Meu, Guichen, Châteaugiron, Châteaubourg, Combourg, Liffré,...) secteurs dans lesquels, le marché est principalement porté par les maisons d'occasion ;
- de « nouveaux » critères de recherche sont apparus dès la sortie du 1^{er} confinement de 2020 : la recherche d'un espace extérieur et d'un espace télétravaillable ;
- pour les acquéreurs-télétravailleurs, la qualité de la connexion internet est aussi devenu un élément important dans leur recherche ;
- le panel des équipements et l'éventail des établissements scolaires sont également très scrutés ainsi que les infrastructures de transport, les professionnels constatent un vrai « effet boostant » des gares TER ;
- les acheteurs semblent aussi de mieux en mieux informés, certains d'entre eux procèdent même à des analyses fines du marché et des profils des communes sur lesquelles ils souhaitent acheter.

Pour aller plus loin cf. la publication de l'Audiar « Le télétravail va-t-il remodeler la région rennaise ? Volet 1 - Impact sur l'immobilier de bureau et la localisation des ménages » – avril 2022.

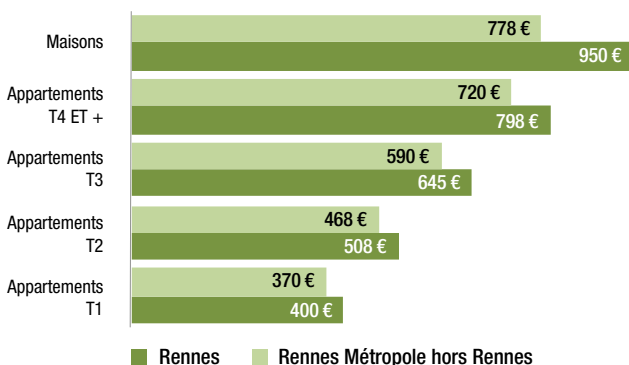
<https://www.audiar.org/publication/economie-et-cooperation/economie/e-teletravail-va-t-il-remodeler-la-region-rennaise>



Le marché locatif privé dans Rennes Métropole

2021 : des niveaux de loyers « comparables » à 2020 mais des signaux qui interpellent...

LOYERS MENSUELS MÉDIANS 2021 (HORS CHARGES) POUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS



Source : Observatoire Local des Loyers de Rennes Métropole- ADIL 35.

En 2021, l'Observatoire Local des Loyers de Rennes Métropole piloté par l'ADIL 35 indique les résultats suivants :

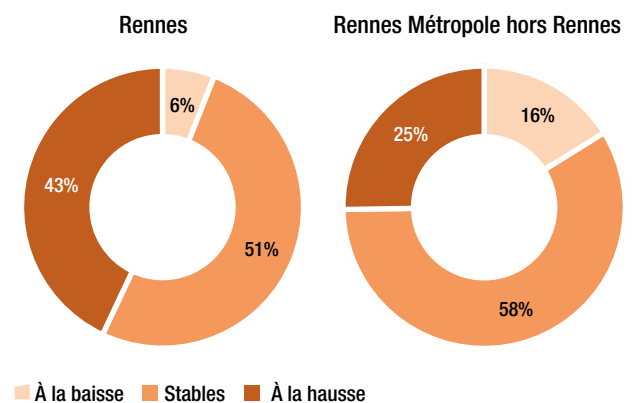
- le loyer médian d'ensemble atteint 10,7€/m² (10,6€/ m² en 2020),
- le loyer médian de marché est de 11,2€/m² (11,1€/m² en 2020).

Parallèlement, sur la base d'un échantillon de 1815 logements qui ont changé de locataires entre 2019 et 2020 et suivi par l'ADIL 35, une analyse des loyers à la relocation a été établie. L'objectif était de voir la part des loyers qui sont restés stables (évolution inférieure à l'IRL¹ soit +1,6%), la part de ceux qui ont connu une baisse et la part de ceux qui ont enregistré une hausse.

Dans la ville de Rennes, 43% des logements de l'analyse ont connu une hausse supérieure à 1,6% et 25% pour les logements localisés dans Rennes Métropole hors Rennes.

