

OBSERVATOIRE

DE L'HABITAT

DE L'AIRE URBAINE DE RENNES

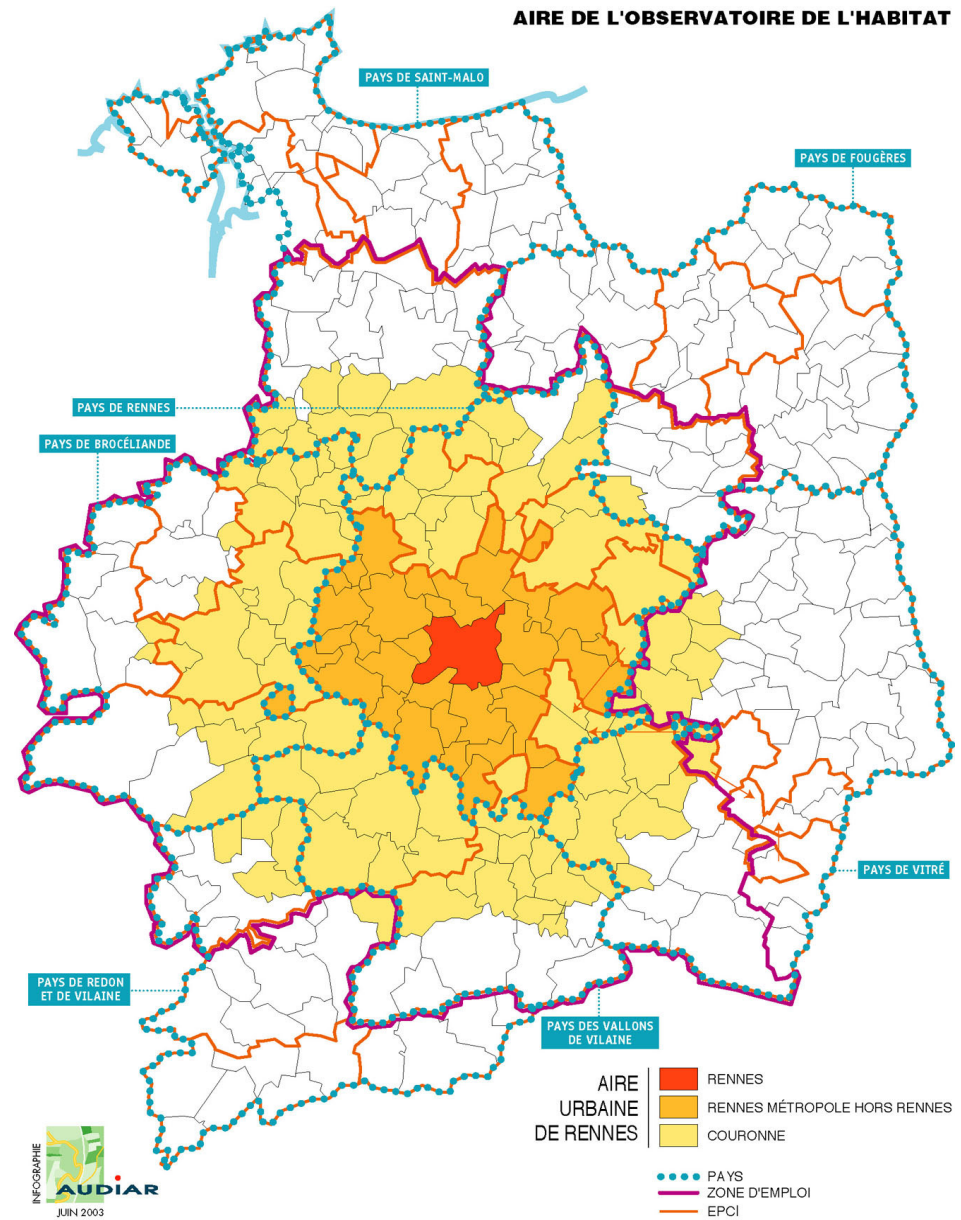


AGENCE D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

Rencontres de
l'Observatoire
23 juin 2009

***Panorama du
marché et enjeux
pour les
politiques
locales.***

L'aire urbaine de Rennes, territoire déjà trop étroit du marché local de l'habitat.



Sommaire

- **Construction neuve.**
 - Les logements,
 - Profils des acquéreurs,
- **Promotion immobilière.**
 - Le constat
 - Perspectives à l'horizon deux ans : Rapport du Club prospective
 - **Débat.**
- **Le marché du logement d'occasion.**
 - Les ventes en 2008,
 - Point de vue,
 - **Débat**
- **Marché locatif**
 - Locatif privé
 - Point de vue,
 - Locatif social
 - Point de vue,
 - **Débat**



Rencontre du 23 juin 2009



La construction neuve

La construction neuve

Plus de 6 600 logements livrés en 2008 dans l'aire urbaine.

- 4 600 livrés à Rennes Métropole,
- 5 300 sur l'ensemble du Pays de Rennes.

Logements livrés en 2008

	individuel	ind.groupé	Collectif	Total
Rennes	21	10	1 068	1 099
R M hors Rennes	311	128	3 134	3 573
Couronnes	1 030	97	822	1 949
Total Aire urbaine	332	138	4 202	6 621

source SITADEL consolidé.

63% d'appartements parmi les logements livrés en 2008 dans l'aire urbaine

- 97% à Rennes,
- 87% à Rennes Métropole hors Rennes,
- 42% dans les couronnes.

La construction neuve

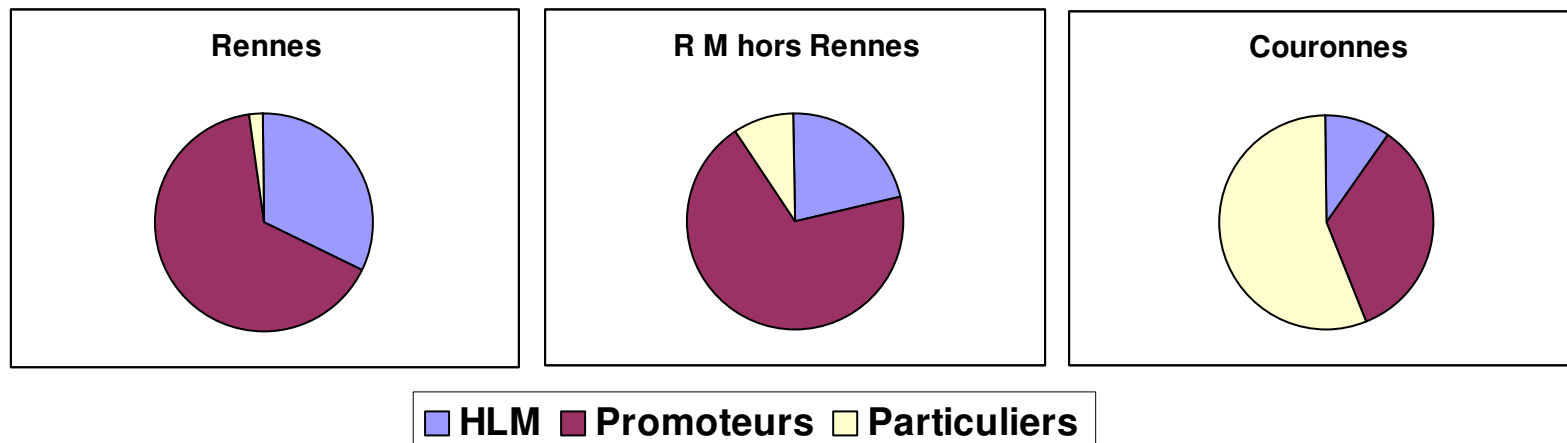
Des maîtres d'ouvrages différents selon les territoires dans l'aire urbaine.

- à Rennes et en périphérie, 2 tiers de promoteurs,
- Dans les couronnes, la construction des particuliers prédomine.

Logements livrés en 2008 par catégorie de maître d'ouvrage

	HLM	Promoteurs	Particuliers	Total
Rennes	353	724	22	1 099
R M hors Rennes	774	2467	332	3 573
Couronnes	196	658	1095	1 949
Total Aire urbaine	1 127	3 191	354	6 621

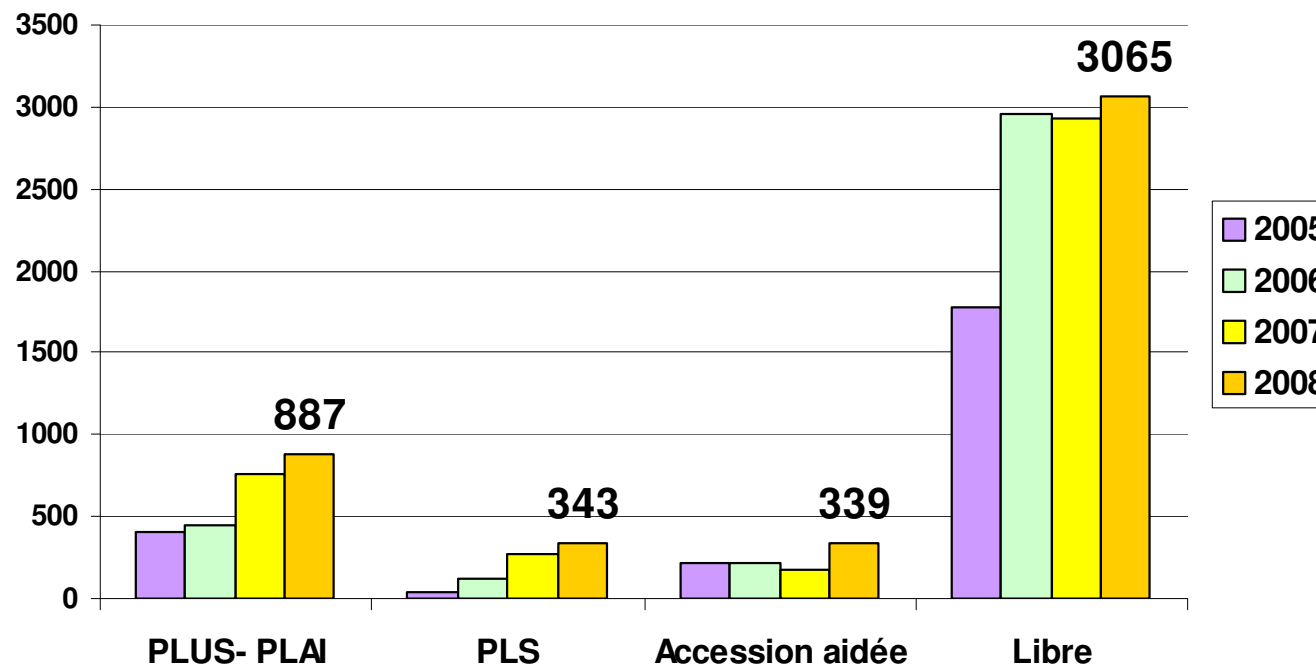
source SITADEL consolidé.



La construction neuve

A Rennes Métropole, une progression des livraisons de logements en financements aidés.

Logements livrés à RM selon le type de financement.



La construction neuve

- Les logements en accession aidée par Rennes métropole accueillent des ménages au profil plus social et plus familial que les logements non aidés.

Nombre de personnes par ménage accédant

Taille du logement	Accession aidée	Accession non aidée
T1	1	1,3
T2	1,1	1,1
T3	1,9	1,6
T4	3,4	2,5
T5	4,2	2,7
T6	4,5	2,3
Total	2,8	1,8

En accession libre, de grands logements sous occupés.

