

AIRE URBAINE DE RENNES

Logement neuf : Bilan 2017



Programme immobilier, Boulevard G. Clémenceau. Rennes.

DR

NATIONALEMENT, 2017 A ÉTÉ UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER DONNANT LIEU À DES VOLUMES DE VENTES IMMOBILIÈRES RECORDS TANT DANS LE NEUF QUE DANS L'ANCIEN. L'AIRE URBAINE DE RENNES NE FAIT PAS EXCEPTION PUISQU'ELLE FAIT PARTIE DES MARCHÉS LES PLUS ACTIFS DU GRAND OUEST.

Après 2016 considérée déjà par les professionnels comme une année faste, 2017 a continué sur la même dynamique. Pour l'aire urbaine rennaise, le bilan a été le suivant :

- 6 076 livraisons de logements, soit 839 logements de plus qu'en 2016 (+ 16 %),
- 7 052 logements mis en chantier, soit 352 logements de plus (+ 5 %),
- 7 476 logements autorisés (1 030 de moins qu'en 2016 soit - 12 %) mais ce niveau reste remarquable.

Au sein de l'aire urbaine, c'est principalement la ville de Rennes qui a enregistré un essor des livraisons. Côté « mises en chantier », on a assisté à un effet « rattrapage » de la périphérie rennaise et des couronnes qui ont vu le nombre de leurs chantiers dédiés à l'habitat en forte progression. Enfin, le volume de permis de construire est

demeuré important, malgré un repli à Rennes, il a progressé dans la périphérie rennaise et au sein des couronnes.

Dans la lignée de 2016, les grands facteurs explicatifs sont les mêmes en 2017 : faiblesse des taux d'intérêt des crédits immobiliers, dispositif d'investissement locatif Pinel attractif pour les ménages les plus aisés, un Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans le neuf particulièrement mobilisé par les primo-accédants, le retour de la confiance des ménages dans l'acte de l'achat immobilier.

L'année 2018 laisse davantage dubitatif car le contexte sera évidemment différent notamment le recentrage pour les autorisations du Pinel en zone tendue (B1), un PTZ dans le neuf nettement moins

avantageux pour les communes B2 et C...

Au sein de ce grand marché de l'immobilier neuf, même si elles faiblissent à Rennes, en 2017 les ventes en promotion immobilière privée sont restées volumineuses : 2 966 ventes dans l'ensemble de l'aire urbaine. Comme en 2016, le rythme élevé des ventes, a révélé aussi l'insuffisance de l'offre car les mises en vente ont eu tendance à baisser en 2017 aussi bien à Rennes qu'en périphérie. A noter aussi, que plus qu'en 2015 et 2016, les ventes en investissement locatif ont particulièrement boosté ce marché car dans l'ensemble de la métropole rennaise, ce sont près de 2 ventes sur 3 qui se sont faites au profit de ménages investisseurs.

CONSTRUCTION NEUVE : 2017, DES LIVRAISONS EN TRES GRAND NOMBRE, PARTICULIEREMENT DANS LA VILLE DE RENNES

En 2017, l'aire urbaine rennaise a cumulé plus de 6 000 logements terminés.

Comparativement aux 4 années antérieures (2013 à 2016) les livraisons ont été en forte progression ; cette embellie a été quasi-exclusivement portée par la ville de Rennes. Résultat : la métropole a concentré plus de 80 % des logements terminés de l'aire urbaine.

Conséquence de la dynamique des autorisations délivrées depuis 2015 et des nombreuses mises en chantier qui en ont découlé à compter de 2016, surtout à Rennes, le compteur des livraisons a atteint plus de 2 500 logements dans la ville-centre. Il explose « littéralement » par rapport à 2016 (+ 47 %). Dans la périphérie rennaise, avec 2 400 livraisons de logements, le volume est relativement immuable (+ 3 % par rapport à 2016). Même tendance à la stabilité constatée dans les couronnes avec un total de 1 150 logements terminés (- 3 % par rapport à 2016). Géographiquement, en 2017, ce poids du neuf se répartit à 42 % dans la ville de Rennes, 40 % en périphérie et 19 % dans les couronnes.

