

Marchés locaux de l'habitat de l'aire d'attraction de Rennes

Un repli des ventes conjugué à une forte tension locative

BILAN 2023 ET PREMIÈRES DONNÉES 2024



sommaire

04 Synthèse et chiffres-clés

06 Construction neuve : livraisons, mises en chantier et autorisations

- 06 5 400 logements livrés dans l'aire d'attraction de la ville (AAV) de Rennes en 2024, chiffres en baisse en particulier dans les couronnes
- 07 2023 : 4 600 logements commencés dans l'AAV, un recul de presque de moitié sur un an
- 08 Comparatif 2019-2023 : une dynamique de construction qui se rétracte dans de nombreuses métropoles régionales
- 08 1^{er} trimestre 2024 : la baisse se confirme avec moins de 1 000 logements mis en chantier dans toute l'AAV
- 09 2023 : - 34 % d'autorisations sur un an avec 5 800 logements dans l'AAV
- 09 Stabilisation des autorisations dans l'AAV entre les 1^{ers} trimestres 2023 et 2024 ?

10 Segment des terrains à bâtir pour maisons individuelles

- 10 2023 : des ventes de terrains à bâtir qui déclinent de - 40 % dans l'AAV
- 12 Des terrains à bâtir dont les valeurs moyennes se révèlent stables depuis 10 ans

13 Segment de la promotion immobilière

- 13 Des ventes qui continuent de plonger en 2023 : - 39 % sur un an
 - 13 Des retraits d'opérations qui se sont multipliés en 2023
 - 14 Derniers chiffres pour la métropole : forte contraction des ventes au 1^{er} trimestre 2024
 - 14 40 % de ventes en secteur aménagé à Rennes et 28 % dans les autres communes de la métropole ; parts les plus faibles depuis 2013
 - 14 En 2023, sur un an, la part des ventes à investisseurs en net recul à Rennes et dans une moindre mesure dans Rennes Métropole hors Rennes
 - 16 Collectif en libre : début 2024, des prix moyens de vente qui afficheraient une légère baisse
 - 18 Depuis 2021 : la 1/2 des ventes relève du « haut de gamme » à Rennes et plus des 2/3 des ventes du milieu de gamme dans le reste de la métropole
-

19 Mises en service de logements locatifs sociaux dans l'AAV « élargie »

20 Demandes et attributions de logements locatifs sociaux dans l'AAV élargie

20 Une pression qui s'amplifie dans la métropole et qui continue de progresser dans les couronnes

21 Des délais moyens d'attribution en hausse

22 Mutations dans le parc existant de l'AAV de Rennes

22 2023, un ralentissement de l'activité après deux années remarquables

23 Après plusieurs années d'augmentation très significative, les prix moyens stoppent leur progression, voire commencent à baisser

24 Marché locatif privé de Rennes Métropole

26 Annexe

26 Périmètre de l'aire d'attraction de Rennes

27 AAV « élargie » de Rennes

28 Caractéristiques des données et territoires d'analyse selon les sources

29 Définitions et méthodes de calcul

Synthèse & chiffres clés

En France, l'année 2023 s'est révélée « sombre » du point de vue des marchés de l'habitat, marquée par une inflation persistante, l'augmentation significative des taux d'intérêt et un nouveau resserrement des conditions d'octroi des prêts. Ces facteurs ont considérablement affecté le pouvoir d'achat et les capacités d'acquisition des ménages souhaitant accéder à la propriété, en particulier celui des primo-accédants. À ce contexte difficile s'ajoute un parc locatif privé dont l'accès est de plus en plus saturé et un parc locatif social dont l'offre ne parvient plus à répondre à une demande qui ne cesse d'augmenter tant dans la métropole que dans les territoires voisins.

La chute de la production impacte tous les marchés neufs et se révèle être une des conséquences majeures de la crise conjoncturelle, exacerbée par une crise structurelle qui sévit depuis de nombreuses années. D'après les premières données, l'année 2024 s'annonce dans la continuité des tendances observées en 2023. Pourtant, la réponse aux besoins en logements dans un territoire comme l'aire d'attraction de Rennes demeure un défi majeur face à une croissance démographique et à l'augmentation du nombre de ménages dont les prévisions, quel que soit le scénario prospectif, confirment une demande soutenue jusqu'en 2050.

La présente note propose de dresser mi-2024, un panorama des divers segments de marché et les dynamiques à l'œuvre au sein des différents périmètres géographiques qui composent le territoire du bassin d'habitat rennais : ville de Rennes, Rennes Métropole hors Rennes et AAV hors Rennes Métropole. Cette analyse est enrichie de « dires d'acteurs professionnels » du territoire.

En effet, depuis 2018, l'Audiar tient un rendez-vous annuel 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... L'objectif poursuivi est de croiser leurs expertises et leurs interrogations avec les analyses de marché réalisées par l'agence d'urbanisme. Cette année, la rencontre du 2 juillet a particulièrement mis en lumière les bouleversements rapides auxquels sont confrontés les professionnels, depuis quelques mois, ainsi que les nouveaux défis qui se profilent à l'horizon.



ZAC DE GUINES, RENNES
© Sabine de Villeroy MRW Zeppeline Bretagne.

CONSTRUCTION NEUVE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

EN 2024

5 400 logements livrés (estimés)
soit -25 % sur un an



EN 2023

4 600 logements commencés
soit - 42 % sur un an

EN 2023

5 800 logements autorisés
soit - 34 % sur un an

Source Dataviz : Sit@del 2 - MTECT – SDES / logements commencés en « Date de Prise en Compte ». Traitements Audiar.

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



EN 2023

1 200 ventes
soit -40 % sur un an

Source Dataviz : DVF – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements Audiar.

VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



EN 2023

1 324 ventes
soit -39 % sur un an

Source Dataviz : OREAL Bretagne. Traitements Audiar.

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



EN 2023

851 logements
stable sur un an

Source Dataviz : RPLS. Traitements Audiar.

MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION DE L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



EN 2023

9 000 mutations de maisons
et d'appartements
soit -18,5% sur un an

Source Dataviz : DVF – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements Audiar.

CONSTRUCTION NEUVE : LIVRAISONS, MISES EN CHANTIER ET AUTORISATIONS

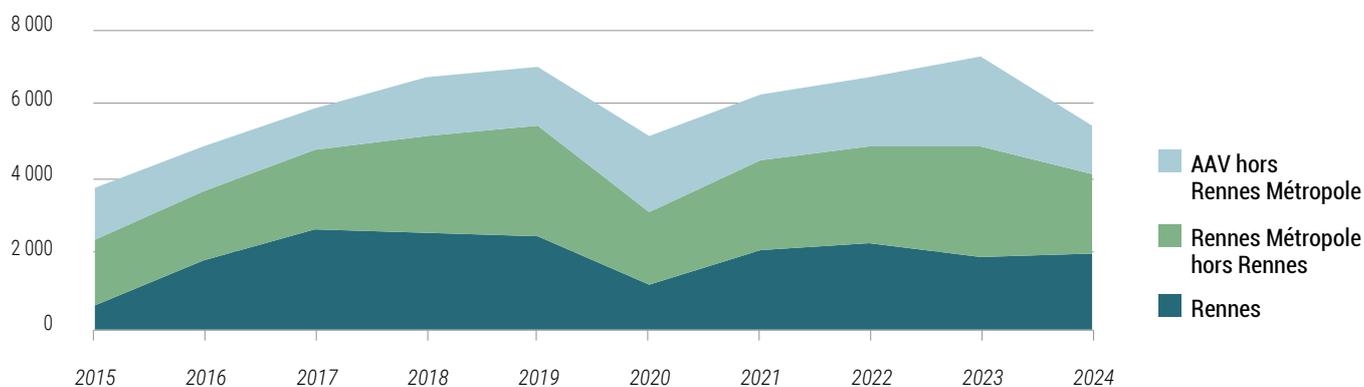
En 2023-2024, c'est toute la chaîne de l'acte de construction, dans toutes ses composantes « accession/locatif/résidences », qui est sévèrement télescopée par la baisse d'activité. La hausse des coûts du bâtiment liée à l'inflation (matières premières et prix de l'énergie), la raréfaction et la cherté du foncier (en dehors des zones aménagées), la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel (limité depuis le 01/01/2023) ainsi que le doublement des taux d'intérêt immobiliers entre mi-2022 et fin 2023 sont venues profondément impacter le secteur.

5 400 logements livrés dans l'AAV en 2024, chiffres en baisse en particulier dans les couronnes

En 2024, d'après les estimations de l'Audiar, « seulement » 5410 logements devraient être livrés dans l'AAV de Rennes soit -25% par rapport à 2023 (-1 809 logements). Rennes Métropole enregistrerait 4137 logements soit -15% comparé à l'offre nouvelle de 2023 (-709 logements). La ville de Rennes totaliserait 2034 logements soit +5% (+91 logements) et Rennes Métropole hors Rennes, 2103 logements soit -28% (-800 logements). Enfin, les couronnes de l'AAV atteindraient un total de 1 273 logements soit -46% sur un an (-1100 logements). La chute est plus notable dans ce territoire du fait de la baisse importante des livraisons de maisons neuves sur terrains à bâtir. En effet, en 2024, le recul de ce segment se traduit plus vite dans les volumes de livraisons que le logement collectif compte tenu des délais de chantier plus courts, 13 mois environ, contre 23 mois environ pour le collectif.



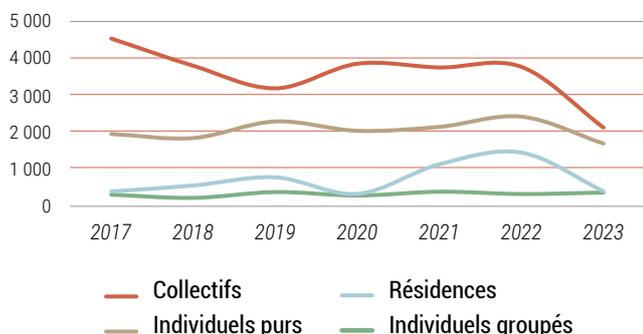
VOLUME DE LIVRAISONS DE LOGEMENTS (ESTIMATIONS) DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Méthodologie Audiar à partir des logements commencés en « Date de Prise en Compte ».
2010-2019 : glissement théorique des logements individuels commencés sur 12 mois ; pour les logements collectifs sur 18 mois.
2020-2022 : nouveaux ratios appliqués pour tenir compte des retards de chantiers = 13 mois pour l'individuel et 21 mois pour les collectifs.
2024 : 13 mois pour l'individuel et 23 mois pour les collectifs.