Nombre moyen d'enfant par logement

Taille du logement	Accession aidée	Accession non aidée
T1	0	0
T2	0,1	0
T3	0,5	0,2
T4	1,6	0,7
T5	2,4	0,9
T6	2,6	0,3
Total	1,2	0,3

Peu d'enfants en accession non aidée.

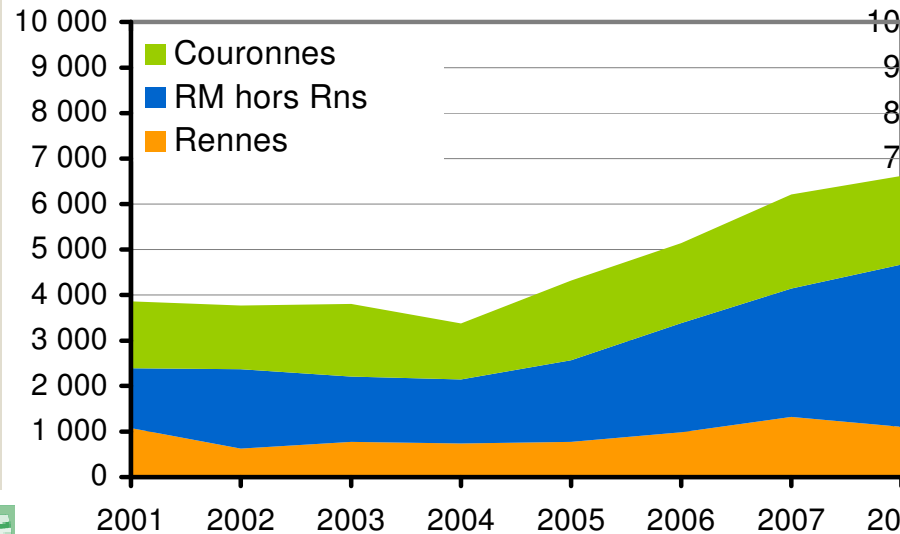
La construction neuve

Le niveau élevé des livraisons en 2008 est le résultat du boom des permis autorisés depuis 2004.

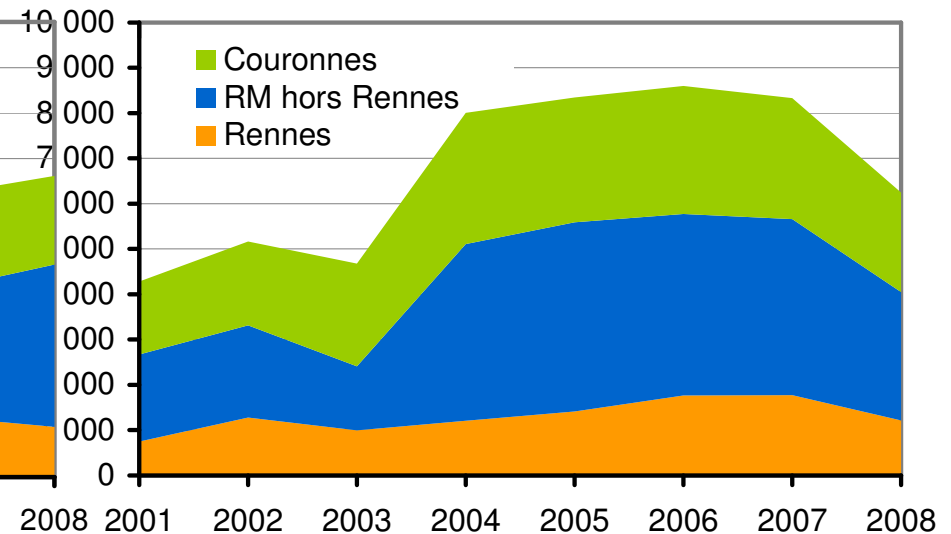
- mais les livraisons se sont fait attendre...
- en raison d'un allongement de la durée de production des logements :
 - + 6 mois en dix ans.

Rencontre du 23 juin 2009

Logements livrés



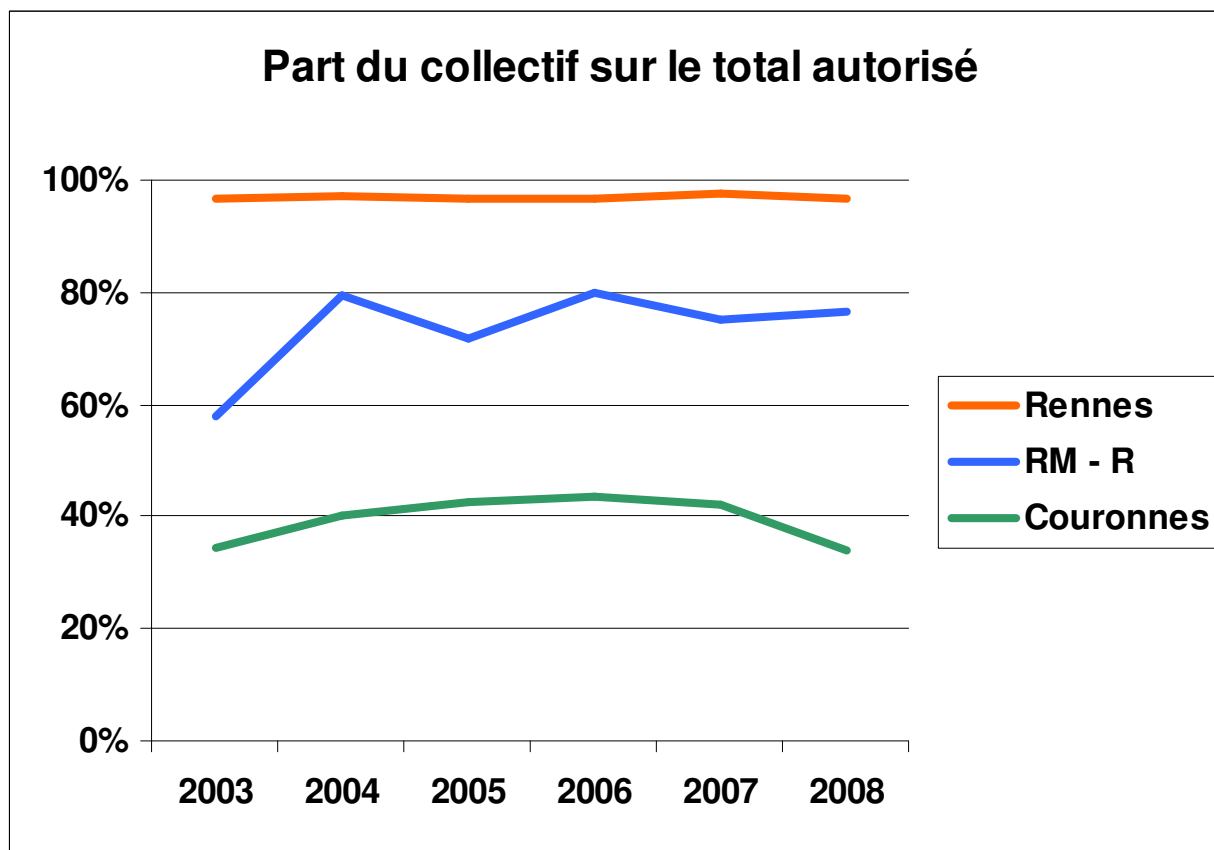
Logements autorisés



La construction neuve

Formes urbaines : la construction s'est diversifiée sur l'ensemble du territoire.

Rencontre du 23 juin 2009

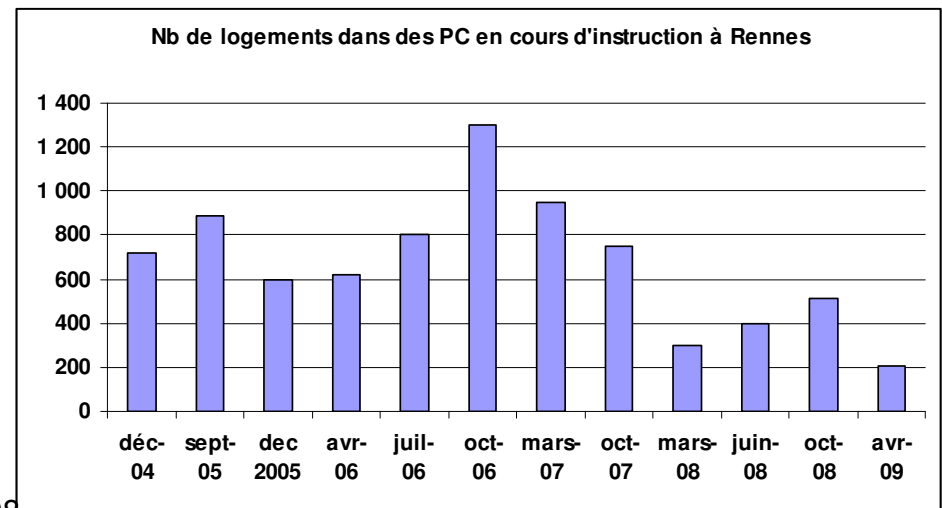
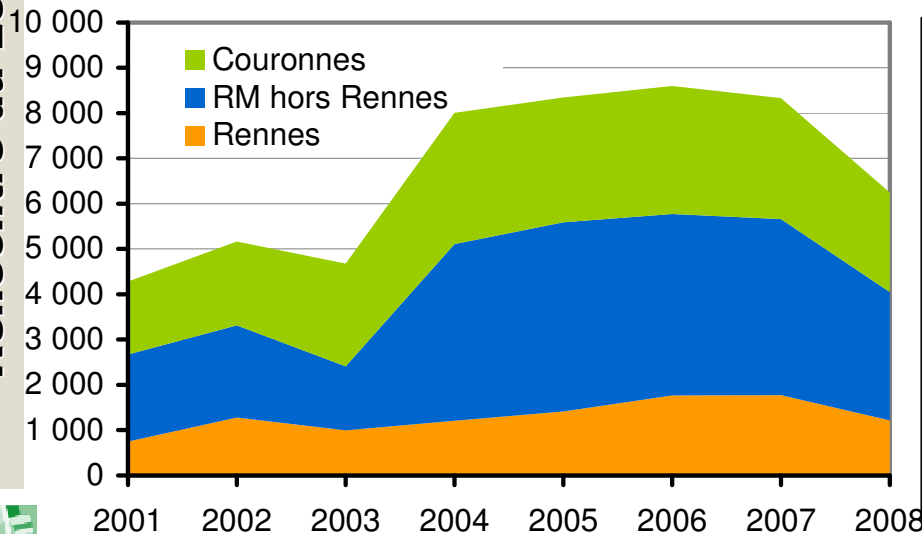


La construction neuve

- Le repli des autorisations en 2008 interroge sur le niveau des livraisons à venir.
- D'autant que les permis de construire en cours d'instruction sont moins nombreux.