2018 : un nouveau record de livraisons devrait être atteint.

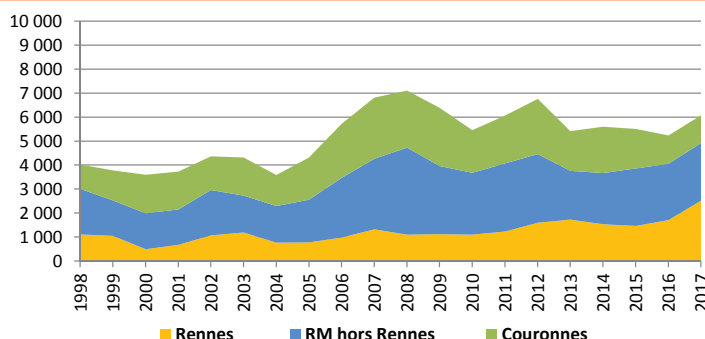
Au vu des chantiers 2016 et 2017, les prévisions laissent à penser que l'année 2018 devrait franchir la barre des 7 000 livraisons de logements dans l'aire urbaine dont 5 500 dans la métropole (+ 17 % par rapport à 2017).

Dans la continuité de 2016, 2017 marquée par un fort volume de mises en chantier.

En 2017, autre chiffre très élevé, l'aire urbaine a dépassé la barre des 7 000 logements commencés, conséquence logique des forts volumes d'autorisations de 2016. Les mises en chantier ont affiché une hausse modérée (+ 5 %) par rapport à 2016. Fait notable, depuis près de 20 ans (hormis 2006 qui fut exceptionnelle avec 8 000 logements commencés) 2017 affiche le meilleur bilan annuel. Territorialement, avec 2 492 logements mis en chantier localisés à Rennes et malgré un fléchissement par rapport à 2016 (- 22 %), on assiste à un « retour à la normale » après une année 2016 « hors norme » qui totalisait plus de 3 000 mises en chantier. Dans la périphérie métropolitaine, la progression des logements commencés a été importante. L'ensemble des 42 communes avoisine les 3 000 logements mis en chantier (+ 26 % par rapport à 2016). Mais ce sont surtout dans les

LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES (ESTIMATIF)

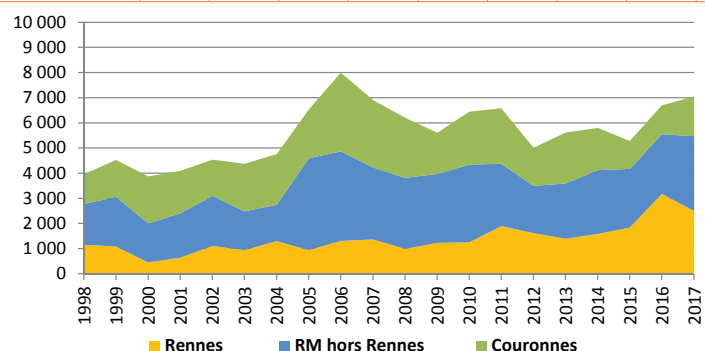
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes	1 099	1 121	1 105	1 238	1 598	1 730	1 535	1 470	1 713	2 522
RM hors Rennes	3 634	2 838	2 575	2 834	2 860	2 036	2 139	2 390	2 337	2 404
Couronnes	2 371	2 426	1 775	1 991	2 307	1 651	1 929	1 646	1 187	1 150
Aire urbaine	7 104	6 385	5 455	6 063	6 765	5 417	5 603	5 506	5 237	6 076
Sous-total RM	4 733	3 959	3 680	4 072	4 458	3 766	3 674	3 860	4 050	4 926



Une hausse très importante des livraisons à Rennes qui permet à l'aire urbaine d'atteindre plus de 6 000 logements terminés en 2017.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES

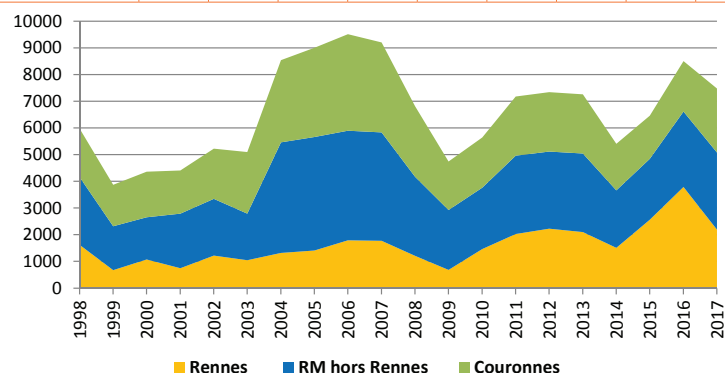
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes	991	1 226	1 250	1 898	1 620	1 394	1 586	1 838	3 179	2 492
RM hors Rennes	2 824	2 748	3 091	2 478	1 875	2 201	2 541	2 336	2 377	2 986
Couronnes	2 389	1 632	2 109	2 206	1 514	2 019	1 672	1 109	1 144	1 574
Aire urbaine	6 204	5 606	6 450	6 582	5 009	5 614	5 799	5 283	6 700	7 052
Sous-total RM	3 815	3 974	4 341	4 376	3 495	3 595	4 127	4 174	5 556	5 478



Des mises en chantier qui progressent encore et qui dépassent 7 000 logements dans l'ensemble des communes de l'aire urbaine.

LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes	1 213	686	1 468	2 027	2 232	2 105	1 509	2 566	3 788	2 189
RM hors Rennes	2 960	2 241	2 301	2 937	2 882	2 938	2 156	2 279	2 826	2 893
Couronnes	2 644	1 823	1 874	2 218	2 231	2 221	1 748	1 614	1 892	2 394
Aire urbaine	6 817	4 750	5 643	7 182	7 345	7 264	5 413	6 459	8 506	7 476
Sous-total RM	4 173	2 927	3 769	4 964	5 114	5 043	3 665	4 845	6 614	5 082



Des volumes d'autorisations qui fléchissent mais qui demeurent toujours à un niveau élevé, proche des 7 500 logements.

Source : SIT@DEL 2 - DREAL Bretagne.

couronnes, que « l'effet rattrapage » a été notable avec 1 574 logements commencés (+ 38 % par rapport à 2016).

En 2017, la périphérie a représenté 42 % de la future offre neuve de l'aire urbaine et la ville de Rennes 35 % ; ces ratios étaient inversés en 2016. Enfin, les couronnes ont pesé pour 22 %, poids nettement moins important que durant les périodes précédentes (2007 à 2013, elles contribuaient en moyenne pour 1/3 de l'offre).

Environ 7 500 logements autorisés en 2017 : l'activité toujours importante à Rennes s'est tassée par rapport à 2016

En 2017, les logements autorisés (ayant obtenu un permis de construire) ont reculé de 12 % dans l'aire urbaine de Rennes ; l'envolée de 2016 avec 8 506 logements autorisés pouvait difficilement être maintenue ou dépassée... Toutefois, au sein de l'aire urbaine, la situation diffère, ce sont surtout les volumes d'autorisations enregistrés à Rennes qui ont atterri (- 42 % par rapport à 2016). Quant à la périphérie rennaise, les autorisations de construire y ont été stables. Pour les couronnes, après 3 années à des niveaux bas (inférieurs à 2 000 logements entre 2013 et 2015), les communes de ce territoire ont renoué avec une certaine dynamique de marché en affichant près de 2 400 futurs logements soit 27 % de plus qu'en 2016.

PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE

Depuis 2015, ce segment de marché affiche une conjoncture particulièrement favorable. Dans l'aire urbaine de Rennes, 2 966 logements ont été vendus en 2017, en léger recul (- 5 %) par rapport à 2016 qui avait atteint un niveau spectaculaire de 3 115 ventes.