2023 : 4 600 logements commencés dans l'AAV, un recul de presque de moitié sur un an

VOLUME DE LOGEMENTS COMMENCÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

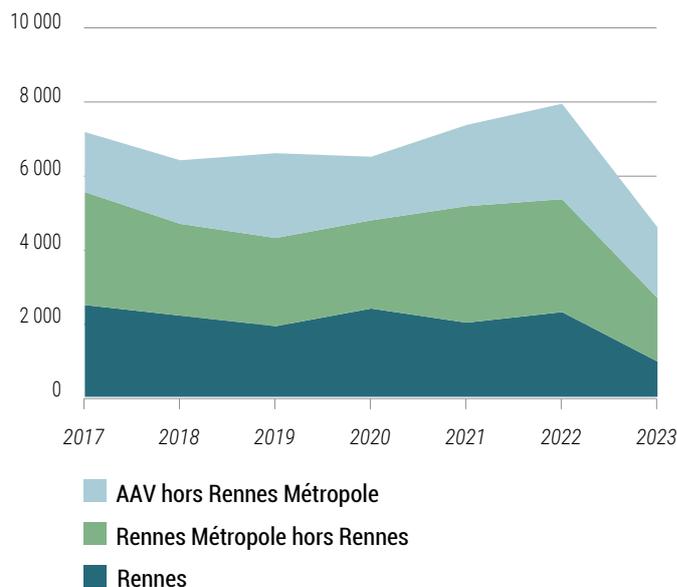


Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

En 2023, 4 573 logements ont été mis en chantier dans l'AAV rennaise, dont 2 718 dans Rennes Métropole. Spatialement, 21% de ces logements sont localisés à Rennes, 38% dans Rennes Métropole hors Rennes et 41% dans l'AAV hors Rennes Métropole. Globalement, c'est -42% de logements commencés par rapport à 2022 soit 3 309 logements de moins : -58% à Rennes (-1 364 logements) ; -42% dans Rennes Métropole hors Rennes (-1 270 logements) et -27% dans l'AAV hors Rennes Métropole (-675 logements).

Entre 2022 et 2023, hormis l'individuel groupé qui augmente de 12% (volumes faibles), tous les types de logements sont en diminution : -72% de logements en résidences ; -43% de logements collectifs et -30% de logements individuels purs. La plus forte baisse en volume concerne le collectif. Le marché des résidences est un secteur neuf erratique mais on constate néanmoins, après deux années marquées par des volumes élevés, un recul des mises en chantier notamment les résidences privées pour étudiants. Le recul s'explique surtout par la baisse du niveau des logements collectifs. Les difficultés de commercialisation de la promotion immobilière ralentissent et empêchent l'atteinte des taux de pré-commercialisation nécessaires à l'ouverture des chantiers. Pour ce type de logements, les programmes sociaux rencontrent eux aussi, depuis quelques années, des obstacles qui rendent difficiles leur « sortie de terre » (cf. ci-après les éléments de la partie sur les mises en service de logements locatifs sociaux, page 19).

VOLUME DE LOGEMENTS COMMENCÉS VENTILÉS PAR TYPE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

TAUX D'ÉVOLUTION 2022-2023



-22% France
-25% Bretagne
-31% Ile-et-Vilaine

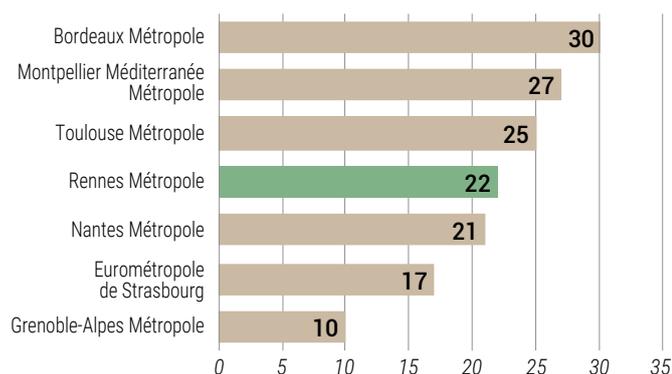


L'ILE Ô BOIS, RENNES
 © Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

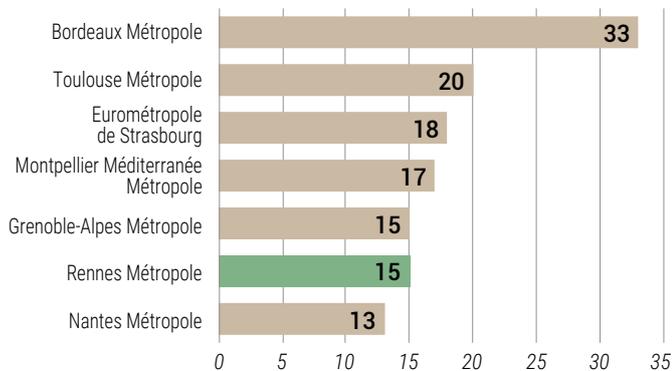
Comparatif 2019-2023 : une dynamique de construction qui se rétracte dans de nombreuses métropoles régionales

Dans Rennes Métropole, pour 1000 résidences principales, 22 logements ont été mis en chantier durant l'année 2019 contre 15 logements en 2023. Hormis la métropole bordelaise, c'est l'ensemble des métropoles du panel qui accuse des baisses de construction.

RATIO « NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2019 POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES » - COMPARATIF MÉTROPOLIS



RATIO « NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2023 POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES » - COMPARATIF MÉTROPOLIS

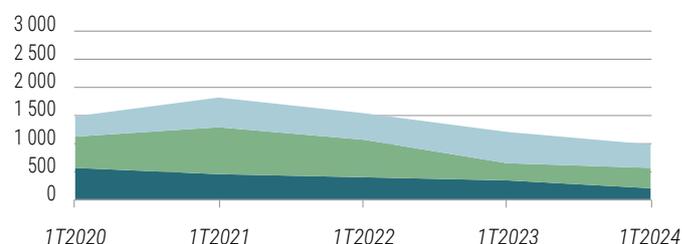


Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

1^{er} trimestre 2024 : la baisse se confirme avec moins de 1000 logements mis en chantier dans toute l'AAV

Durant le 1^{er} trimestre 2024, à l'échelle de l'AAV, l'indicateur des ouvertures de chantier continue de se dégrader avec seulement 970 logements commencés dont 567 dans Rennes Métropole soit -18% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 : -37% à Rennes (-123 logements) ; +9% dans Rennes Métropole hors Rennes (+31 logements) et -24% dans l'AAV hors Rennes Métropole (-127 logements). À l'image des tendances nationale, régionale et départementale, le contexte est encore moins favorable pour le logement individuel que pour le logement collectif.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES DU 1T2020 AU 1T2024



- AAV hors Rennes Métropole
- Rennes Métropole hors Rennes
- Rennes

Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

TAUX D'ÉVOLUTION 1T2023 - 1T2024



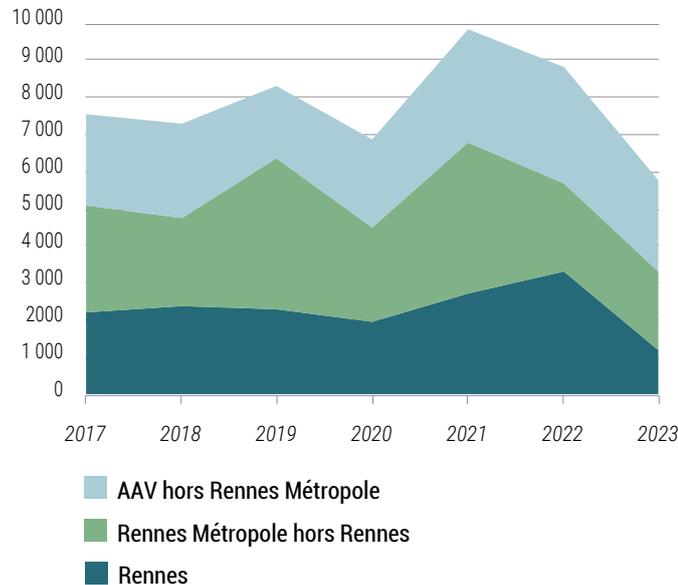
-20% France
-24% Bretagne
-29% Ille-et-Vilaine



© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

2023 : -34% d'autorisations sur un an avec 5 800 logements dans l'AAV

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

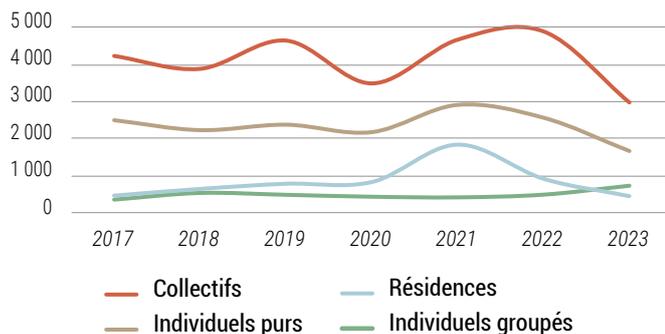


Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.



Après 2021 et 2022, années records de délivrances de permis de construire, 2023 se caractérise par un volume d'autorisations en chute. Les promoteurs et constructeurs voient leurs projets se réduire depuis des mois. Un total de 5 800 logements a été autorisé en 2023 dans l'AAV dont 3 347 dans Rennes Métropole. Géographiquement, cette offre se ventile pour 21% à Rennes ; 37% dans Rennes Métropole hors Rennes et 42% dans l'AAV

VOLUME DE LOGEMENTS AUTORISÉS VENTILÉS PAR TYPE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

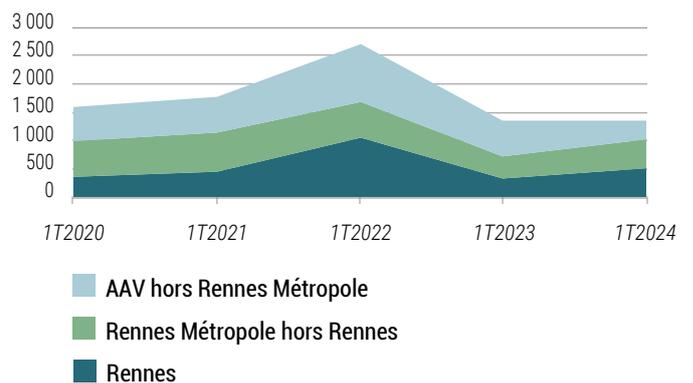
hors Rennes Métropole. Ce niveau est de -34% par rapport à 2022 soit 3 041 logements en moins : -63% à Rennes (-2 118 logements) ; -8% dans Rennes Métropole hors Rennes (-188 logements) et -23% dans l'AAV hors Rennes Métropole (-735 logements).