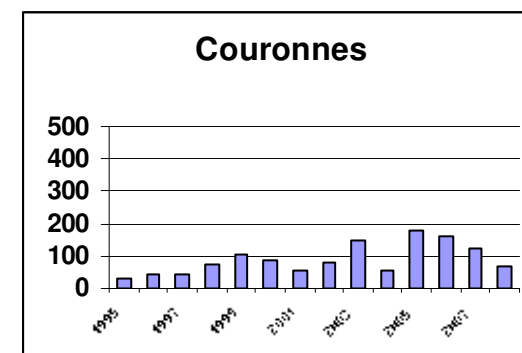
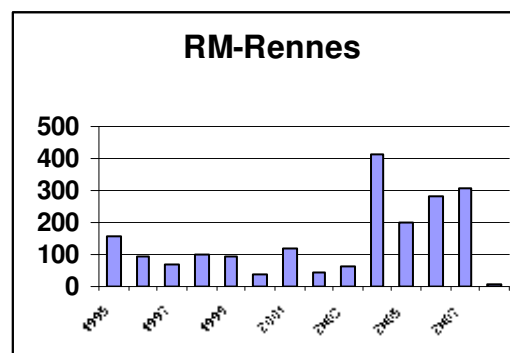
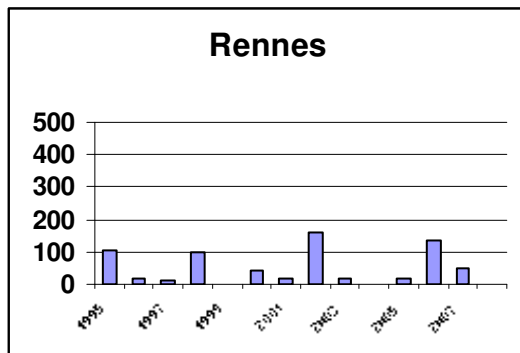
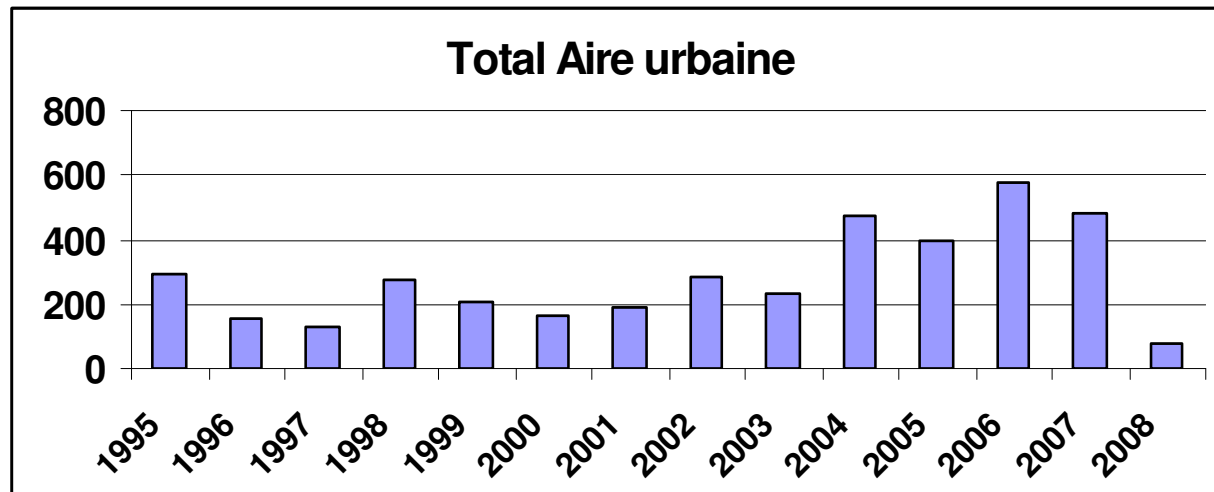
Rencontre du 23 juin 2009

Logements autorisés et logements en cours d'instruction ...à Rennes.



La construction neuve

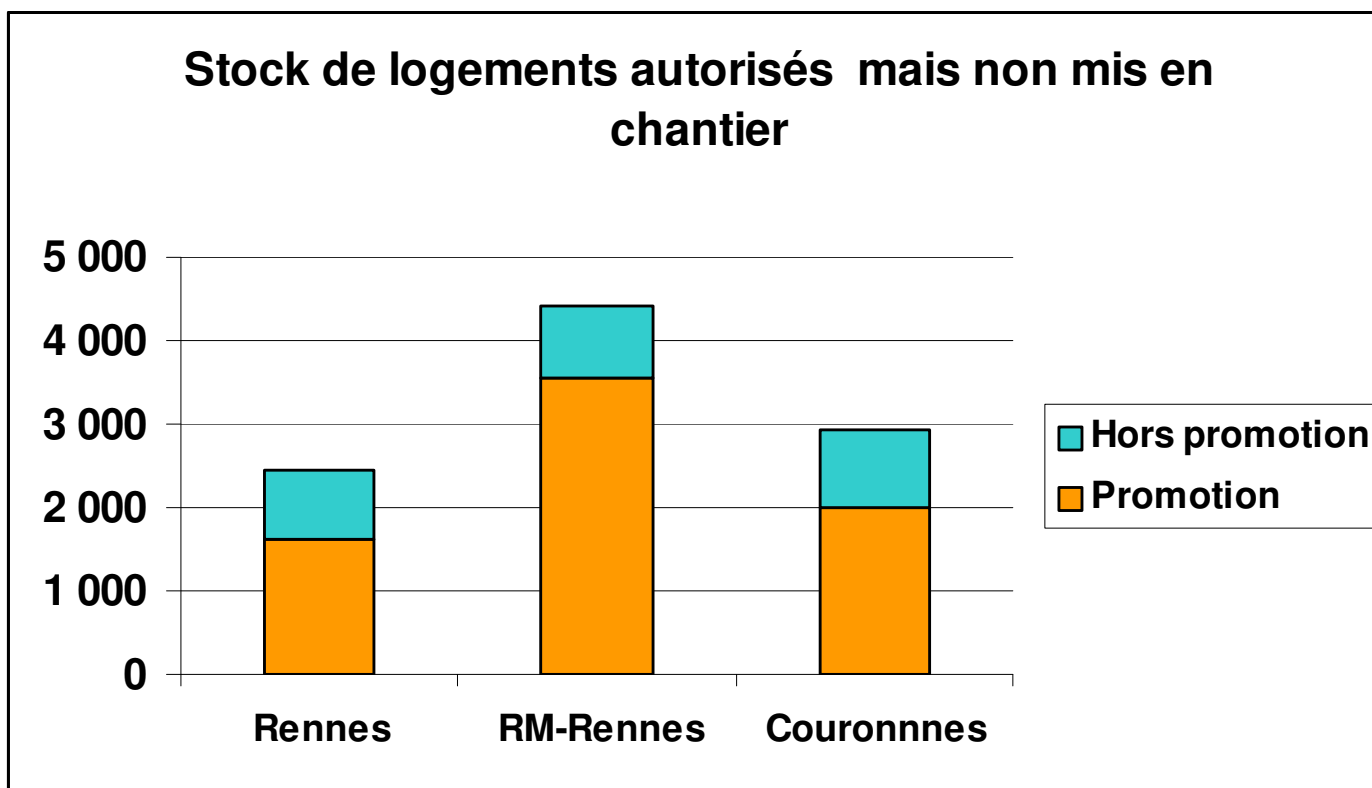
- Et que les annulations de permis de construire progressent en nombre mais aussi en % du total autorisé,
 - surtout en périphérie rennaise (de 4 à 8%)



La construction neuve

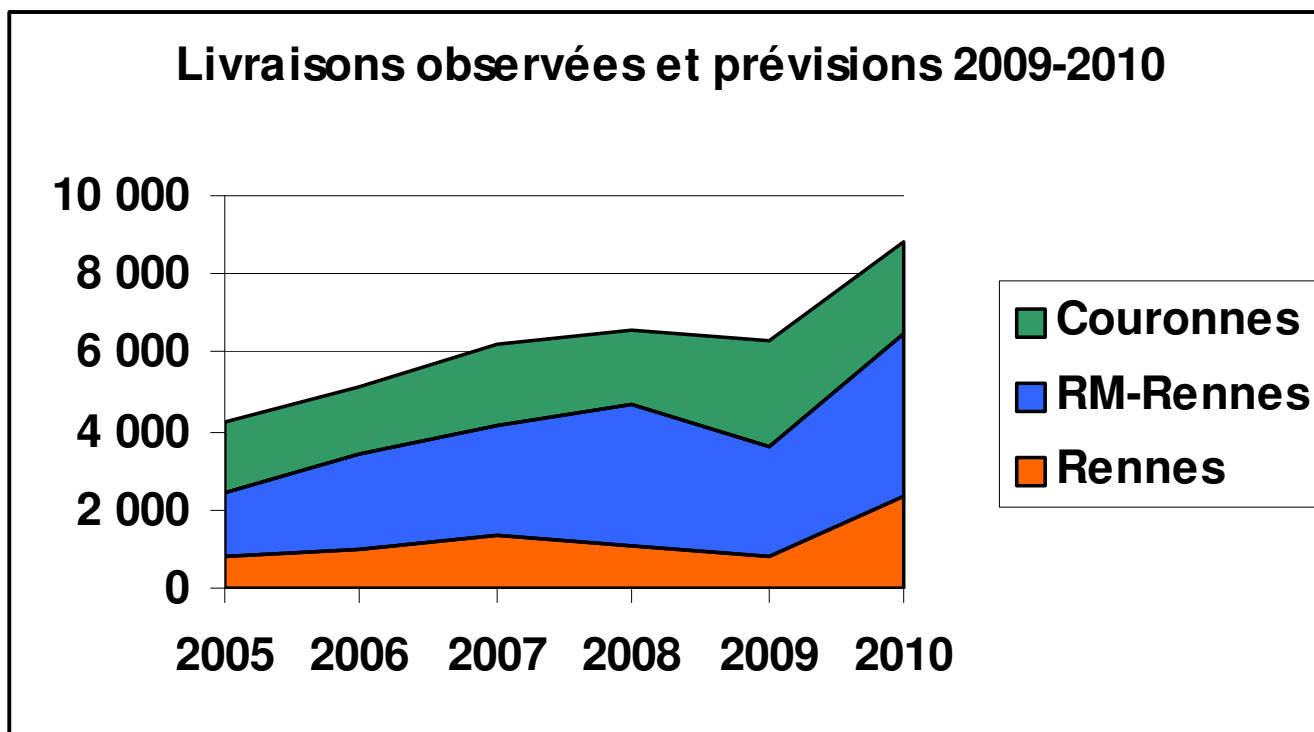
→ Que deviendra le stock de 10 000 logements autorisés mais non encore mis en chantier?

- Un stock en forte augmentation
- aux deux tiers en promotion immobilière,
- Combien seront réellement lancés, et quand ?



La construction neuve

- La prévision des livraisons devient incertaine :
- Un tassement en 2009 ?
 - Combien de programmes prévus pour 2010 seront annulés d'ici là ?



Rencontre du 23 juin 2009

...Construction neuve

Synthèse

- Plus de 6 600 logements ont été livrés en 2008 dans l'aire urbaine de Rennes : une année record qui concrétise la forte progression des permis de construire observée depuis 2004. Mais, cette année, les permis autorisés fléchissent, les annulations de programmes se multiplient...
- Quel niveau de livraisons pour les prochaines années ?

Rencontre du 23 juin 2009

...Construction neuve

Questions et enjeux

- Les besoins sont estimés à plus de 5 000 logements neufs par an dans le pays de Rennes dont 4 500 à Rennes Métropole.
- Ces objectifs sont atteints cette année mais le repli du marché conduit au report ou à l'annulation de nombreux programmes.
- Comment maintenir un niveau d'offre à la hauteur des besoins et être prêt lorsque la reprise sera au rendez vous ?

Rencontre du 23 juin 2009



Rencontre du 23 juin 2009



Promotion immobilière

Promotion immobilière

Bilan 2008 : le repli des ventes pèse sur le lancement de nouveaux programmes.

- **1 422 ventes de logements neufs en promotion immobilière en 2008**
 - 800 de moins qu'en 2007.
- **2 141 mises en vente de logements**
 - 1 200 de moins qu'en 2007.
- **3 400 logements disponibles à la vente,**
- **Une commercialisation très lente** : vu le rythme des ventes fin 2008, il fallait plus de trois ans pour écouler l'offre disponible en décembre dernier, soit deux fois plus de temps qu'un an auparavant.

