

de l'aire urbaine de Rennes

RAPPORT DU CLUB PROSPECTIVE HABITAT DU 15 JUIN 2009

Quelles perspectives immobilières à l'horizon de deux ans ?

Le Club prospective habitat s'est réuni le 15 juin 2009 à l'Audiar. Vingt cinq personnes dont trois élus locaux, neuf techniciens des services publics ou para-publics, dix professionnels de la promotion immobilière privée et trois du milieu bancaire ont débattu autour du thème : Quelles perspectives en promotion immobilière ?

La rétrospective détaillée présentée par l'Audiar (disponible en ligne) a rappelé le déséquilibre qui caractérisait le marché local avant la crise brutale de la fin 2008. Le diagnostic étant posé, les participants ont discuté les variables clés d'un scénario prospectif à l'horizon de deux ans.

Marché local de l'habitat : l'accroissement de l'offre a détendu les marchés mais son repli interroge

Construction neuve : un niveau élevé de livraisons en 2008, mais se maintiendra-t-il ?

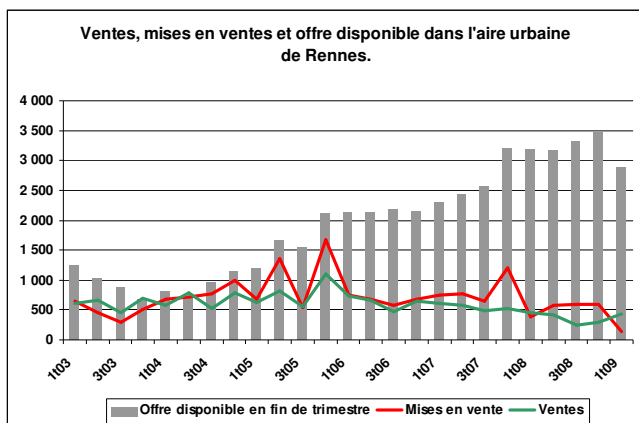
Plus de 6 600 logements ont été livrés en 2008 dans l'aire urbaine de Rennes. Ce bilan très positif était attendu après le nombre élevé des permis de construire délivrés les quatre années précédentes. Cependant, le niveau des autorisations de construire baisse en 2008 et le nombre de permis en cours d'instruction en 2009 est très faible. Même si le stock autorisé et non encore mis en chantier reste important, les livraisons de logements parviendront-elles à se maintenir les prochaines années ?

Promotion immobilière : le repli des ventes retarde le lancement de nouveaux programmes

En 2008, le marché s'est adapté à la chute de commercialisation. La chute des ventes (800 de moins qu'en 2007) a entraîné une chute encore plus forte des programmes nouveaux (1 200 logements de moins). Ce repli de l'offre pose question, d'autant que depuis mars 2009, la reprise des ventes, portée par l'investissement locatif, accentue le déstockage. Quelle sera l'offre disponible en fin d'année 2009 ? N'y a-t-il pas un risque de pénurie d'offre, et de retour à un marché tendu tel que celui qu'a connu l'agglomération au début des années 2000, avec de nouvelles tensions sur les prix de vente du neuf, de l'ancien, et des loyers tirés vers le haut ?

SEPTEMBRE 2009





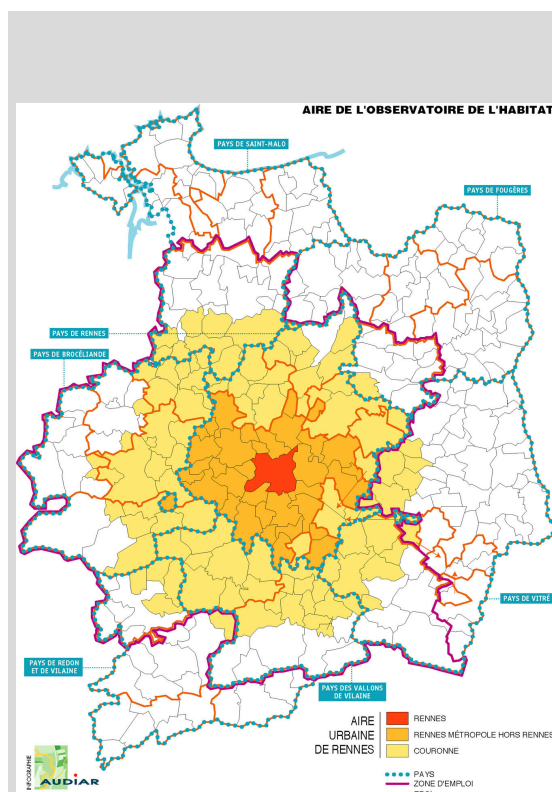
Au printemps 2009, la reprise des ventes à investisseurs, et la chute des mises en ventes diminuent l'offre disponible.