Entre 2022 et 2023, les baisses sont significatives avec -51% de logements collectifs ; -39% de logements en résidences ; -36% de logements individuels purs. Comme pour les logements commencés, bien que leur volume soit limité, l'individuel groupé résiste (+51%). La forte diminution du volume de logements collectifs autorisés en 2023 explique en grande partie pourquoi les chiffres de la ville de Rennes, qui concentre cette offre, sont les plus en baisse parmi tous les territoires de l'AAV.

Stabilisation des autorisations dans l'AAV entre les 1^{ers} trimestres 2023 et 2024 ?

Ce sont 1 361 logements qui ont été autorisés au 1^{er} trimestre 2024 dans l'AAV dont 1 029 dans Rennes Métropole soit un niveau équivalent au 1^{er} trimestre 2023 : +62% à Rennes (+200 logements) ; +29% dans Rennes Métropole hors Rennes (+114 logements) et -48% dans l'AAV hors Rennes Métropole (-308 logements). Les promoteurs émettent un bémol sur ces chiffres qui seraient peut-être surestimés notamment par le fait que des demandes de prorogation de certains permis ont été effectuées mais refusées, les obligeant à redéposer des demandes d'autorisations, celles-ci viendraient donc « gonfler les chiffres » et de fait doubler certains logements déjà autorisés.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AAV DE RENNES DU 1T2020 AU 1T2024



Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES / Données en Date de Prise en Compte. Traitements Audiar.

SEGMENT DES TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES

2023 : des ventes de terrains à bâtir qui déclinent de -40% dans l'AAV

Les résultats provisoires de 2023 indiquent que seulement 1200 terrains à bâtir (lots aménagés et secteur diffus) auraient été vendus dans l'AAV de Rennes. Résultat d'une offre commerciale en baisse mais aussi des difficultés qui pèsent sur les ménages pour concrétiser leur projet d'achat et ce, d'autant plus dans un segment « cible » pour les primo-accédants. En effet, ces derniers sont directement concernés par les conditions d'accès de plus en plus difficiles aux prêts immobiliers. Cette rétraction de l'ordre de -40% de ventes par rapport à 2022 se traduirait par environ 460 mutations dans Rennes Métropole hors Rennes (contre 700 en moyenne annuelle sur la période 2020-2022) et environ 800 dans les couronnes (contre 1200 en moyenne par an durant les trois exercices précédents). Malgré ces chiffres, ce secteur reste en cumulé, le plus gros « pourvoyeur du marché neuf » des communes des couronnes de l'AAV.

La suppression du Prêt à Taux Zéro pour les maisons individuelles neuves (à l'exception des produits BRS) dans les communes B1 de la métropole de Rennes est effectif depuis avril 2024. Quelle sera l'étendue de l'impact sur les ventes de terrains ?

Au-delà de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, le manque de main d'œuvre et les difficultés des constructeurs à honorer toutes les commandes issues des ventes 2020-2021 et 2022 sont aussi venus aggraver le contexte. Cette pénurie a aussi eu parfois pour conséquence de retarder le calendrier des chantiers, obligeant les opérateurs à verser des pénalités de retard à certains de leurs clients. Une autre spé-

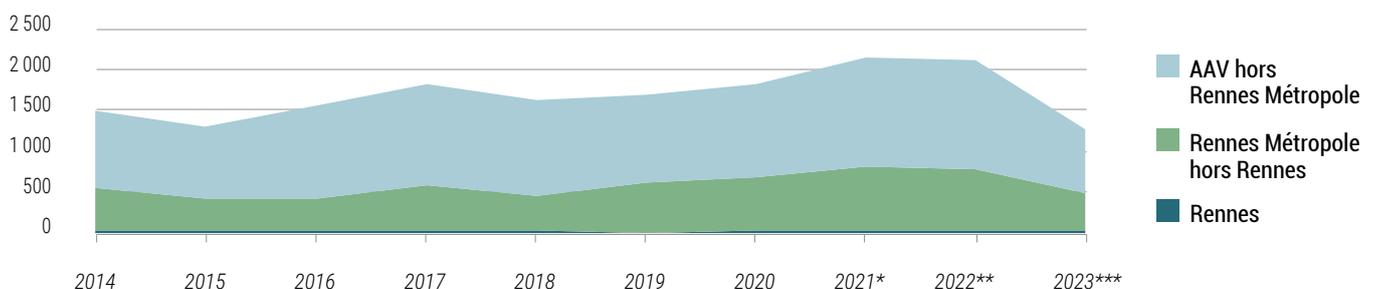


© Audiar.

cificité pour les constructeurs de maisons, ce sont les hausses de coûts qu'ils ne peuvent pas réaffecter dans les contrats de construction « CCMI » qui sont à prix ferme et définitif.

La santé économique des entreprises du secteur se traduit déjà par des défaillances de constructeurs de maisons individuelles. Il est à craindre que les impacts se diffusent à d'autres acteurs immobiliers. À l'échelle nationale, plusieurs promoteurs ont annoncé des plans sociaux ; des agences immobilières doivent licencier ou

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR VENDUS POUR MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'AAV DE RENNES



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020). Les terrains à bâtir comprennent les terrains vendus en secteur diffus et en secteur aménagé.

* Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : + 17,8 % en Ille-et-Vilaine / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

** Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : de -3,2% dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

*** Évolution des volumes de ventes de terrains 2022-2023 : de -40% dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

fermer définitivement et certaines études notariales connaissent également des réductions de personnel ou des difficultés à conserver leurs salariés. Pour le BTP, les activités de gros œuvre et de second œuvre, la maçonnerie générale et les travaux d'installation électrique semblent aussi en difficulté.

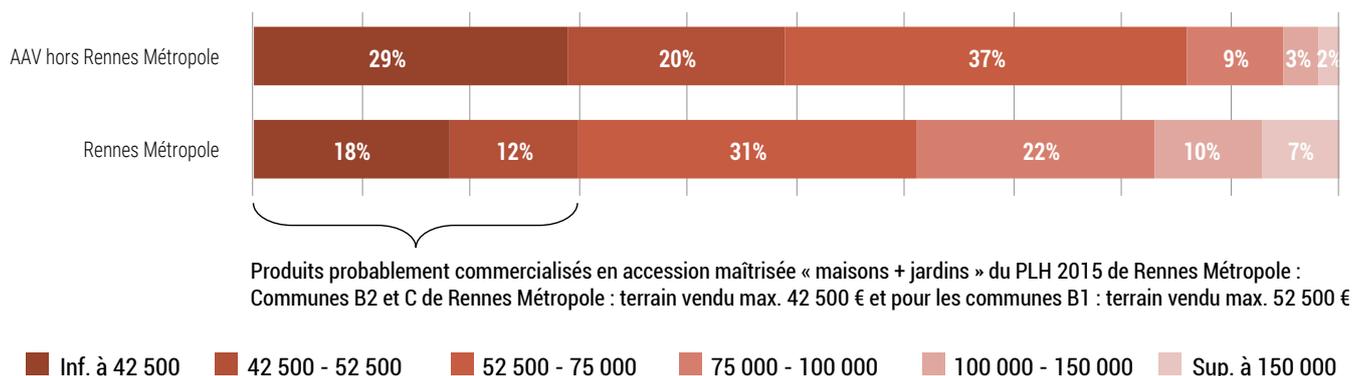
En parallèle, les conditions d'achat évoluant pour une partie de ce segment, les profils d'acheteurs semblent aussi se modifier. Ainsi, l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) en secteur diffus réalisé par le Service des données et études statistiques (SDES) du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTECT) a révélé qu'en 2022, à l'échelle nationale, 28% des achats de terrains ont été réalisés grâce à des donations ou des successions soit une augmentation de 4 points sur un an, cette part étant la plus haute constatée depuis 15 ans. Cette tendance souligne l'importance croissante des aides familiales dans l'accession à la propriété, posant des questions pour les ménages sans soutien familial. On imagine que les chiffres de 2023 (non encore disponibles) ont dû se confirmer voire s'accroître encore compte tenu des difficultés croissantes à obtenir un crédit immobilier.

Enfin, la même enquête nationale indique aussi que la structure par âge des acheteurs de maisons individuelles change. Ainsi, sur un an, la part des ménages de moins de 40 ans recule de 5 points quand celle des plus de 60 augmente de 3 points. Amorcée depuis 2010, la tendance s'accroît avec, sur 15 ans, une baisse de 17 points pour les moins de 40 ans mais une hausse de 9 points pour les 60 ans et plus.

Enfin, compte tenu de la mise en œuvre du ZAN instauré par la loi Climat et Résilience en 2021, à terme, l'offre en terrains à bâtir et notamment les lots aménagés principalement situés en extension urbaine consommatrice d'espaces naturels ou agricoles devrait se réduire dans les années à venir.

En 2020, quand on observe, les gammes de prix des terrains à bâtir (dernières données DVF consolidées), à l'échelle de l'AAV hors Rennes Métropole, ce sont 49% des terrains qui sont vendus à moins de 52 500 €. Dans Rennes Métropole, cette part est moindre avec 30% des terrains vendus à moins de 52 500 €, cette gamme correspond pour une grande partie aux produits régulés « maison + jardin » (cf. définition en fin de publication) instaurés par le PLH 2015-2022.

RÉPARTITION DES TERRAINS À BÂTIR - PAR TRANCHES DE PRIX (HT) EN € COURANTS EN 2020



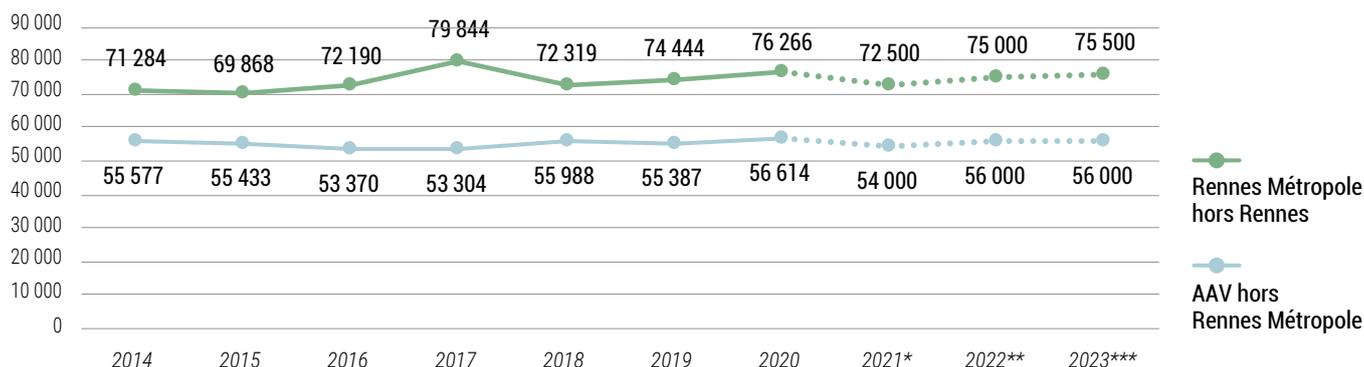
Source : DVF - DGFIP / observatoire foncier de l'Audiar (les terrains à bâtir comprennent ceux vendus en diffus et ceux en secteur aménagé).