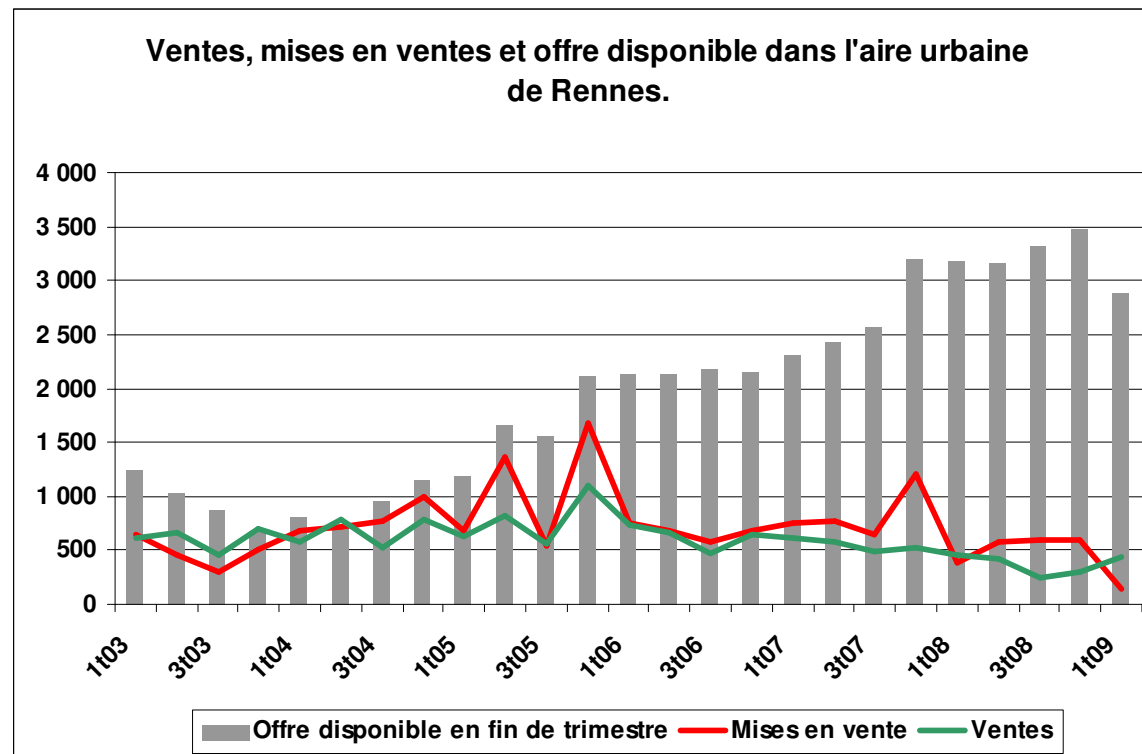
Ventes, mises en vente et offre disponible fin 2008

	Ventes	Mises en ventes	Offre disponible
Rennes	287	484	887
R M hors Rennes	875	1 177	1 581
Couronnes	260	480	1 003
Total Aire urbaine	1 422	2 141	3 471

Promotion immobilière

Tendance au 1er trimestre 2009

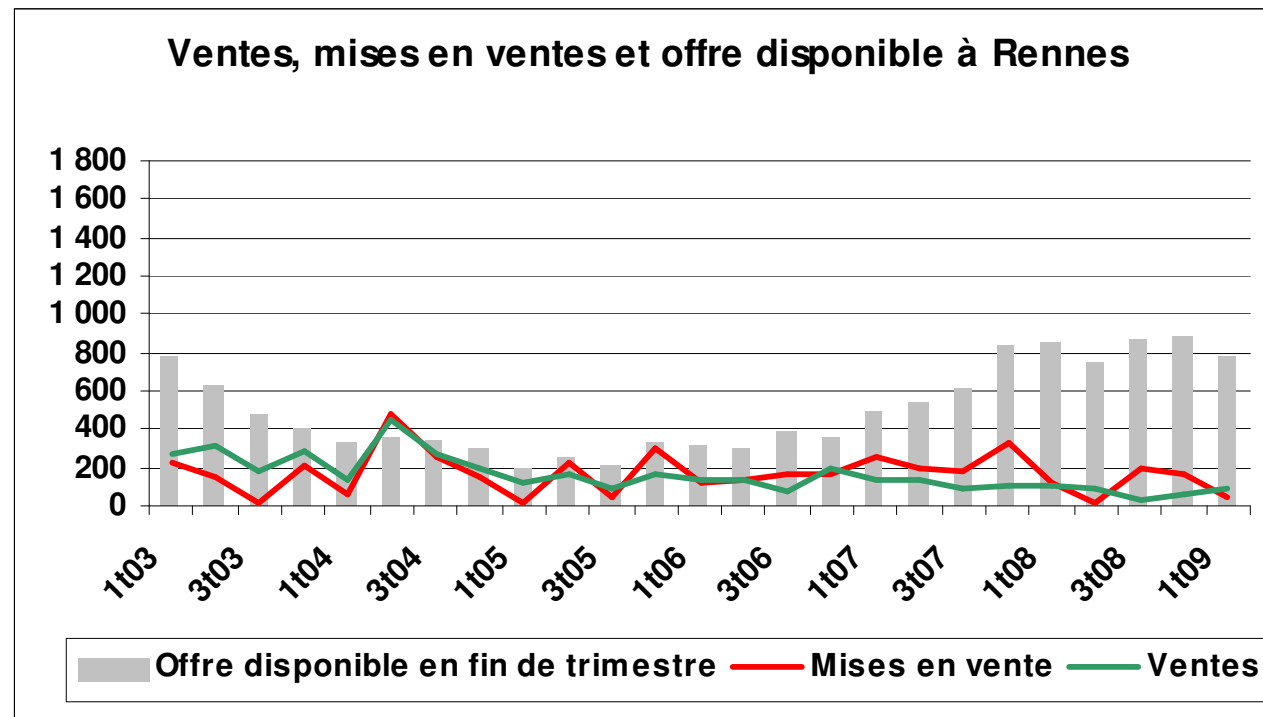
- une reprise des ventes, mais très typée,
- Une chute des mises en vente,
- L'offre disponible diminue : moins de 2 800 logements à vendre (- 600 logements en trois mois)



Promotion immobilière

→ À Rennes : un marché au ralenti

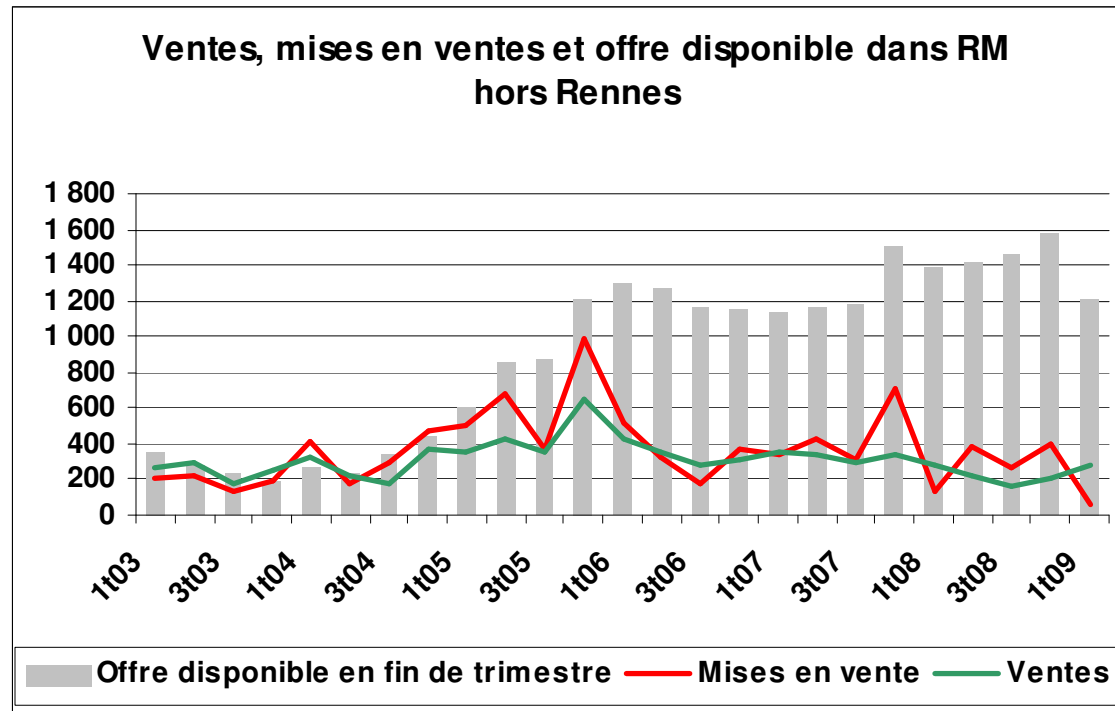
- Les ventes se redressent un peu,
- Mais les mises en vente plongent,
- l'offre disponible diminue (- 12%). Début avril, il y avait 800 logements neufs à vendre à Rennes.
- Le délai d'écoulement de cette offre est moyen et s'améliore (2 ans et demi).



Promotion immobilière

→ Périphérie rennaise

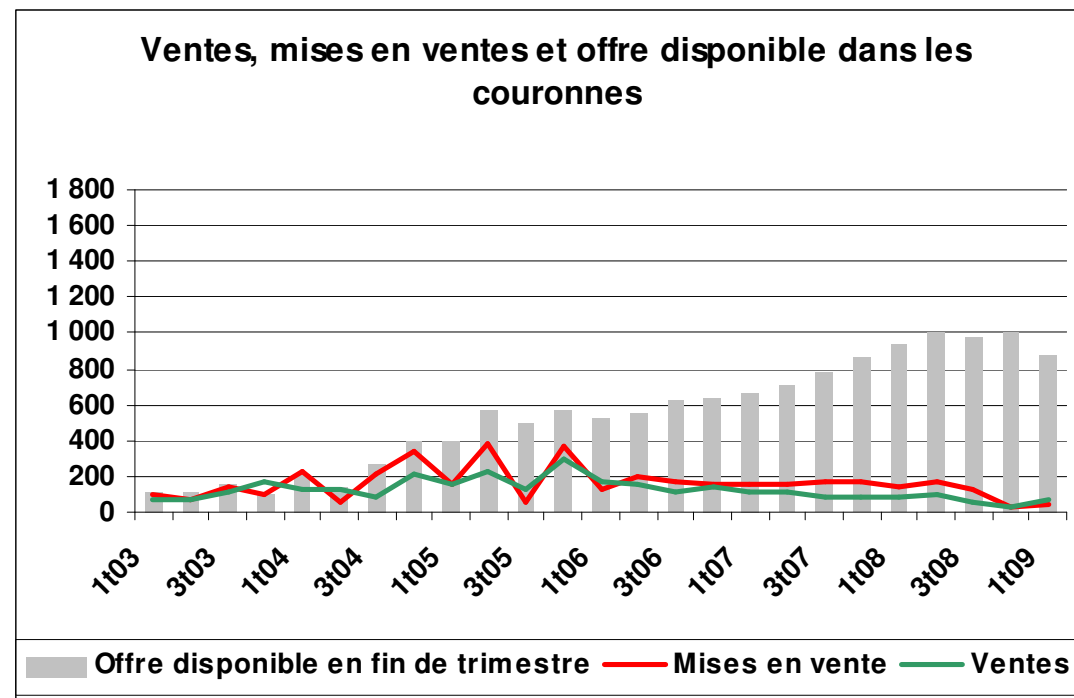
- Les ventes progressent un peu,
- Mais les mises en vente reculent.
- L'offre disponible baisse d'un quart : début avril, il y avait 1 200 logements à vendre.
- Le délai d'écoulement de cette offre est plutôt favorable (15 mois).