Au sein des territoires de l'aire urbaine, en 2017, le fait notable est le poids moins « écrasant » que représente les ventes de logements à Rennes (59 %) comparativement aux 2 dernières années (65 % en 2015 et 69 % en 2016). Ainsi la périphérie rennaise a représenté 37 % du total des ventes de l'aire urbaine en 2017 contre 29 % en 2016. Processus déjà amorcé en 2016, les acheteurs de biens neufs en promotion se sont tournés de nouveau vers les communes périphériques rennaises (surtout celles en B1) et ce, malgré le recul des mises en vente à 2 114 logements soit - 35,5 % par rapport à 2016. Concernant les couronnes, elles sont restées conformes à l'image qui leur est associée de micro marché. Elles n'ont pesé que 3 % des ventes du bassin d'habitat en 2017.

Rennes : un marché toujours très porteur

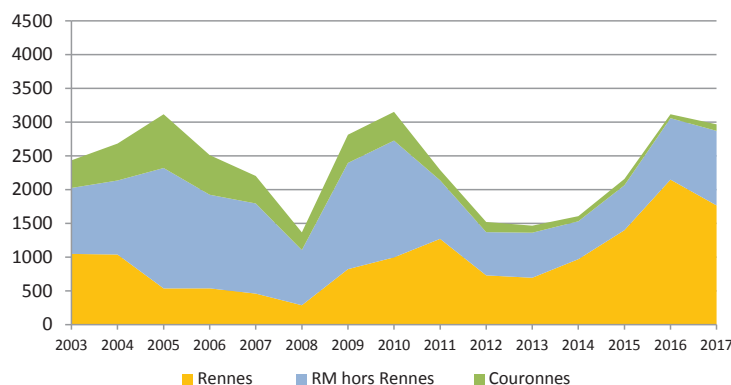
Le volume de ventes en promotion immobilière s'est rétracté en 2017 à Rennes avec 1 765 logements réservés ; 18 % de moins par rapport

VENTES DE LOGEMENTS NEUFS DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes	287	821	996	1 270	729	694	969	1 398	2 147	1 765
RM hors Rennes	817	1 573	1 729	867	640	667	561	665	910	1 104
Couronnes	262	418	425	153	151	104	76	94	58	97
Total AUR	1 366	2 812	3 150	2 290	1 520	1 465	1 606	2 157	3 115	2 966

2017 : un volume de ventes qui se maintient à un haut niveau.

VENTES EN PROMOTION IMMOBILIERE DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES

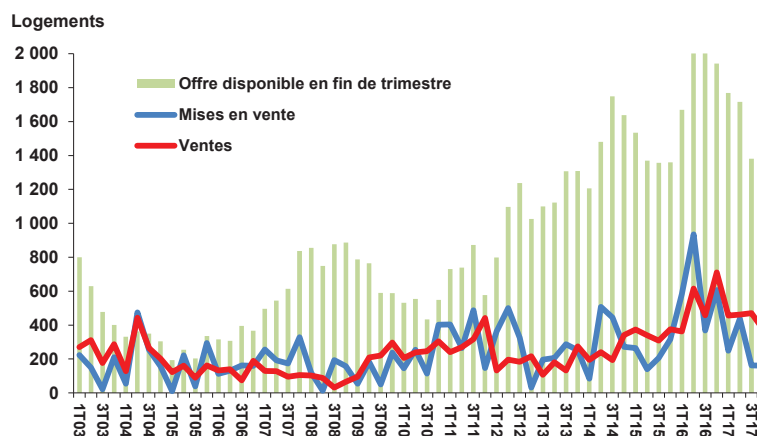


MISES EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes	484	524	917	1 302	1 219	942	1 309	925	2 193	1 011
RM hors Rennes	1 177	1 161	1 431	954	1 280	890	499	533	1 071	957
Couronnes	470	414	328	139	303	120	39	86	15	146
Total AUR	2 131	2 099	2 676	2 395	2 802	1 952	1 847	1 544	3 279	2 114

Des mises en vente qui fléchissent, principalement à Rennes, après une année 2016 particulièrement prolifique.