Perspectives immobilières à deux ans : le rapport du Club prospective habitat

Dominique Mouillard, de la Soreim, présente les conclusions du Club prospective. Le manque de visibilité de la situation actuelle rend difficile un pronostic même à un horizon court terme. Pourtant, le constat présenté ci-dessus décrit bien la physionomie du marché des dernières années. Aujourd'hui, nous sommes dans un contexte de crise, même si le marché local est moins impacté qu'ailleurs. Le groupe de travail a montré que la situation n'est pas univoque et qu'il existe en fait plusieurs marchés sur le territoire, avec une certaine reprise en promotion privée sur certains produits et certains territoires.

Les variables locales : un foncier suffisant mais quid de l'offre immobilière ?

Les participants ont convenu du niveau suffisant d'offre foncière à l'horizon 2010-2012, la SEM Territoires confirmant cette opinion au vu de son propre stock de terrains disponibles. En revanche, les avis sont partagés sur le volume d'offre immobilière : elle semble suffisante avec 2 800 logements en cours de commercialisation et 4 000 logements prêts à être mis en vente. Mais est-elle bien adaptée à la demande, en termes de produit et de localisation ?



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

Coûts de construction : à nouveau, la hausse

Les coûts ont baissé dans les réponses aux appels d'offres, mais ils ne doivent pas faire d'illusion. Cette baisse, qui par ailleurs fragilise les entreprises de construction, est terminée et les coûts vont à nouveau augmenter. Les exigences de qualité, les nouvelles normes – mobilité, développement durable – pourraient conduire à des hausses soutenues. La profession réfléchit à d'autres systèmes constructifs pour minimiser ces hausses. C'est également le cas de Rennes Métropole, mais le groupe de travail a estimé que la démarche entreprise n'aurait pas encore d'effet à l'horizon de deux ans.

Prêts habitats et aides locales : des dispositifs maintenus

Un consensus s'est profilé autour de l'idée d'un relatif maintien des conditions actuelles de prêts avec des taux moyens considérés comme plutôt favorables. Concernant les aides locales, les participants ont retenu l'hypothèse qu'à Rennes Métropole, les dispositifs d'aides seraient maintenus, même si les enveloppes ne sont pas extensibles. Dans les couronnes, le Pass foncier en individuel continuera à jouer un rôle important en individuel. Mais plusieurs participants ont aussi souligné l'opportunité d'utiliser le Pass foncier en collectif pour déstocker dans de meilleures conditions les programmes actuellement en cours de commercialisation.

Sensibilité à l'éloignement urbain : des choix parfois contraints mais aussi l'émergence de micro-marchés

Le sujet a fait débat : les ménages sont à la fois sensibles à l'éloignement de la ville-centre mais aussi contraints d'arbitrer compte tenu de leur budget et des produits offerts. Dans les communes éloignées, la qualité de la desserte en transport en commun et le bon niveau d'équipement sont de réels atouts pour le lancement de nouveaux programmes immobiliers. Si la profession a pu se passer un moment d'études de marché, il en va différemment aujourd'hui car il n'y a plus un seul marché mais des micro-marchés avec des produits et des clients différents.



Les variables clés du scénario prospectif

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
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.	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.
Aides à l'accession dans les couronnes	Réduction	Maintien	Augmentation des dispositifs
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 € m²). 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).		