Promotion immobilière

→ Couronnes

- Les ventes progressent un peu,
- Mais les mises en vente restent faibles.
- L'offre disponible diminue (-12%) : il y avait début avril 900 logements à vendre.
- Le délai d'écoulement de l'offre est très long.





Rencontre du 23 juin 2009

Quelles perspectives en promotion immobilière?



Perspectives en promotion : le constat

- **Une offre insuffisante au début des années 2000**
- **...qui génère un marché tendu.**

- **Une production insuffisante** : moins de 4 000 logements livrés par an dans l'aire urbaine de Rennes, et à peine plus de 2 000 dans l'agglomération rennaise.
- **Promotion immobilière en 2003** : seulement 700 logements disponibles à la vente en fin d'année, soit 4 mois de commercialisation (contre 3 471 logements fin 2008 soit 29 mois de commercialisation).
- **Un marché locatif cher en 2003** et en hausse (+6,3% l'an, 1 point de plus qu'ailleurs).
- **Des prix de l'occasion** qui flambent en 2003 : + 37% en 4 ans en € constants pour les appartements.

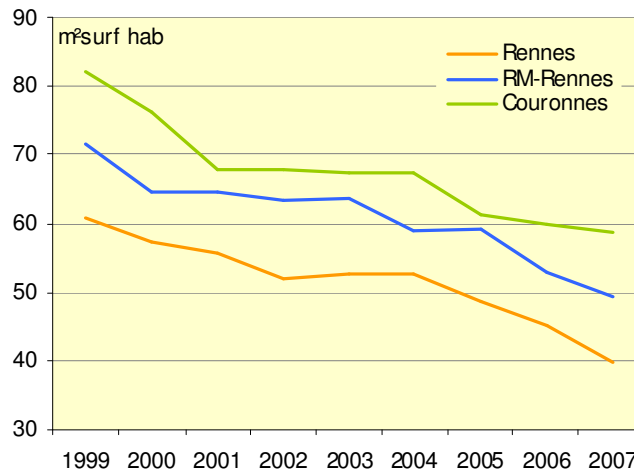
Rencontre du 23 juin 2009

Perspectives en promotion : le constat

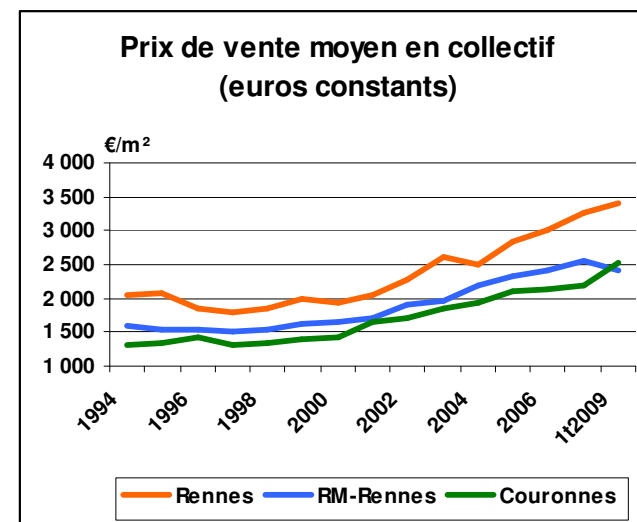
- **Un essor de la construction à partir de 2004,**
 - porté par la dynamique PLH,
 - un besoin avéré en logements neufs,
 - et l'engouement vers l'investissement locatif.

- **Mais une production en décalage avec la demande.**
 - Une production très marquée par l'investissement locatif,
 - Des prix hors de portée des candidats à l'accession à la propriété.

Indicateur de solvabilité en T3 neuf
(mesuré en m² de surface habitable)



Prix de vente moyen en collectif
(euros constants)



Perspectives en promotion : le constat

Un repli des ventes dès 2007 en raison :

- De conditions de financement moins favorables
 - Hausse des taux d'intérêt
 - L'allongement de la durée des prêts touche ses limites ?
- du repli de l'investissement locatif.
-Les mises en vente diminuent

En 2008, la crise économique gèle les transactions.

Sauf sur certains segments bénéficiant de dispositifs de relance très attractifs (investissement locatif en loi Scellier).

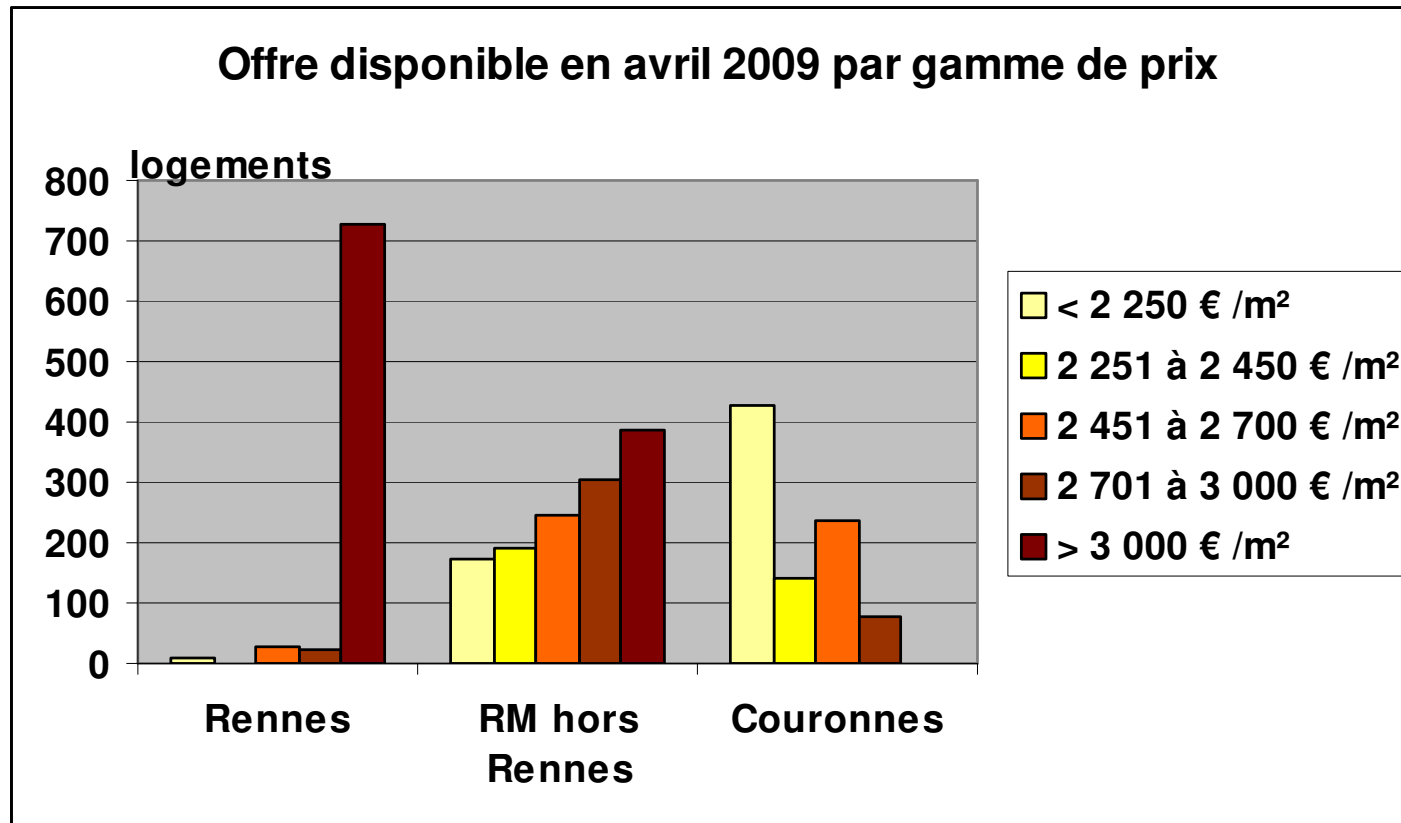
Perspectives en promotion : le constat

Rencontre du 23 juin 2009

- Un potentiel de 4 000 logements en attente de commercialisation, qui se maintient depuis fin 2007.
 - Dont environ 700 à Rennes,
 - 2 300 en périphérie,
 - 1 000 en couronnes,
- Parmi lesquels certains programmes seront revus avant d'être mis en vente.

Perspectives en promotion : le constat

- 2 800 logements à vendre fin avril, dont 780 à Rennes, 1 200 en périphérie, et 880 en couronnes.
- Des gammes de prix différentes selon les territoires.



Rencontre du 23 juin 2009

Quelles perspectives à l'horizon de deux ans ?

Rapport club prospective habitat

Quelles perspectives à l'horizon de deux ans ?

Rencontre du 23 juin 2009

Variables clés	Modalité 1.	Modalité 2.	Modalité 3.
Crise économique : impact local	La crise perdure	La crise s'atténue fin 2009	Reprise économique fin 2009
Aides de l'Etat à l'accession	Suppression ou forte réduction	Maintien des dispositifs actuels	Renforcement des dispositifs actuels
Aides de l'Etat à l'investissement locatif	Suppression ou forte réduction	Maintien des dispositifs actuels	Renforcement des dispositifs actuels 4.
Volume d'offre foncière	Peu d'offre foncière	Offre foncière suffisante, pb de localisation	Offre foncière suffisante
Offre immobilière	Peu d'offre immo	Offre suffisante (en entrée de gamme)	Relance l'offre immobilière
Coûts de construction / nouvelles normes.	Des coûts en baisse. 1.	Des coûts stables.	Des coûts en hausse.
Conditions de prêts habitat	Favorables	Moyennes	Défavorables
Aides à l'accession aidée dans l'agglomération.	Baisse	Maintien	Accroissement nb logements aidés. 2.
Aides à l'accession dans les couronnes	Réduction	Maintien	Augmentation des dispositifs 3.
Sensibilité à l'éloignement urbain (équipement/gare)	Faible	Moyenne	Forte
Sensibilité des promoteurs à l'éloignement urbain.	Faible	Moyenne	Forte
Pistes de recherche pour un scénario "vertueux" :	1. Démarche locale de maîtrise des coûts pour produire à prix intermédiaire (2400 à 2700 € m ²). 2. Aides à l'accession dans l'agglomération : Pass foncier visant l'accession à prix intermédiaire. 3. Aides dans les couronnes : Pass foncier ouvert en collectif. 4. Investissement locatif en zone C : pour une approche fine des marchés (accessibilité/services).		



Rencontre du 23 juin 2009



Le marché du logement d'occasion

...Marché du logement d'occasion

→ Environ 3 600 ventes en occasion en 2008.