Des terrains à bâtir dont les valeurs moyennes se révèlent stables depuis 10 ans

Durant les deux dernières années, 2022 et 2023 et à l'image de la longue période précédente, les valeurs moyennes des terrains à bâtir pour maisons semblent globalement stagner : autour de 56000 € en moyenne pour les communes de l'AAV hors Rennes Métropole et environ 75000 € pour les communes de Rennes Métropole hors Rennes.

PRIX UNITAIRE MOYEN EN € COURANTS (HT) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2014 À 2023 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES Données provisoires pour 2021 - 2022 et 2023



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020). Les terrains à bâtir comprennent les terrains vendus en secteur diffus et en secteur aménagé.

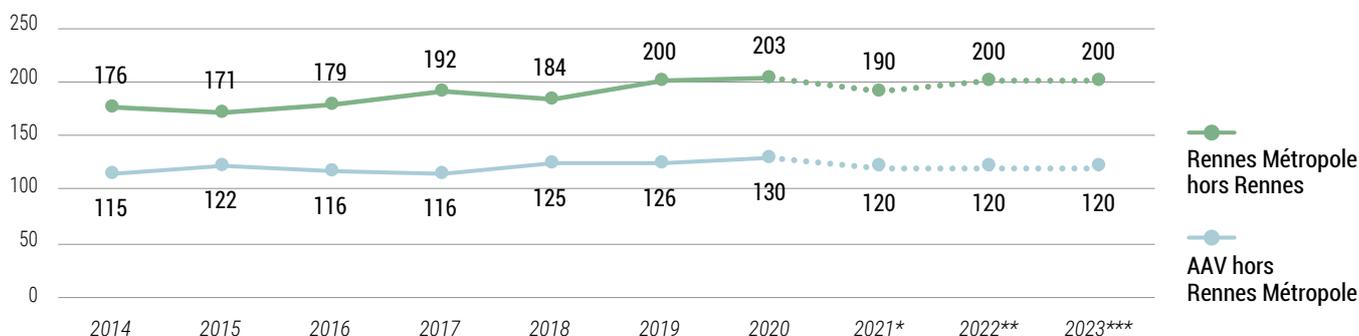
* Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : + 17,8 % en Ille-et-Vilaine / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

** Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : de -3,2% dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

*** Évolution des volumes de ventes de terrains 2022-2023 : de -40% dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne - Traitements Audiar.

Le même constat de relative stabilité des prix/m² se vérifie aussi sur la séquence 2014-2023. D'après les données provisoires, 120 €/m² pour les couronnes de l'AAV contre 200 €/m² pour les communes métropolitaines hors Rennes. Ces prix moyens au m² stables sont à rapprocher des tailles moyennes des terrains qui se stabilisent aussi durant la période 2013-2020 : autour de 550 m² dans l'AAV hors Rennes Métropole et 410 m² dans Rennes Métropole hors Rennes.

PRIX MOYEN EN € COURANTS/M² (HT) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2014 À 2023 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES Données provisoires pour 2021 - 2022 et 2023



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020). Les terrains à bâtir comprennent les terrains vendus en secteur diffus et en secteur aménagé.

* Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : +17,8 % en Ille-et-Vilaine / Baromètre des Notaires de Bretagne. Traitements Audiar.

** Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : de -3,2 % dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne. Traitements Audiar.

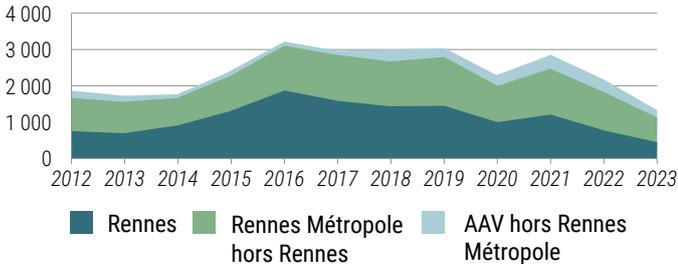
*** Évolution des volumes de ventes de terrains 2022-2023 : de -40 % dans le 35 / Baromètre des Notaires de Bretagne. Traitements Audiar.

I SEGMENT DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Des ventes qui continuent de plonger en 2023 : -39% sur un an

NOMBRE DE VENTES NETTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

Logements collectifs et individuels groupés - tous types de produits libres et encadrés - TVA pleine et minorée



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

En 2023, ce sont 1324 logements qui ont été vendus dans l'ensemble de l'Aire d'Attraction de Rennes, niveau le plus faible depuis 2012. Ce volume accuse une forte contraction, -39% par rapport à 2022, tendance à la baisse déjà observée un an auparavant, entre 2021 et 2022, est confirmée avec -23% de ventes. Géographiquement, 85% des ventes sont localisées dans des programmes de la métropole rennaise soit 1123 logements vendus. Ce niveau de réservations équivaut à un tiers des ventes bretonnes, tandis que depuis de nombreuses années les ventes de la métropole de Rennes constituaient la moitié des ventes régionales. Entre 2022 et 2023, c'est -43% pour les ventes dans la ville de Rennes contre -35% dans les autres communes de la métropole.

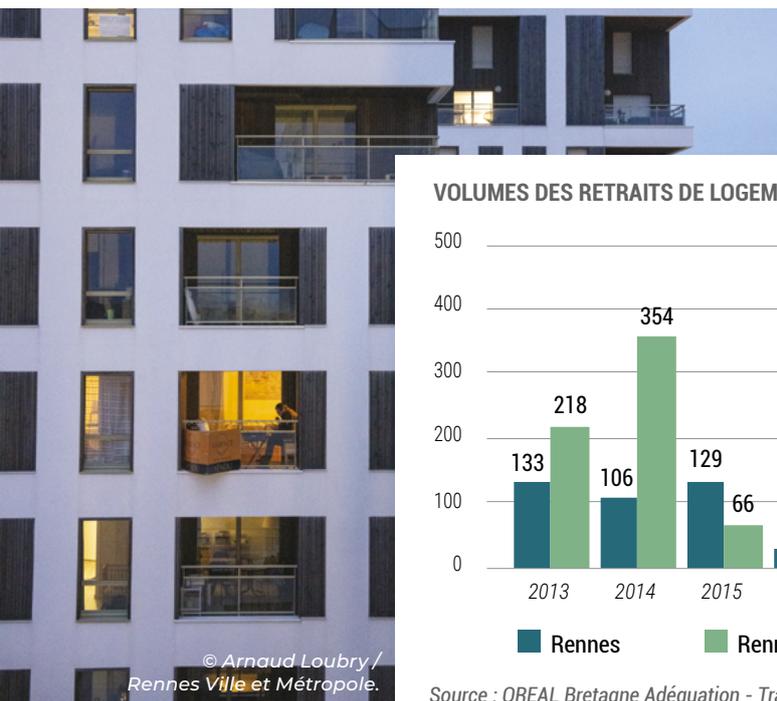
Depuis deux ans, les promoteurs rencontrent des difficultés à commercialiser leurs programmes. Ils sont parfois contraints de suspendre ou d'abandonner des opérations lorsqu'ils n'atteignent pas le seuil de pré-commercialisation (généralement 40%) nécessaire pour lancer les ordres de service des chantiers.

L'ajustement de l'offre commerciale est rendu d'autant plus difficile notamment par le fait que les délais se sont allongés entre la détection des terrains, la conception des projets et la livraison des logements. Cette temporalité qui peut prendre entre 3 et 5 ans retarde et empêche les ajustements aux changements rapides du marché (le pouvoir d'achat immobilier en baisse à cause de la hausse des taux d'intérêt par exemple).

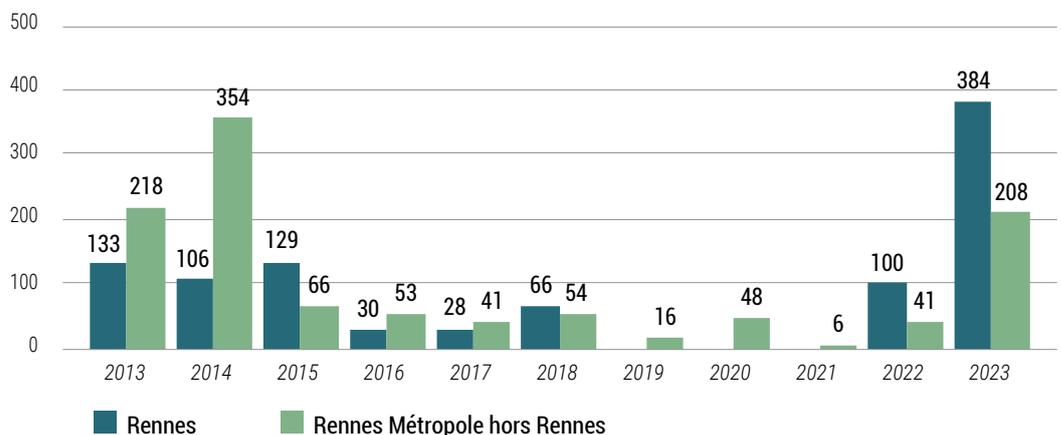
Des retraits d'opérations qui se sont multipliés en 2023

Compte tenu de la conjoncture, 591 logements ont été retirés de la commercialisation dans la métropole soit 70% des retraits à l'échelle de la Bretagne. Ce nombre a été multiplié par 4 par rapport à 2022 et affiche un record depuis 2014. Des mesures de relance gouvernementale et métropolitaine ont partiellement atténué cette chute, mais les perspectives restent préoccupantes.

