



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Les ventes de logements d'occasion et de terrains à bâtir en 2004



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE
39 rue Capitaine Maignan - CS 46911 - 35069 RENNES Cedex
Téléphone : 02 99 01 86 40 - Télécopie : 02 99 01 86 69

AUDIAR

Novembre 2005

SYNTHÈSE

En 2004, le marché du logement d'occasion ralentit et est distancé par le logement neuf, particulièrement dynamique dans la Bretagne Romantique. En 2004, on ne dénombre en effet que 153 ventes de logements d'occasion. Ce marché, reflet du parc existant, concerne quasi-exclusivement l'habitat individuel (96 %), les appartements étant plus présents sur le marché du neuf. Les reventes d'appartements récents ne sont pas encore d'actualité.

Les maisons d'occasion vendues sont, pour une grande majorité, des constructions anciennes et de grands volumes ; on compte en effet en 2004, 47 % de maisons construites avant 1914 et 39 % de T5-T6.

Les prix de vente de ces maisons, même s'ils restent en-deçà de ceux pratiqués en moyenne sur les couronnes de l'aire urbaine, sont en nette progression. En 4 ans, ces prix ont connu une progression de 50 %, pour atteindre un prix moyen de vente en 2004 de 110 000 €. Selon les professionnels de l'immobilier, les prix auraient aujourd'hui atteint un tel niveau que les vendeurs auraient de plus en plus de difficultés à trouver acquéreurs. Les délais d'écoulement s'allongent, notamment pour les biens mis en vente manifestement au-dessus du prix du marché.

Ce marché attire une clientèle de jeunes ménages (38 % ont moins de 35 ans), en couple (pour 58 %), et de catégories socio-professionnelles supérieures (48 % sont cadres ou de professions intermédiaires). La majorité de la clientèle est composée de « locaux » ou de ménages rennais

(ou malouins pour une faible part), qui faute de moyens, s'éloignent de leur territoire, pour réaliser leur projet d'accession à la propriété.

Les ventes de terrains à bâtir s'élèvent à 88 terrains en lotissements et 55 terrains en secteur diffus. En termes de volume, ces chiffres sont en légère baisse par rapport aux années précédentes ; en revanche, en termes de prix, les ventes atteignent des niveaux importants cette année.

En lotissement, la taille moyenne des parcelles est de 761 m² et le prix moyen du terrain est de 41 389 €, soit en augmentation de 28 % par rapport à l'année 2003. Pour les terrains en diffus, le prix moyen au lot est de 27 529 € pour une surface moyenne avoisinant toujours les 2 000 m². Ces prix, même s'ils sont en nette progression, restent attractifs pour bon nombre de ménages, comparativement aux prix pratiqués sur la communauté d'agglomération rennais (ex en diffus : 38 110 €) et en moyenne sur les couronnes de l'aire urbaine (ex en diffus : 34 329 €).

Cependant, même si les exclus du marché rennais sont bien présents en 2004 sur le marché du terrain à bâtir (35 %), les ménages résidant déjà sur ce territoire avant de se lancer dans la construction sont les plus nombreux (46 %).

La géographie des prix de vente, aussi bien en immobilier d'occasion qu'en terrain à bâtir fait apparaître un secteur sud plus cher qu'au nord. Cela s'explique par l'influence plus forte de l'agglomération rennais.