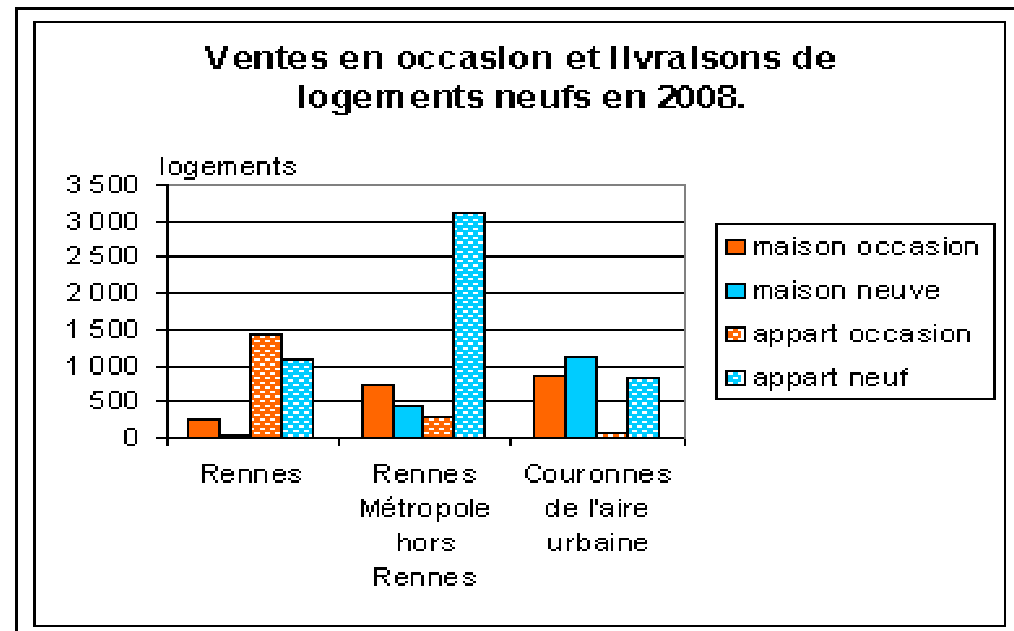
- Moitié moins de ventes en occasion que de livraisons de logements neufs,
- Le poids du marché de l'occasion baisse par rapport à celui du neuf : il y a 3 ans, les deux marchés rivalisaient en nombre.

- A Rennes, l'ancien est prédominant, surtout en individuel.
- En périphérie, l'ancien représente moins d'un tiers du neuf. Il s'agit d'un marché essentiellement en individuel.
- Dans les couronnes, l'individuel caractérise également le marché de l'occasion. Livraisons neuves et ventes en ancien s'équilibrent.

Logements d'occasion vendus en 2008

	Maisons	Apparts	Total
Rennes	257	1 416	1 673
R M hors Rennes	717	293	1 010
Couronnes	862	55	917
Aire urbaine	1836	1764	3 600

Source PERVAL

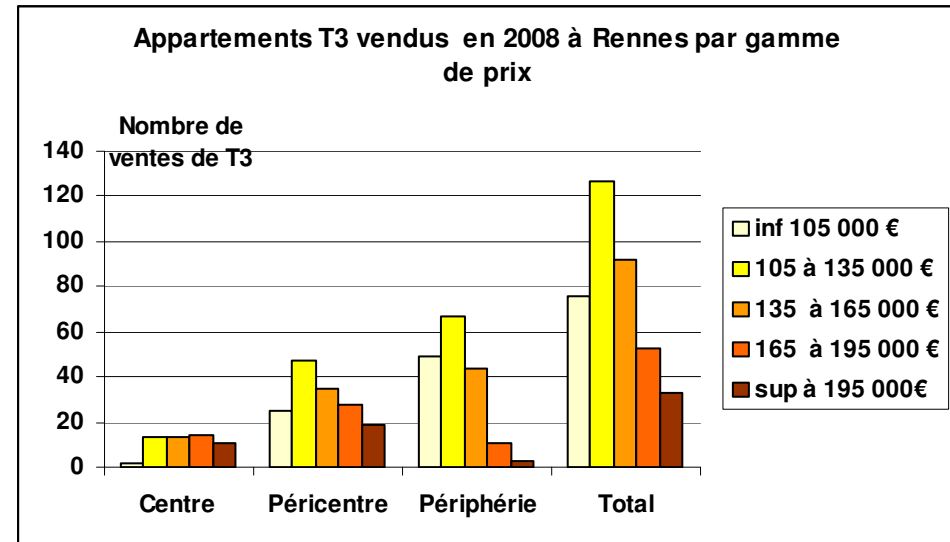


...Marché du logement d'occasion

→ Deux segments dominants : l'appartement rennais et la maison hors de Rennes.

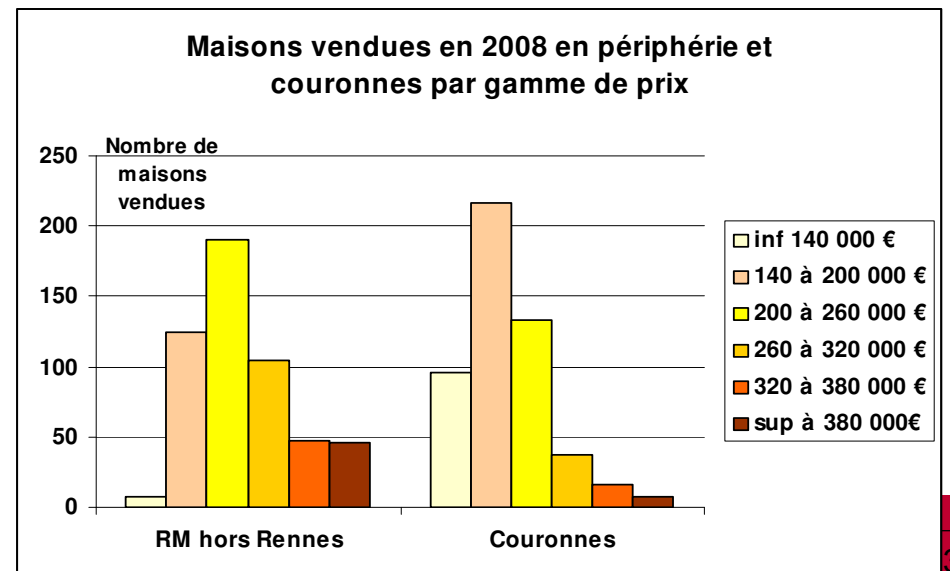
→ 1 416 appartements rennais :

- L'exemple du T3 :
- 53 % des ventes inférieures à 135 000 € hors frais,
- réparties entre quartiers périphériques et péri-centre.



→ 1 000 maisons vendues en périphérie rennaise et dans les couronnes :

- En périphérie, 25 % coûtent moins de 200 000€,
- Dans les couronnes, 62% coûtent moins de 200 000€.

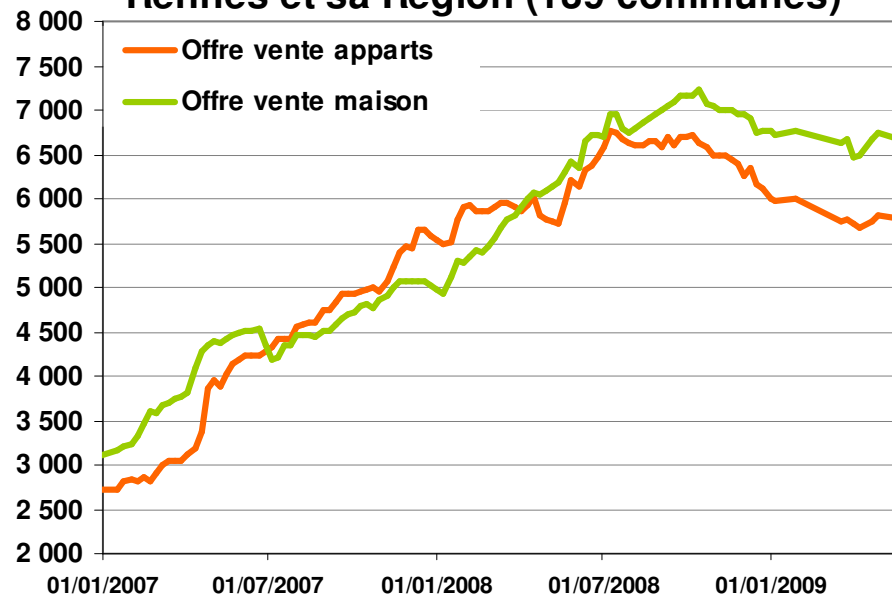


...Marché du logement d'occasion

- Une baisse de 15% du nombre de ventes en occasion en 2008.
 - Plus forte au centre qu'autour de l'agglomération,
 - Moins 22 % à Rennes,
 - Moins 13 % en périphérie rennaise,
 - Moins 2 % dans les couronnes.
 - Une baisse plus soutenue en collectif (-23%) qu'en individuel(-5%).

→ Un fort repli de l'offre depuis l'automne 2008.

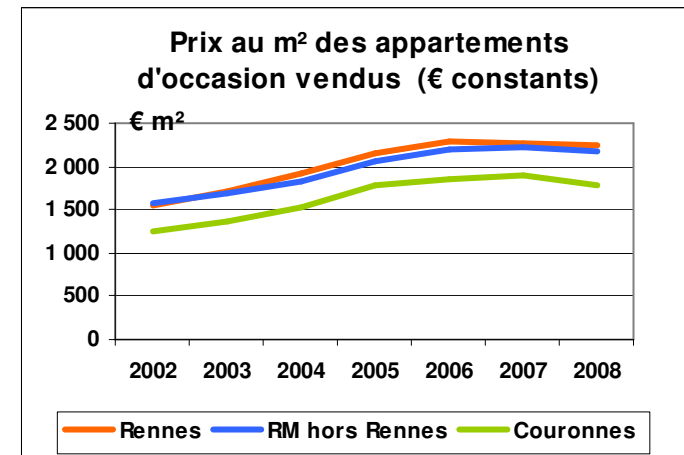
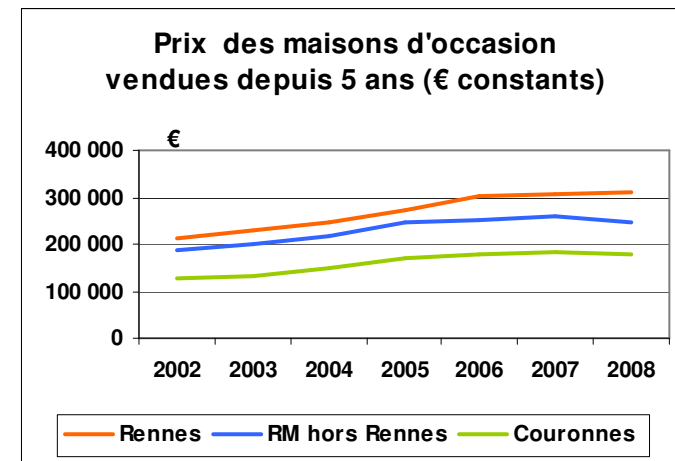
**Logements à vendre dans Ouest-France
Rennes et sa Région (139 communes)**



...Marché du logement d'occasion

- Une baisse des prix en 2008 dans l'aire urbaine de Rennes.
 - -5% en collectif
 - -2 en individuel

- Qui se poursuit en 2009...
 - La FNAIM indique une correction de 10% ce trimestre par rapport au 1er trimestre 2008.
 - Qui semble corroborée au niveau local,
 - Des prix 2009 revenus au niveau des prix 2006,
 - L'attente prévaut sur le marché,
 - Les « petits prix » se placent mieux,
 - Peu de visibilité sur ce marché.



...Marché du logement d'occasion

Synthèse

- La faiblesse de l'offre neuve au début des années 2000,
 - Et l'amélioration des conditions de financements du marché de l'occasion (taux bas, baisse des droits de mutations, élargissement du prêt à taux zéro)
 - Ont dynamisé le marché de l'occasion...
 -Et contribué à un très forte hausse des prix.
-
- L'achat d'un appartement d'occasion, n'est plus l'opportunité qui permettait aux ménages d'effectuer un premier pas vers l'accession à la propriété, sauf sur des segments bien définis.
 - Pourtant, la baisse des prix et l'amélioration des conditions de financement ouvrent de nouvelles perspectives.