En effet, en 2023, une partie de ces logements a pu être rachetée en bloc par CDC Habitat ou Action Logement (pour créer des logements dits intermédiaires financés en LLI ou en PLS) dans le cadre du plan de relance gouvernemental (par exemple, CDC Habitat a permis l'acquisition de 162 logements). Parallèlement, une autre partie, a pu être rachetée en bloc pour créer des logements PLUS/PLAI dans le cadre du programme d'opportunité porté par Rennes Métropole (286 logements sont concernés).



VOLUMES DES RETRAITS DE LOGEMENTS PAR ANNÉE DANS RENNES MÉTROPOLÉ : 2013 À 2023



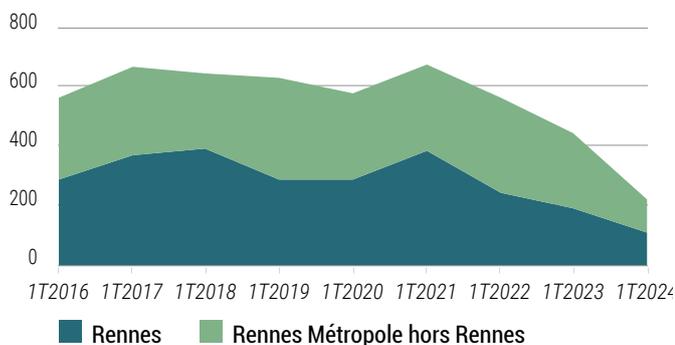
Source : OREAL Bretagne Adéquation - Traitements Audiar.

Derniers chiffres pour la métropole : forte contraction des ventes au 1^{er} trimestre 2024

Entre les premiers trimestres 2023 et 2024, le recul des ventes se confirme et s'accroît avec -44% dans la ville de Rennes et -56% dans Rennes Métropole hors Rennes. Sans surprise et compte tenu des difficultés d'accéder au crédit ainsi qu'avec les réajustements du dispositif Pinel, les profils d'acheteurs évoluent dans :

- la ville de Rennes : -43% de ventes à investisseurs ; -48% de ventes à occupants en accession libre et -43% de ventes à occupants en accession « aidée » ;
- Rennes Métropole hors Rennes : -52% de ventes à investisseurs ; -19% de ventes à occupants en accession libre et -77% de ventes à occupants en accession « aidée ».

NOMBRE DE VENTES NETTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS RENNES MÉTROPOLE DU 1T2016 AU 1T2024
Logements collectifs et individuels groupés - tous types de produits libres et encadrés - TVA pleine et minorée

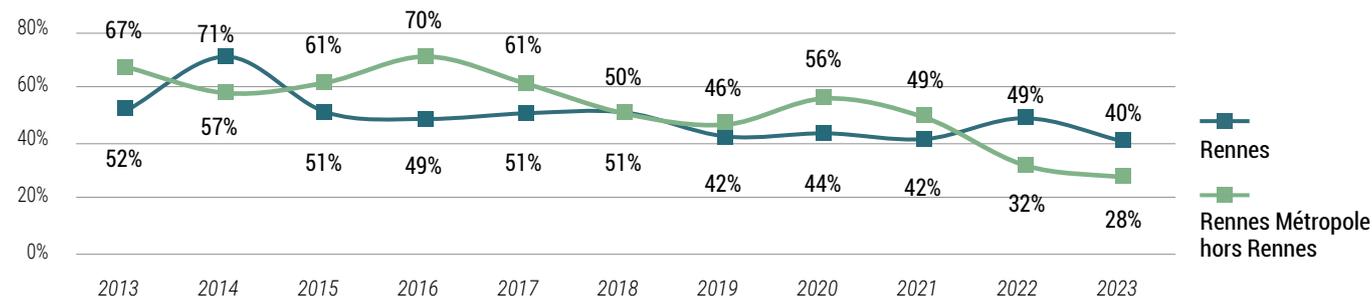


Source : OREAL Bretagne Adéquation. Traitements Audiar.

40% de ventes en secteur aménagé à Rennes et 28% dans les autres communes de la métropole : parts les plus faibles depuis 2013

Depuis 2013, la ville de Rennes enregistre deux périodes distinctes concernant le bilan des ventes en secteur aménagé. Entre 2013 et 2018, en moyenne annuelle, 54% des logements vendus étaient en ZAC. Entre 2019 et 2023, cette part recule à 43% des ventes en moyenne par an.

PARTS (EN %) DES VENTES DE LOGEMENTS SITUÉS EN SECTEUR AMÉNAGÉ



Source : OREAL Bretagne - Adéquation. Traitements Audiar.



© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

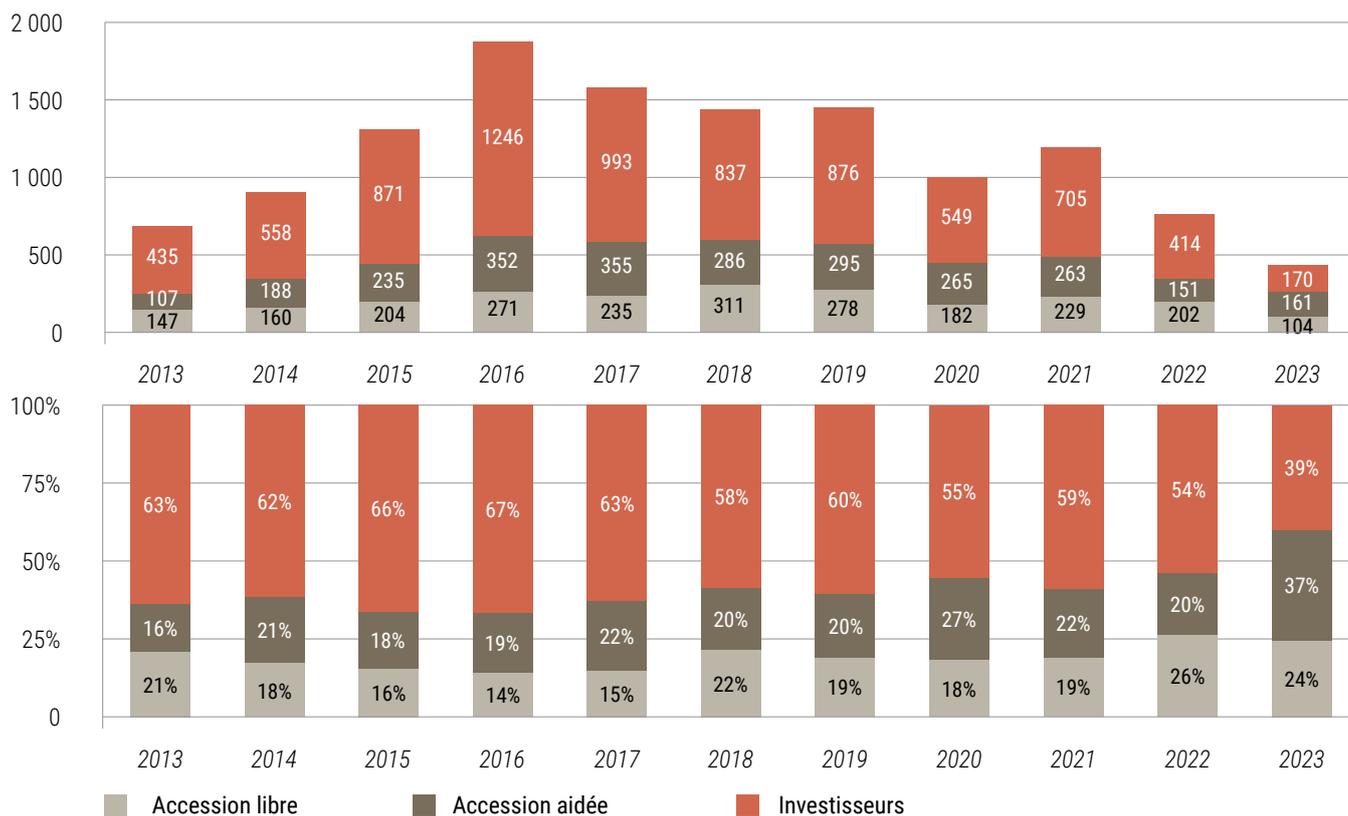
À l'échelle de Rennes Métropole hors Rennes, trois temps se distinguent. De 2013 à 2018, 54% des logements sont vendus en secteur aménagé ; de 2019 à 2021 cette part n'atteint que 43% des réservations annuelles avant de tomber seulement à 30% en moyenne en 2022 et 2023.

En 2023, sur un an, la part des ventes à investisseurs en net recul à Rennes et dans une moindre mesure dans Rennes Métropole hors Rennes

Dans la ville de Rennes, entre 2022 et 2023, les ventes à investisseurs ont reculé de 15 points. Ces ventes s'érodent en volume depuis 2022 (de 414 ventes à seulement 170 sur un an) et finissent par « atterrir » en 2023 à 39% des ventes totales de la ville-centre contre encore 54% en 2022. À l'inverse, avec 39%, la part des ventes en accession aidée pèse davantage en 2023 qu'en 2022 où elle atteignait 20%.