PROMOTION IMMOBILIERE A RENNES PAR TRIMESTRE



à l'année précédente, cependant ce niveau est resté très élevé quand on observe ce marché sur longue période. Pour ce qui est des nouveaux logements mis en commercialisation : en 2016, le marché s'était renouvelé de manière spectaculaire avec de nombreux nouveaux programmes (2 193 logements), en 2017 l'offre s'est moins régénérée (1 011 logements) bien que la demande soit soutenue. Ainsi, fin 2017, le stock d'offre disponible à la vente ne représentait plus que 8 mois de commercialisation¹, déjà très réduit en 2016 (9 mois théoriques),

celui-ci a eu pour effet de ralentir les ventes en 2017, on risque de constater les mêmes effets en 2018. En 2017, d'après OREAL Bretagne, les ventes à occupants n'ont représenté que 37 % des ventes contre 63 % pour les ventes à investisseurs. Quant aux ventes en secteur diffus, comme en 2016, elles ont été plus importantes (52 %) que celles situées en secteur aménagé (48 %).

¹ Offre disponible en fin de période / moyenne mensuelle des ventes des six derniers mois.

Dans la périphérie rennaise, le bilan 2017 est encore meilleur qu'en 2016.

En 2017, la périphérie rennaise a attiré les acheteurs puisqu'elle a affiché 1 104 ventes de logements (+21 % par rapport à 2016). Les communes qui ont enregistré le plus de ventes en 2017 sont : Saint-Jacques-de-la-Lande (142 ventes), Betton (119), Noyal-Châtillon-sur-Seiche (109) et Cesson-Sévigné (106).

Quant aux mises en vente, elles ont atteint 957 nouveaux logements, en recul de 11 % par rapport à 2016. Ainsi, du fait de la bonne santé du marché, le stock de logements à vendre fin 2017 a commencé à se « tarir ». Théoriquement à 14 mois de délai de commercialisation¹ fin 2016, il n'était plus que de 10 mois fin 2017.

En périphérie rennaise, l'investissement locatif a enregistré un bond par rapport à 2016, comparable au ratio rennais, il représente désormais 64 % des ventes contre 36 % pour les occupants. En revanche, dans ces communes, la production neuve, a continué de se localiser de manière préférentielle en secteur aménagé (52 % des ventes).

Dans les couronnes de l'aire urbaine, la promotion immobilière est toujours anecdotique.

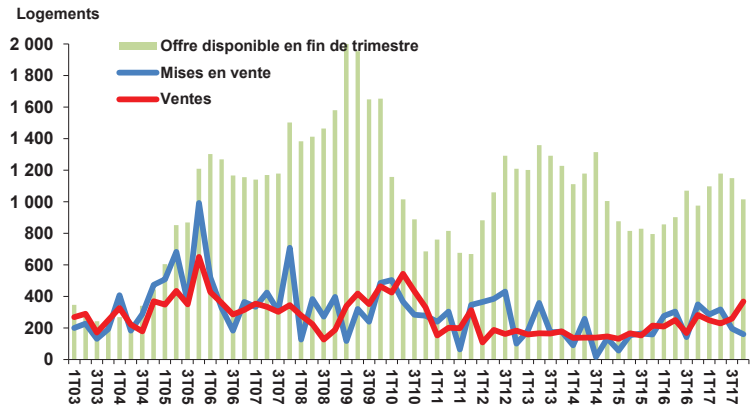
La progression des autorisations de construire observée en 2016 et surtout en 2017 dans les couronnes ne concerne pas le segment de la promotion immobilière. Depuis 2010, celle-ci a littéralement périéclipsé dans les couronnes, l'activité de la promotion immobilière y est donc très réduite et très erratique. En 2017, 97 logements neufs en promotion immobilière ont été vendus. A noter toutefois, un rebond du nombre de mises en ventes avec 146 nouveaux logements proposés à la commercialisation².