Rencontre du 23 juin 2009

...Marché du logement d'occasion

Questions et enjeux

- Les diagnostics imposés à la revente contribuent à une plus grande transparence sur la qualité intrinsèque des biens vendus : quel impact sur les ventes et les prix ?
- L'immobilier d'occasion a connu une hausse de prix supérieure à celle du neuf : assistera t'on fin 2009 puis en 2010 à une forte correction des prix susceptible d'améliorer la compétitivité de l'ancien par rapport au neuf ?
- Les coûts prévisibles d'amélioration de la performance énergétique du parc existant vont t-il réduire l'attrait de l'ancien et geler le marché du logement d'occasion ?

Rencontre du 23 juin 2009



Rencontre du 23 juin 2009



Le marché locatif privé

...Marché locatif privé

→ Le parc locatif en 2006 : environ 75 000 logements locatifs privés soit 30 % du parc de résidences principales de l'aire urbaine. (Source ENL 2006)

- Dont 42 000 à Rennes (34% du parc)
- 17 000 dans la périphérie rennaise (21%),
- 16 000 dans les couronnes de l'aire urbaine (19%).

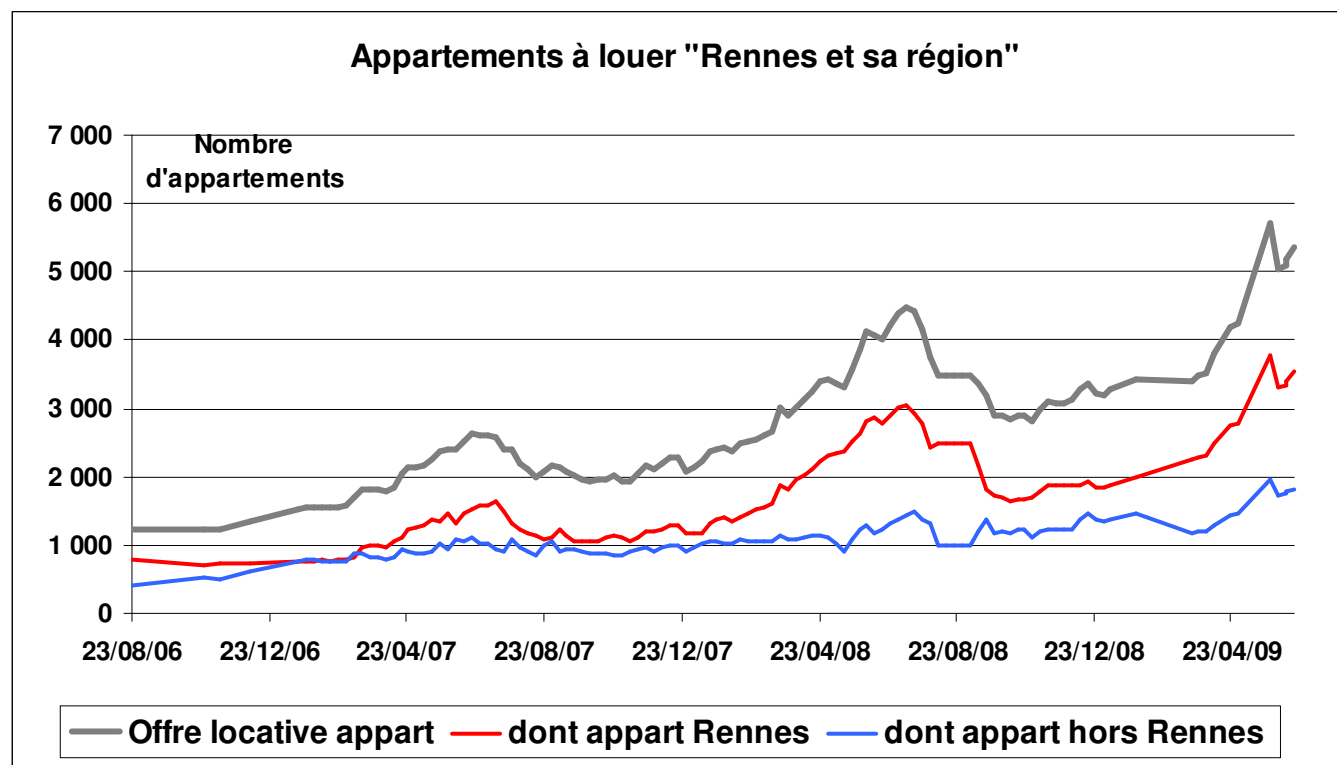
→ Une forte progression du parc depuis trois ans :

→ plus de 4 500 logements locatifs neufs livrés en 3 ans,

- Dont plus de 1 000 à Rennes
- 2 500 en périphérie rennaise,
- 1 000 dans les couronnes.

...Marché locatif privé

- Une forte augmentation de l'offre locative (source : annonces Ouest France)
 - deux fois plus d'appartements à louer en juin 2009 qu'en juin 2007



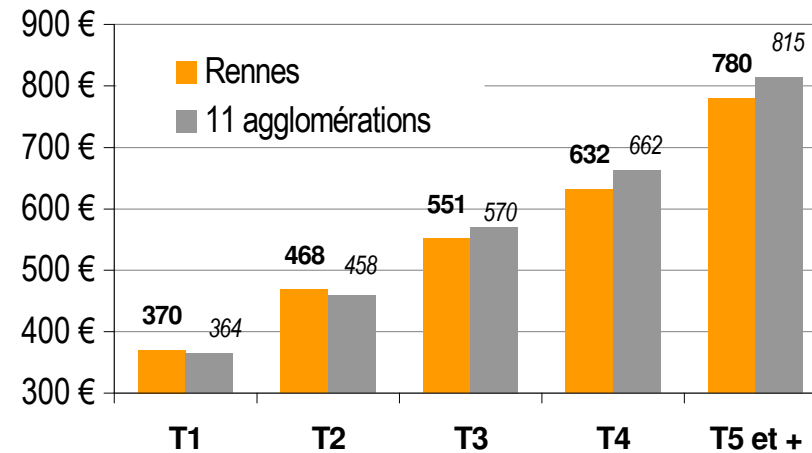
Rencontre du 23 juin 2009

...Marché locatif privé

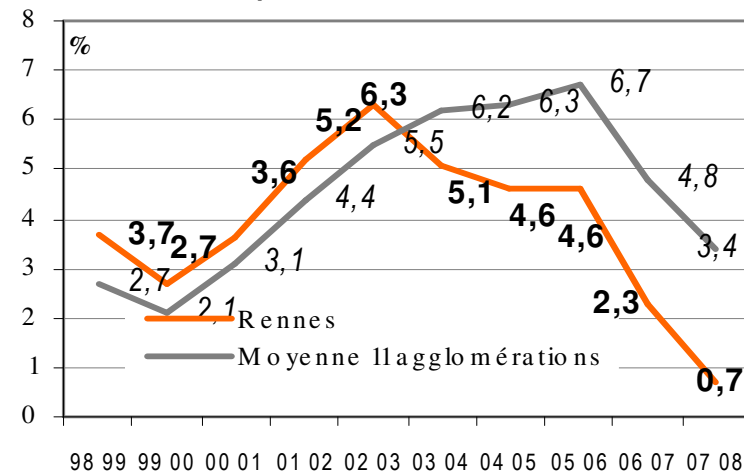
Rencontre du 23 juin 2009

- Des loyers un peu en dessous de la moyenne de ceux des agglomérations comparables,
- et qui progressent moins vite qu'ailleurs.
- de 2008 à 2009, les loyers de relocation progressent en deçà de l'indice de référence des loyers (source Adil 35).

Loyers moyens par type en 2007 (source OLAP).



Variation annuelle des loyers de relocation (€ constants).



...Marché locatif privé

Synthèse

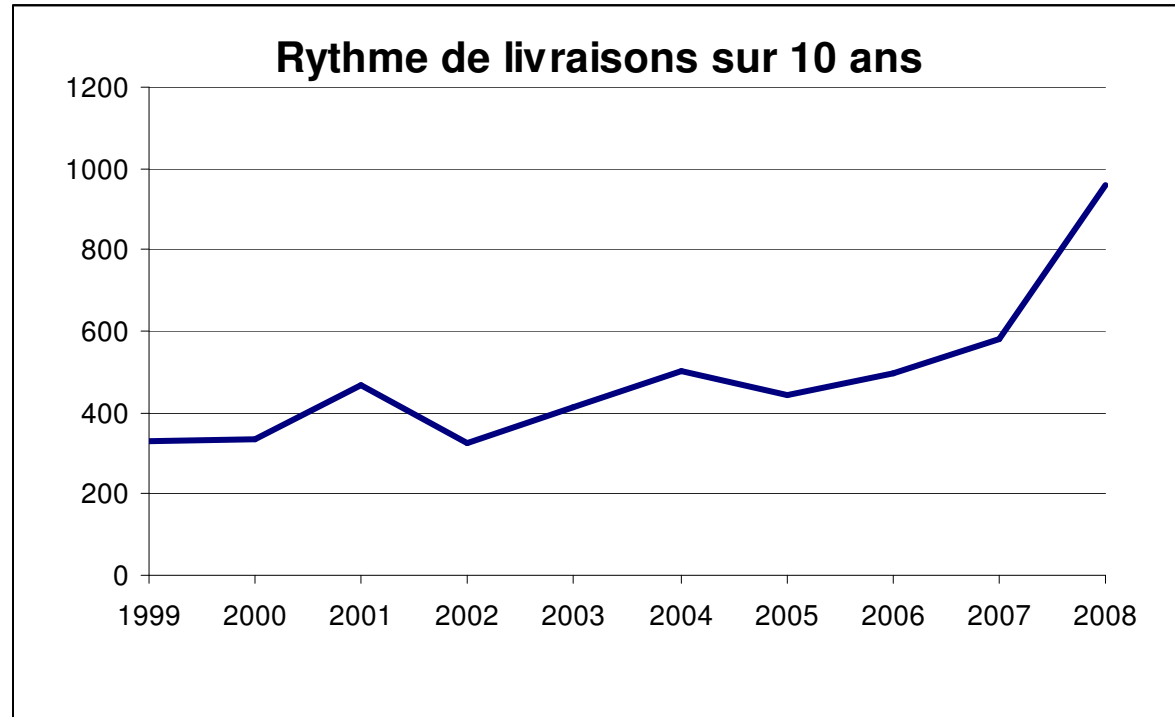
- Au début des années 2000, les loyers rennais étaient parmi les plus élevés des agglomérations comparables.
- Depuis 2003, si les loyers restent élevés, leur progression est en revanche moins soutenue qu'ailleurs.
- L'accroissement de l'offre locative apporte une réelle détente et contribue à la modération de la hausse.
- L'attrait des biens neufs concurrence les logements de moindre qualité ; leurs bailleurs sont alors conduits à revoir le loyer à la baisse ou à engager des travaux d'amélioration.