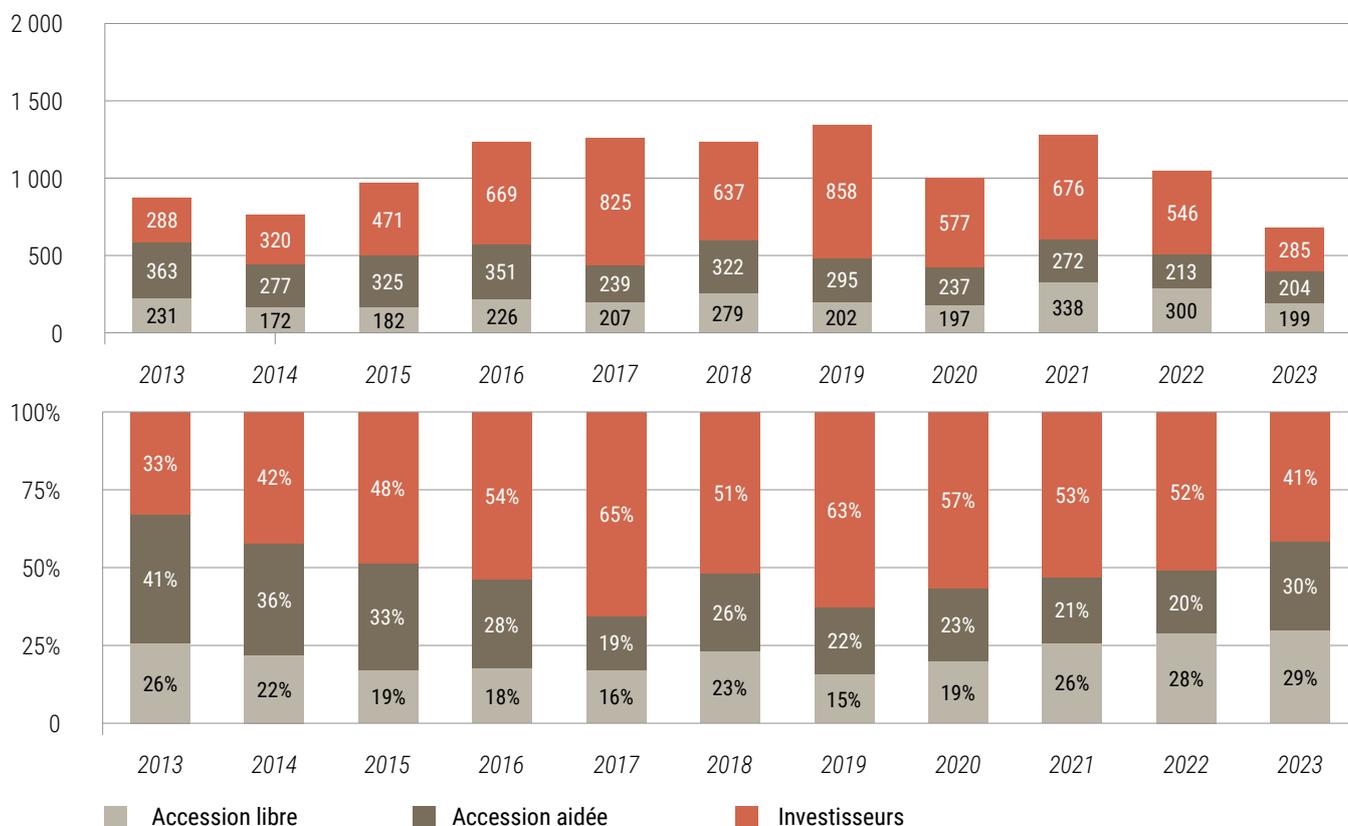
Le recul des ventes à « investisseurs » est également notable dans les communes B1 de la métropole rennaise : de 546 réservations en 2022 à 285 ventes en 2023 soit en parts, 52% des ventes de 2022 contre 41% des ventes de 2023. Cette baisse demeure plus limitée que dans la ville de Rennes et est à rapprocher des niveaux de prix de sortie des logements commercialisés dans les programmes situés en dehors de Rennes ; moins chers que dans la ville-centre, ceux-ci permettent de répondre aux conditions de défiscalisation du dispositif Pinel encore en vigueur jusqu'au 31/12/2024.

VILLE DE RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR PROFIL D'ACQUÉREUR (EN VOLUMES ET EN PARTS)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation. Traitements Audiar.

RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR PROFIL D'ACQUÉREUR (EN VOLUMES ET EN PARTS)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation. Traitements Audiar.

1. Accession « aidée » au sens d'OREAL Bretagne = il s'agit des produits vendus en accession en résidence principale comme les logements en TVA à 5,5% en périmètre NPNRU + les produits PSLA + les produits BRS + les produits en accession maîtrisée (cf. définition de chaque produit en fin de publication).

2. En 2023 et 2024, le dispositif Pinel est accessible sous deux formes, aux conditions fiscales différentes : le Pinel classique avec un taux de réduction d'impôt dégressifs par rapport à 2022 et le Pinel + avec maintien des taux antérieurs, dans certains quartiers ou sur critères énergétiques et de qualité

Collectif en libre : début 2024, des prix moyens de vente qui afficheraient une légère baisse

Entre 2020 et 2023, les prix ont particulièrement progressé avec + 21% à Rennes et + 18% dans Rennes Métropole hors Rennes. Sur un an, de 2022 à 2023, les prix sont stables à Rennes quand ils sont en hausse de 8% dans Rennes Métropole hors Rennes. Concernant les prix moyens des ventes du 1^{er} trimestre 2024, en recul, ils se basent sur un faible volume de ventes et restent à prendre avec précaution.

Au-delà de l'analyse des prix des logements, et ce constat s'applique aussi au marché des maisons neuves, depuis 2022, les normes du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) ont resserré les conditions, limitant les possibilités pour les emprunteurs de dépasser un certain seuil d'endettement. Avec la hausse des taux, cela réduit fortement le champ des possibles pour de nombreux ménages, même ceux ayant un bon reste à vivre et/ou un soutien familial.

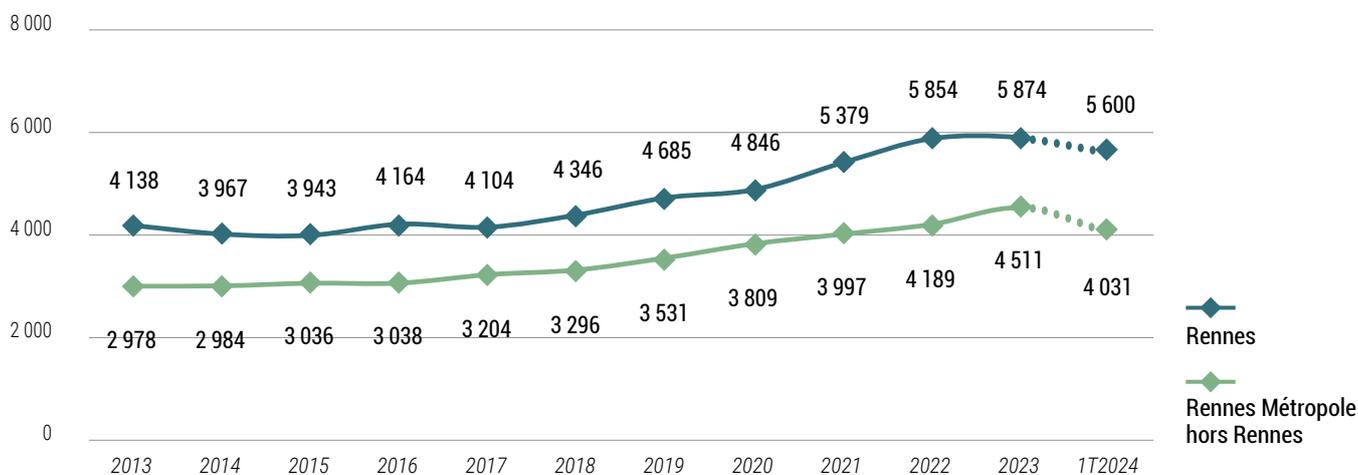
D'ailleurs, comme déjà évoqué pour le marché des maisons, les promoteurs et les organismes Hlm (bailleurs et coopératives) soulignent le rôle de plus en plus crucial des aides familiales dans l'accession à la propriété. Les donations et les prêts familiaux deviennent souvent

indispensables pour permettre aux primo-accédants d'acheter. Cette situation remet aussi en question la réalité de l'accession sociale, car celle-ci privilégie ceux ayant des familles capables de fournir des apports financiers.

Enfin, concernant le marché de la promotion libre, les ménages investisseurs sont également impactés par les restrictions du HCSF, en particulier concernant leur taux d'endettement lié à leur résidence principale quand celle-ci fait encore l'objet d'un remboursement de prêt (en effet, il n'y a aucune prise en compte du montant des loyers dans le calcul du taux d'endettement).

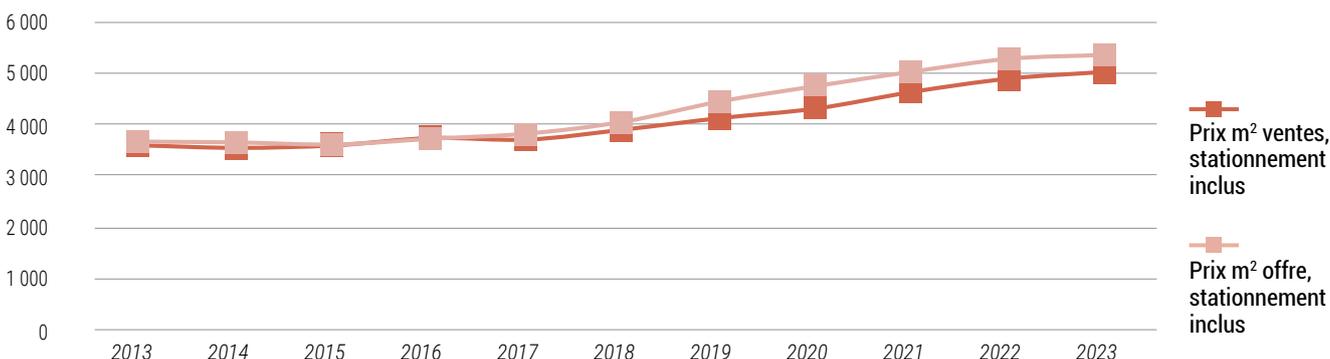
A partir de 2019 et surtout 2020, l'écart entre le prix moyen de l'offre commerciale et celui des ventes s'est accentué attestant probablement d'une certaine difficulté à écouler l'offre la plus chère. Ainsi, sur la période 2013-2018, on constate une différence de prix de l'ordre de 1% entre le prix moyen de l'offre et le prix moyen des ventes. A contrario depuis 2019, cet écart est passé en moyenne annuelle autour de 8% (à noter toutefois que depuis 2019, la structure des ventes par taille de logements, diffère un peu de celle de l'offre commerciale avec notamment une sur-représentation du nombre de 2 pièces et une sous-représentation des 4 pièces parmi les ventes).