¹ IRL : Indice de Référence des Loyers, celui-ci sert de base pour réviser le loyer d'un logement vide ou meublé. Il permet de fixer les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

ÉCHANTILLON - ÉVOLUTION À LA RELOCATION 2019/2020



	Nb de logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Baisse	167	5%	10%	12%	11%
Stable	962	46%	53%	63%	49%
Hausse	686	49%	37%	25%	40%

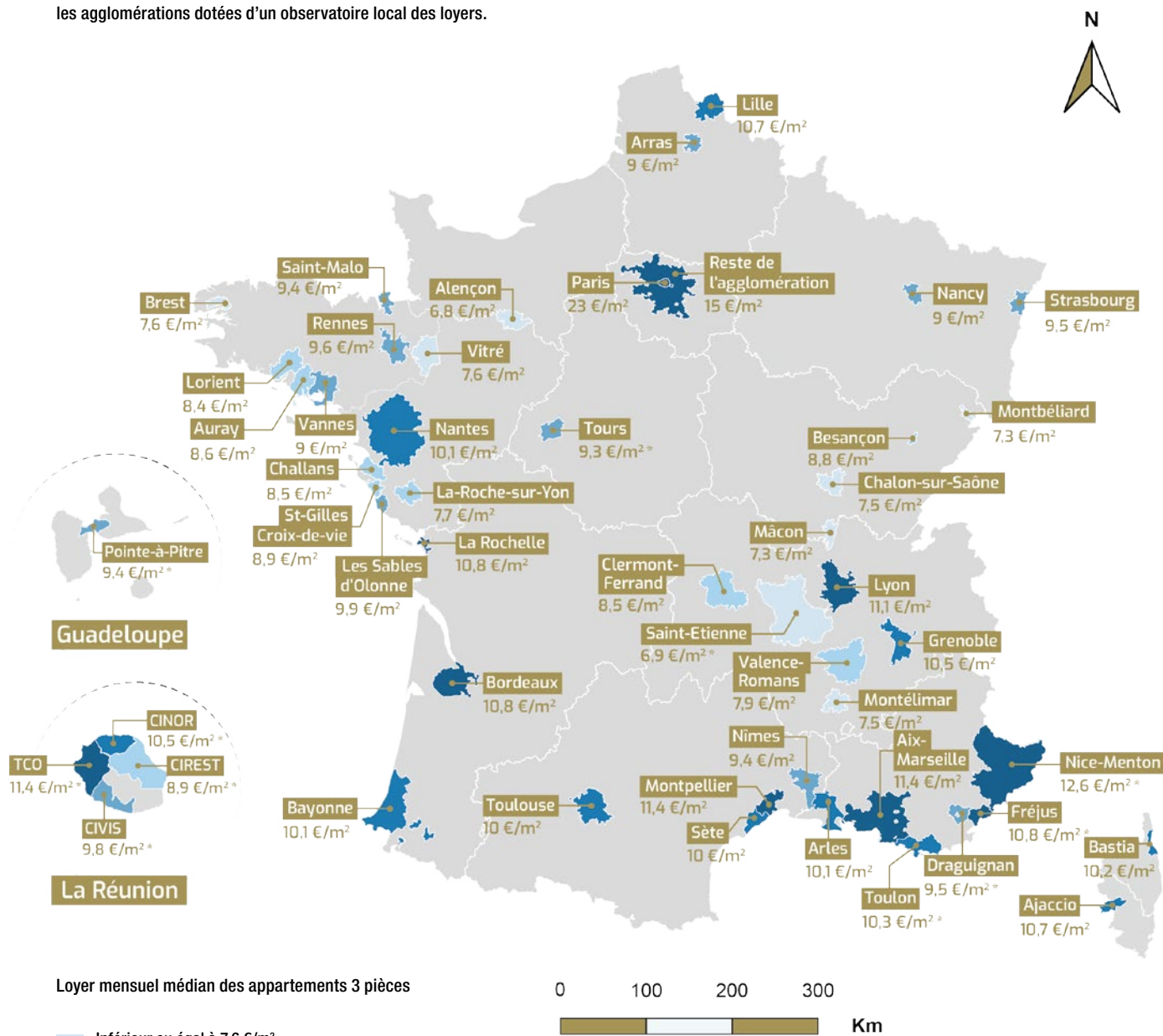
Dans cet échantillonnage, à l'échelle de la métropole, ce sont les « 1 pièce » pour lesquels, on a constaté le plus de relocations à la hausse (49 % d'entre eux) ; suivis des 4 pièces et + (40% d'entre eux).

Ces éléments doivent être observés dans le temps car ces tendances interpellent sur la trajectoire des loyers notamment pour les petites surfaces situées principalement dans le centre-ville de Rennes.

Enfin, le retour de l'inflation prise en compte dans le calcul de l'IRL, quid des niveaux de loyers demain, à la relocation et pour les loyers de stock, à l'anniversaire des baux de location ?