Rencontre du 23 juin 2009

Le marché locatif social

Le parc locatif social sur Rennes Métropole

Une forte progression du parc locatif social sur Rennes Métropole



Source : Imhoweb et bailleurs

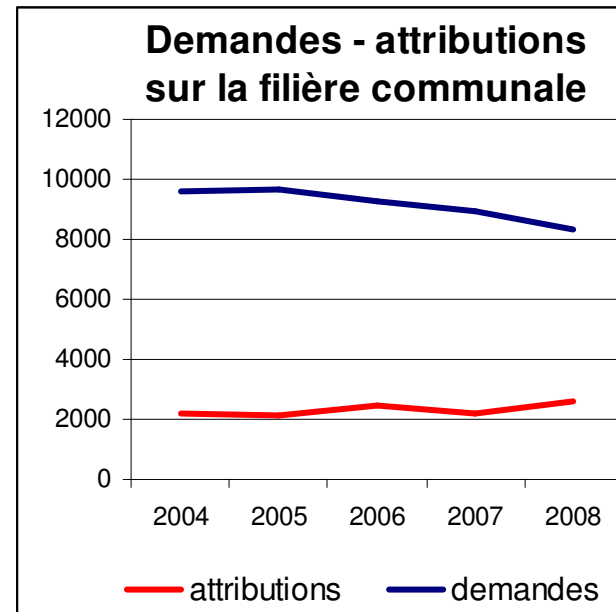
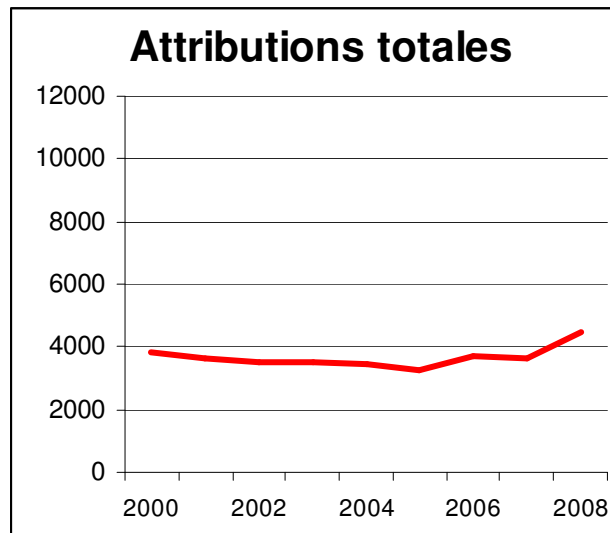
Financements PLUS-PLAi sur Rennes Métropole

2005	2006	2007	2008
1 294	1 274	1 245	1 166

Source : Rennes Métropole

Le parc locatif social sur Rennes Métropole

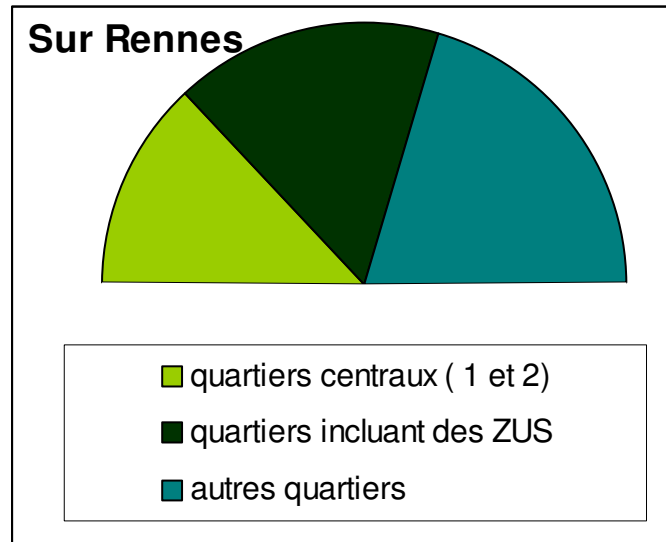
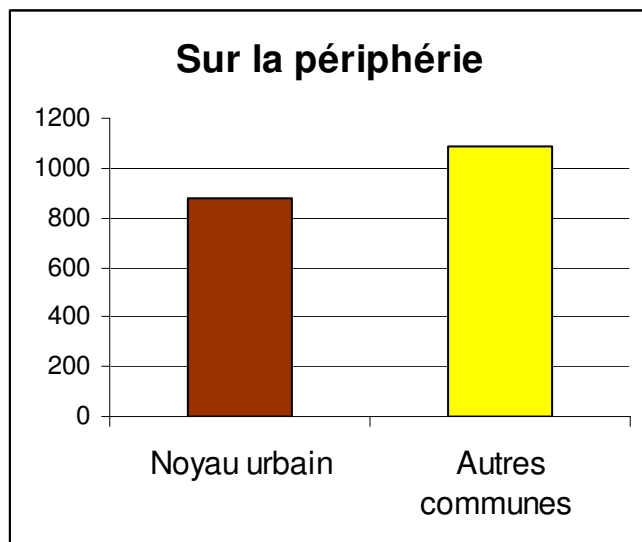
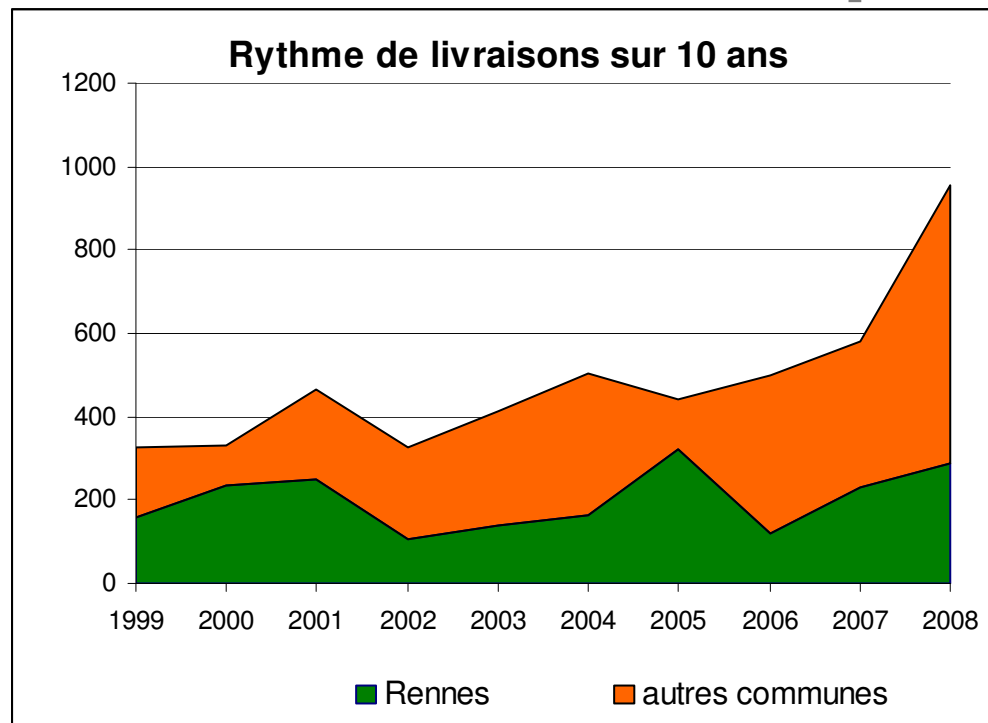
Amorce d'une détente sur ce secteur : les attributions progressent, la demande globale se tasse. Les nouvelles demandes restent élevées.



Source : Imhoweb, Rennes Métropole

Le parc locatif social sur Rennes Métropole

Les livraisons neuves sont plus importantes sur la périphérie, mais concernent tout le territoire

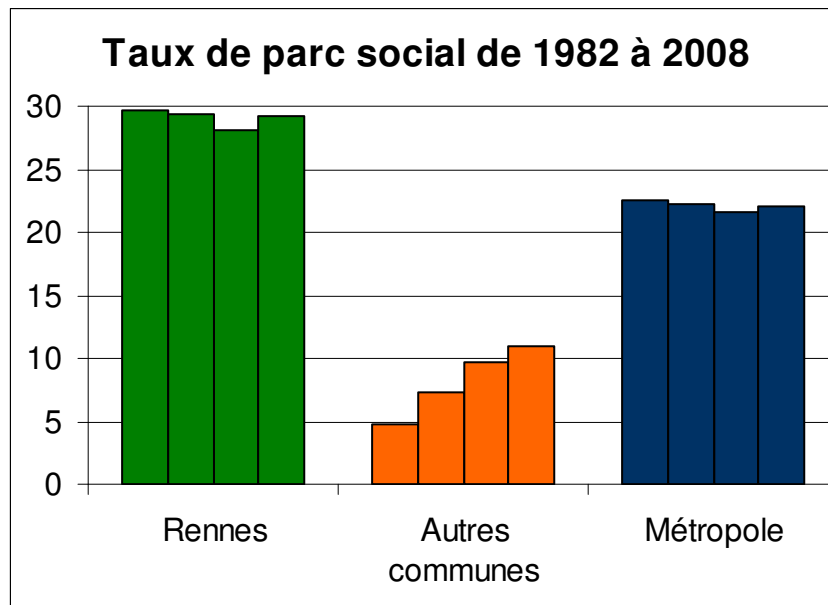


Source : Imhoweb, Audiar

Le parc locatif social sur Rennes Métropole

Le rééquilibrage des territoires : un travail sur le long terme

Sur Rennes, l'écart entre les quartiers se réduit : entre 10 % et 55 %

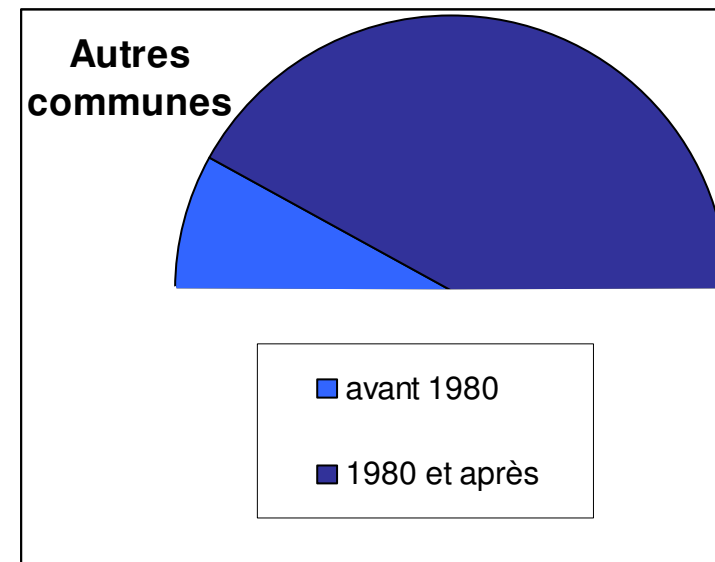
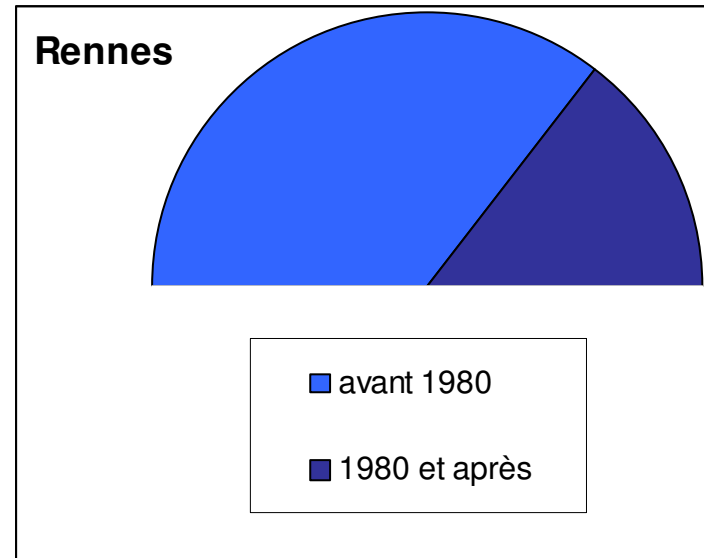


Source : Imhoweb, Audiar

**En périphérie, toutes les communes ont un parc social.
10 communes comptent au moins 13 % de logements sociaux.**

Le parc locatif social sur Rennes Métropole

Les structures de parc sont très différentes selon les quartiers, les communes ... en fonction notamment des périodes de construction.



Source : Imhoweb, Audiar

OBSERVATOIRE

DE L'HABITAT

DE L'AIRE URBAINE DE RENNES



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

Rencontres de
l'Observatoire
23 juin 2009

***Panorama du
marché et enjeux
pour les
politiques
locales.
fin***