PROMOTION IMMOBILIÈRE : PRIX MOYEN EN € COURANTS / M² - LOGEMENTS COLLECTIFS LIBRES - TVA PLEINE - STATIONNEMENT INCLUS



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

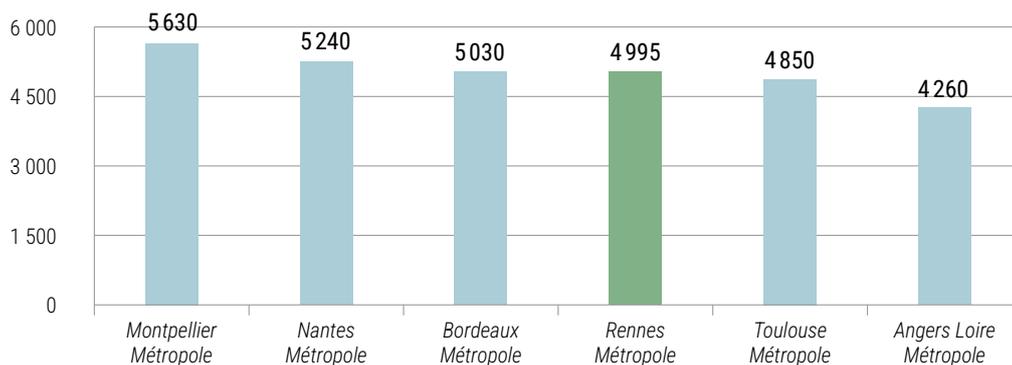
OFFRE ET VENTES : ÉVOLUTIONS DES PRIX MOYENS EN € COURANTS / M² (STATIONNEMENT INCLUS) DANS RENNES MÉTROPOLE



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

COLLECTIF LIBRE AVEC STATIONNEMENT: PRIX MOYEN €/M² EN 2023

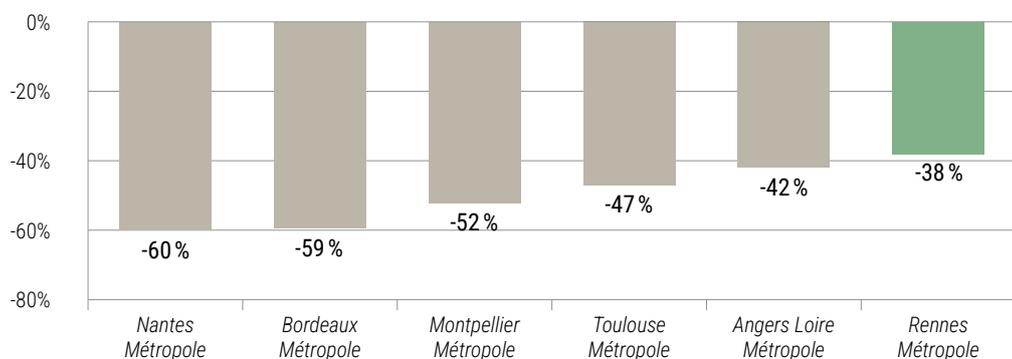
Sur un panel de métropoles régionales



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

TAUX D'ÉVOLUTION DU VOLUME DE VENTES ENTRE 2022 ET 2023

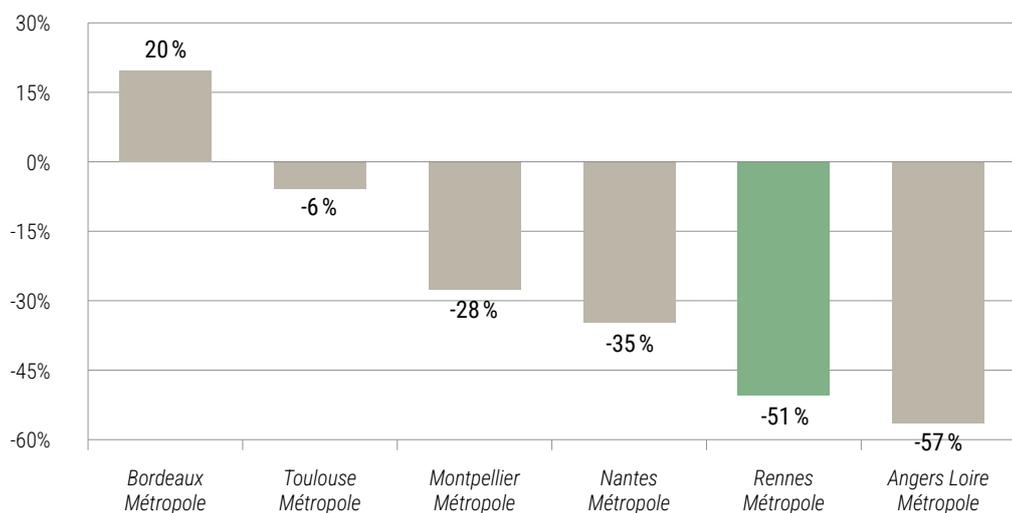
Sur un panel de métropoles régionales



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

TAUX D'ÉVOLUTION DU VOLUME DE VENTES ENTRE LE 1T23 ET LE 1T24

Sur un panel de métropoles régionales



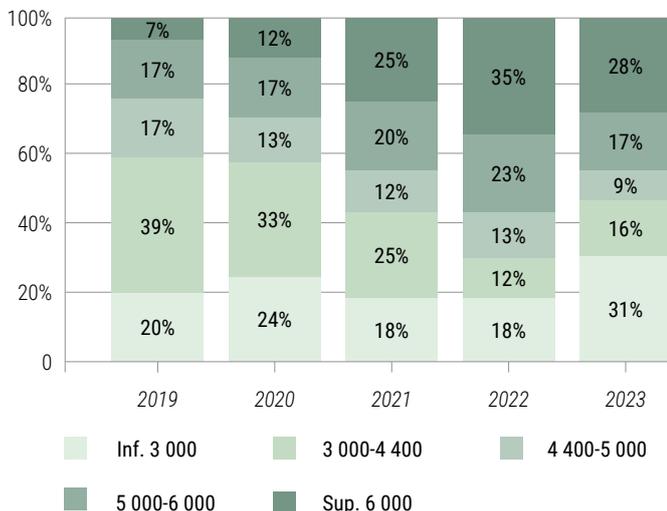
Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

Comparativement à d'autres métropoles, Rennes Métropole accusait un moindre recul du nombre de ventes sur un an, entre 2022 et 2023. En revanche, entre les premiers trimestres 2023 et 2024, avec l'Eurométropole de Strasbourg, la baisse se constate davantage localement avec une baisse plus marquée que les autres territoires de l'échantillon.

Depuis 2021 : la 1/2 des ventes relève du « haut de gamme » à Rennes et plus des 2/3 des ventes du milieu de gamme dans le reste de la métropole

2019 À 2023 : PARTS (EN %) DES VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS DANS LA VILLE DE RENNES

Ventilées par gamme de prix (prix €/m² hors stationnement)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

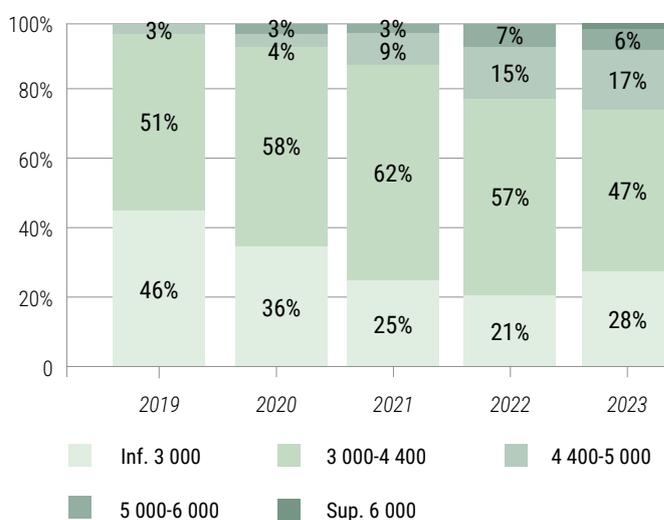
Dans la ville de Rennes, la gamme « abordable » (inférieure à 3 000 €/m²) représentait un peu plus d'une vente sur 5 en 2019 et 2020 puis 18% des ventes en 2021 et 2022. En 2023, compte tenu du contexte, sa part progresse à 31% quand bien même le volume de ventes globales se contracte. Le « milieu » de gamme (3 000 à 5 000 €/m²) représentait la moitié des ventes en 2019 et 2020, puis un bon tiers en 2021 et seulement un quart des ventes de 2020 et 2023. Enfin les prix « haut de gamme » (supérieurs à 5 000 €/m²) constituaient un bon quart des ventes en 2019 et 2020 avant de représenter de 2021 à 2023, la moitié des ventes de la ville-centre.



Ces données restent théoriques et sont à prendre avec précaution car celles-ci sont impactées par plusieurs déterminants. Chaque année, elles évoluent à travers la ventilation par taille de logements (ainsi le prix/m² d'un appartement T1 est toujours plus élevé que le prix/m² d'un T4), la nature des produits achetés (prix libres/encadrés et TVA pleine ou minorée), la localisation de l'opération (en ZAC ou dans le diffus) qui impacte le coût du foncier, les prestations qualitatives du programme (dans les parties communes et les parties privatives) ou bien encore à travers le coût qui serait induit par la norme RE 2020. À noter d'ailleurs que celle-ci concerne 20% des ventes enregistrées en 2023 contre 2% seulement en 2022.

2019 À 2023 : PARTS (EN %) DES VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS DANS RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES

Ventilées par gamme de prix (prix €/m² hors stationnement)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitements Audiar.

Dans Rennes Métropole hors Rennes, la gamme « abordable » (inférieure à 3 000 €/m²) constituait presque la moitié des ventes en 2019, un tiers en 2020 et un quart de 2021 à 2023. Pour ces dernières années, ce constat est peut-être à rapprocher d'un volume de ventes moindre en secteur aménagé. Le « milieu » de gamme (3 000 à 5 000 €/m²) représentait plus de la moitié des ventes en 2019 et depuis 2020, un tiers des ventes. Enfin les prix « haut de gamme » (supérieurs à 5 000 €/m²) étaient presque inexistantes de 2019 à 2021. En revanche, en 2022-2023, ceux-ci atteignent 8% des ventes.

Les mêmes constats d'analyse de ces données évoquées précédemment pour la ville de Rennes sont aussi à prendre en considération pour ce graphique. Concernant la qualité environnementale des ventes de la périphérie rennaise, en 2022, 5% des réservations sont des logements RE2020 contre 21% en 2023.

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AAV « ÉLARGIE »

NOMBRE TOTAL DE MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU 1^{ER} JANVIER

Dans Rennes Métropole et dans l'AAV hors Rennes Métropole



Source : RPLS (logements familiaux assimilés PLAI, PLUS et PLS) - MTECT - SDES - Traitements Audiar.

De 2013 à 2023, un total de 12 343 logements locatifs sociaux a été mis en service dans toute l'AAV « élargie » de Rennes (cf. carte en fin de publication) soit 1 122 logements par an. A l'échelle de Rennes Métropole, ce sont 9 975 nouveaux logements ; 907 par an, soit 81% de l'offre de toute l'AAV élargie. Pour les EPCI qui composent toute ou partie l'AAV élargie, hors Rennes Métropole, le total atteint 2 368 logements locatifs sociaux supplémentaires soit 10% de la production neuve totale de logements de ce territoire. C'est donc 215 nouveaux logements sociaux par an soit 19% de l'ensemble de la production sociale de l'AAV.