NIVEAU DES LOYERS DES APPARTEMENTS DE 3 PIÈCES PAR AGGLOMÉRATION

Le bien le plus fréquemment loué est un appartement de 3 pièces. La carte ci-dessous permet de comparer les loyers médians de ce type de bien dans les agglomérations dotées d'un observatoire local des loyers.

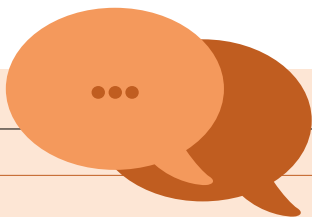


Source : Observatoires locaux des loyers, millésime 2020. Les données avec (*) sont du millésime 2019.

Avec un niveau à 9,6 € de loyer médian pour un T3 en 2020, Rennes Métropole appartient aux agglomérations/métropoles dans lesquelles les loyers sont compris entre 7,6 et 10 €/m² situées davantage dans le nord-ouest de la France. Nîmes, Nancy ou Tours s'inscrivent également dans cette fourchette de loyer. Celui-ci est plutôt dans la

moyenne basse, derrière ceux des métropoles du sud ou bien encore des grandes métropoles de l'Ouest comme Nantes et Bordeaux, ...

Cf. Publication de l'ANIL sur les loyers du parc privé en France - édition 2022
<https://www.observatoires-des-loyers.org/22-224/observatoires-des-loyers/actualites-et-publications/fiche/les-loyers-du-parc-privé-en-france-edition-2022.htm>



DIRES D'EXPERTS LOCAUX SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

La demande locative privée demeure très importante. En complément du parc locatif social, il constitue le principal pourvoyeur d'accès au logement pour les jeunes décohabitants (étudiants ou actifs), lors des mises en couple ou bien encore lors d'une séparation, ... mais compte tenu des sources disponibles, cette demande reste difficile à quantifier.

Toutefois pour illustrer le poids que représente, l'accueil des ménages dans ce parc, au sein de l'AAV, il convient de souligner que lorsqu'on analyse les mobilités résidentielles (de toute nature), c'est bien le statut de locataire privé qui

domine parmi les emménagés récents (ménages qui ont changé de logement au cours de l'année). Ainsi, d'après les derniers chiffres de l'Insee (2018), parmi eux, 2 sur 3 s'installent dans le parc locatif privé (logements vides et meublés) contre 14% dans le parc locatif Hlm et 17% en tant que propriétaire-occupant.

*Pour aller plus loin sur les mobilités résidentielles dans l'AAV de Rennes cf. publication de l'Audiar « Près d'1 résidence principale sur 5 change d'occupant(s) à Rennes Métropole chaque année »
<https://www.audiar.org/publication/demographie-et-habitat/demographie/solde-migratoire-par-age-de-rennes-metropole-en-2018-et-evolutions-par-rapport-2013>*



©Aur2D3 / Rennes Ville et Métropole.

Sources et définitions

Ensemble de la construction neuve

Sit@del 2 - MEEM - CGDD - SOeS / Observatoire de l'Habitat de l'Audiar (périodicité annuelle)

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 sont issues de Sit@del 2 et font référence à l'ensemble des mises en chantier de logements neufs à savoir :

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

Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles

DVF / DGFIP (périodicité annuelle) / Observatoire du foncier de l'Audiar (périodicité annuelle)

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 (périodicité annuelle)

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 (périodicité annuelle) / Observatoire de l'Habitat de l'Audiar (périodicité annuelle)

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

RPLS – SDES – Ministère de la transition écologique (périodicité annuelle)

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Celle-ci, dans sa forme actuelle, existe depuis 2011. Le périmètre est celui des logements dits ordinaires conventionnés ou non à l'APL, dont les bailleurs sociaux ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail ou dont ils ont l'usufruit. Les logements-foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales sont exclus de cette catégorie. Le RPLS a été retenu car il permet de disposer de données exhaustives sur le parc social pour l'ensemble du périmètre de l'AAV de Rennes. Celui-ci n'est pas comparable à la source Imhweb (dispositif commun de la gestion de la demande) généralement mobilisée par l'Audiar pour mener à bien ses travaux d'analyse du parc, de la demande ou des attributions à l'échelle de Rennes Métropole.

Imhweb

Atlas du parc social de l'Audiar (périodicité annuelle)

Les bailleurs sociaux du département et leurs partenaires ont mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande (Imhweb) 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 (périodicité annuelle)

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). En 2019, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 13 016 logements locatifs privés loués vides, dont 793 en gestion directe et 12 223 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*)

AGENCE D'URBANISME DE RENNES

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