Des prix moyens de référence en hausse surtout dans la périphérie rennaise.

Un appartement T3 (hors location-accession et hors stationnement) coûte en 2017, à Rennes 3 494 € / m² soit 676 € de plus qu'en périphérie et 987 € de plus que dans les couronnes. Par rapport à 2016, Rennes enregistre une hausse des prix de l'ordre de 1 %, la périphérie affiche + 4 % et les couronnes + 2 %.

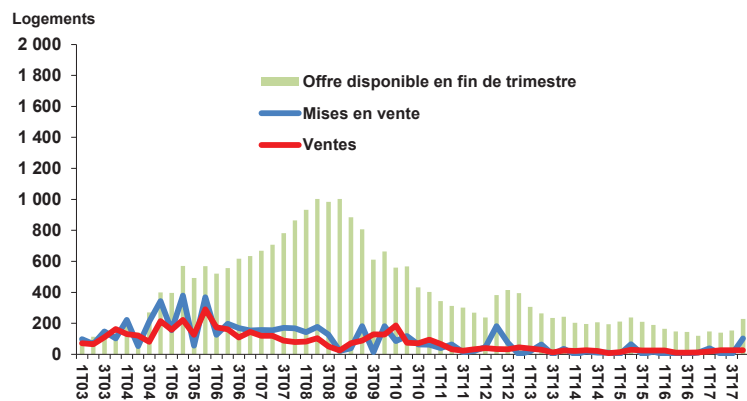
En périphérie rennaise, en 2017, les 3 communes où le m² pour un appartement T3 a été le plus cher sont : Saint-Grégoire (en moyenne 3 590 € le m²), Cesson-Sévigné (3 484 €) et Chantepie (3 253 €). A l'inverse, celles qui ont affiché le prix moyen

PROMOTION IMMOBILIÈRE PAR TRIMESTRE À RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES



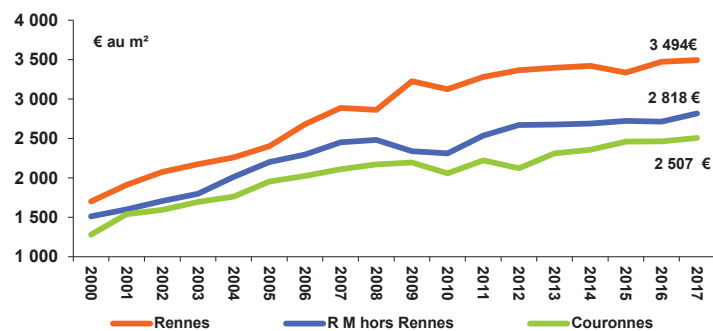
Dans la périphérie rennaise, le bilan 2017 est encore meilleur qu'en 2016.

PROMOTION IMMOBILIÈRE PAR TRIMESTRE DANS LES COURONNES



Dans les couronnes de l'aire urbaine, la promotion immobilière est toujours anecdotique

PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT T3 HORS PARKING ET HORS PSLA (€/M²)



Des prix moyens de référence en hausse surtout dans la périphérie rennaise.

au m² le moins onéreux sont : Le Rheu (2 447 € le m²), Pont-Péan (2 290 €) et Thorigné-Fouillard (2 236 €).

Sources : ECLN 2 / DREAL Bretagne ; OREAL Bretagne / Adéquation (ratios : ventes à investisseurs / ménages occupants et ventes en secteurs aménagé/diffus).

¹ Offre disponible en fin de période / moyenne mensuelle des ventes des six derniers mois.

² Il convient de préciser qu'en juin 2017, à compter de la délivrance de l'agrément préfectoral, le dispositif Pinel a été étendu temporairement et à titre expérimental pour les acquisitions de logements situés dans certaines communes des couronnes de l'aire urbaine de Rennes appartenant à la zone C (Guichen, Châteaubourg, Bain-de-Bretagne, Liffré, Janzé, Bréal-sous-Montfort, Melesse, Montauban-de-Bretagne et Montfort-sur-Meu).