En dehors de Rennes Métropole, parmi les intercommunalités de l'AAV élargie, ce sont les 3 EPCI du Pays de Rennes (Val d'Ille-Aubigné, Châteaugiron Communauté, Liffré-Cormier Communauté) qui enregistrent les plus forts niveaux de livraisons de logements locatifs sociaux en 2023.

Pour le secteur Hlm, plusieurs difficultés sont survenues depuis 2018, percutant leur activité de production :

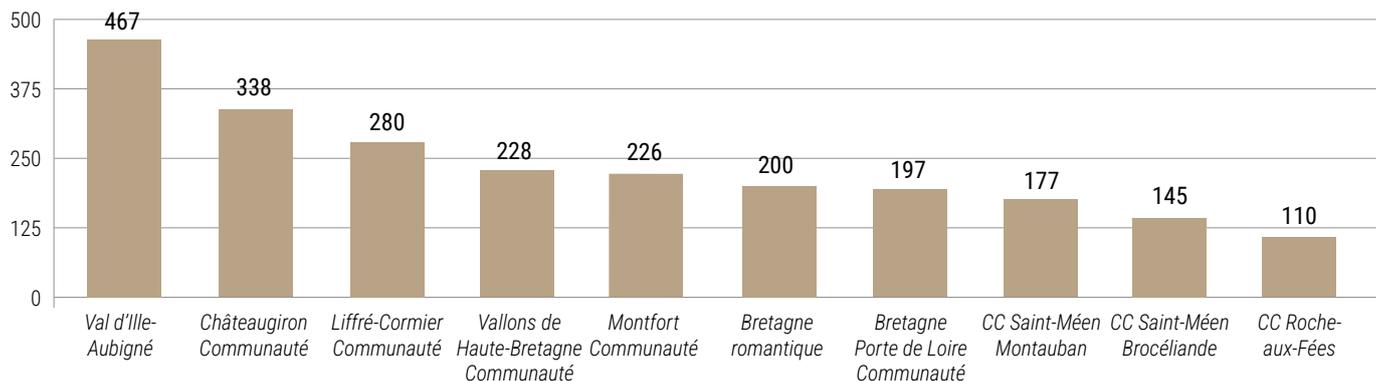
- la mise en place de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) pour compenser la baisse des APL, celle-ci limite leur capacité à investir dans le neuf (et dans la réhabilitation de leur parc) ;
- la hausse du taux de TVA pour les logements PLUS (hors exceptions pour les QPV) qui est passée de 5,5 à 10% ;
- la hausse du taux du livret A (de 0,5% en 2020 à 3% en 2023, taux maintenu normalement jusqu'en 2025).

En plus des difficultés propres à la construction de logements neufs, telles que l'augmentation des coûts du foncier et de la construction (matériaux, énergie, RE2020 et main-d'œuvre) ou les recours de riverains qui se sont massifiés et qui ralentissent ou bloquent certains projets.

Ainsi, compte tenu des multiples contraintes financières et opérationnelles actuelles, les bailleurs se heurtent à un problème de l'allongement de la temporalité pour faire aboutir leurs projets.

NOMBRE TOTAL DE MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DU 01/01/2013 AU 01/01/2023

Dans les EPCI de l'AAV élargie de Rennes (hors Rennes Métropole)



Source : RPLS (logements familiaux assimilés PLAI, PLUS et PLS) - MTECT - SDES - Traitements Audiar.

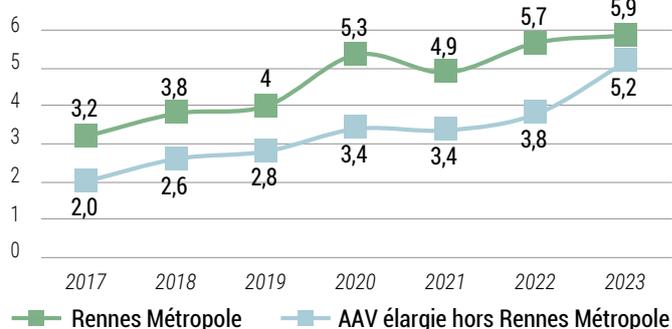
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AAV ÉLARGIE

Une pression qui s'amplifie dans la métropole et qui continue de progresser dans les couronnes

L'AAV élargie de Rennes totalise 30 534 demandeurs de logements locatifs sociaux au 31/12/2023 soit 8% de plus sur un an et + 32% sur 5 ans. Quant aux attributions sur la période 2017-2023, elles concernent en moyenne 4 957 ménages par an. Le « décrochage » entre le nombre de ménages demandeurs et le volume d'attributions ne cesse de croître dans Rennes Métropole. En 2023, le ratio demande/attributions atteint 5,9 demandes pour 1 attribution contre 3,2 en 2017. Parallèlement, la pression se diffuse et s'accroît fortement en 2023 dans le reste des EPCI de l'AAV élargie dont le ratio atteint désormais 5,2 demandes pour une attribution, se rapprochant de celui de la métropole. Cette hausse du volume de demandeurs inscrits au fichier commun laisse à penser que certains ménages se tournent vers l'offre sociale, faute d'avoir trouvé de solution pour se loger dans le parc privé. Certains d'entre eux, compte tenu des difficultés liées à la dégradation de leur pouvoir d'achat, y voient aussi la possibilité de réduire leur taux d'effort et ainsi consacrer une part moindre de leurs revenus dans leur budget « logement ».



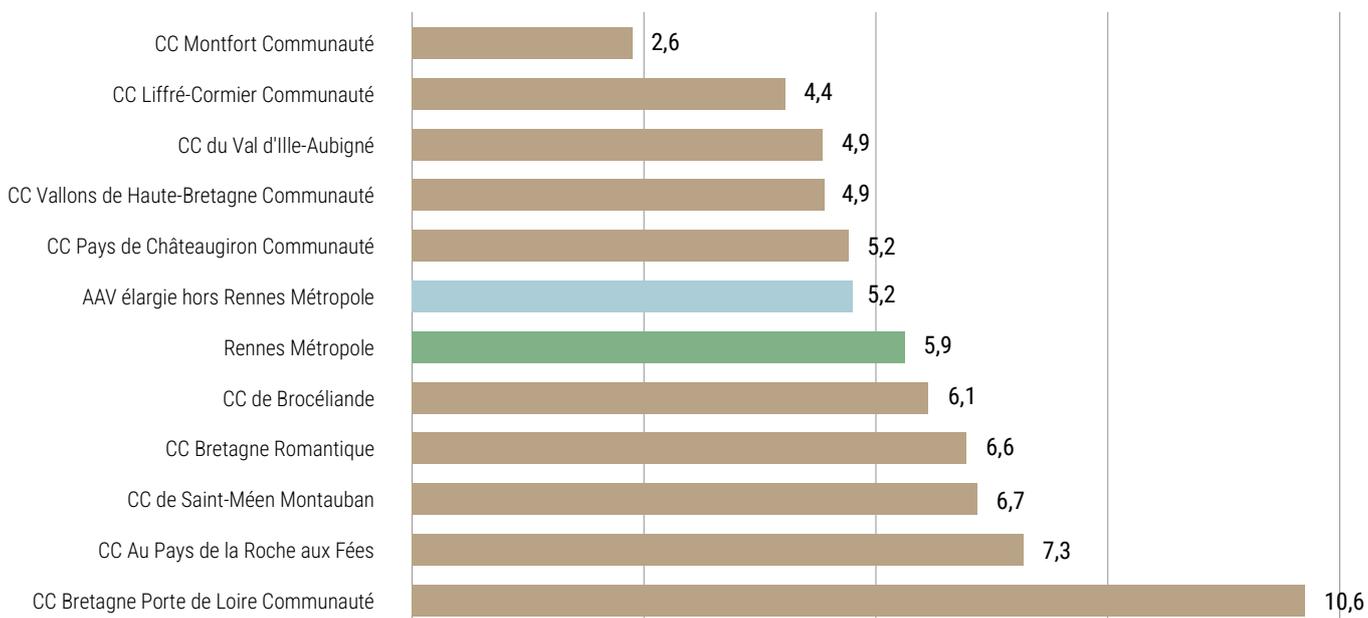
RATIO « NOMBRE DE DEMANDES AU 31/12 POUR UNE ATTRIBUTION DE L'ANNÉE »



Source : SNE pour 2017-2019 puis CREHA OUEST / Observatoire augmenté 2020-2023 / Traitements Audiar.

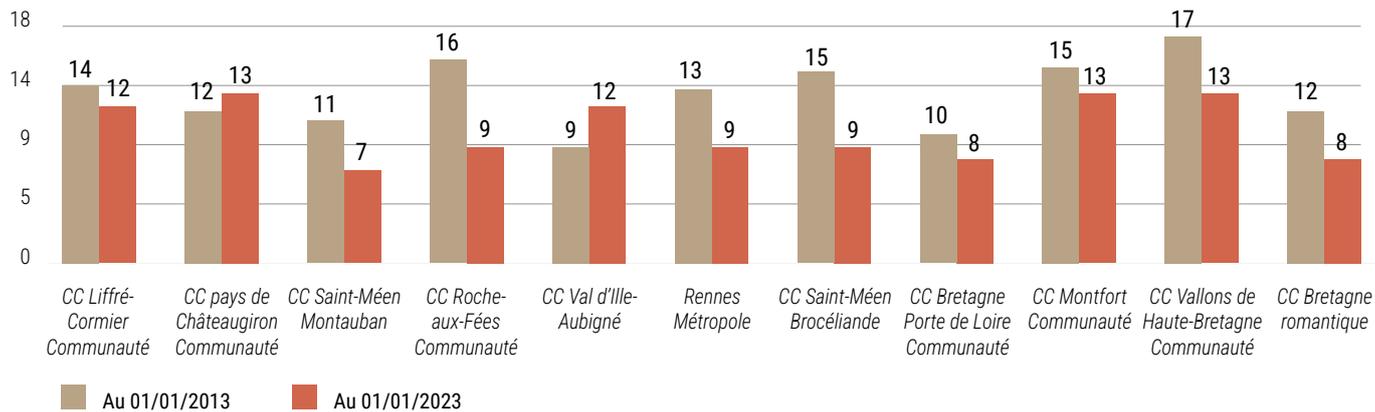
Dans les travaux relatifs au logement social de Rennes Métropole, l'Audiar mobilise habituellement la source Imhoweb du CREHA Ouest ; pour disposer d'une donnée homogène sur les différents EPCI qui composent le périmètre de l'AAV rennais, la source SNE a été retenue pour couvrir la période antérieure à 2020.

RATIO « NOMBRE DE DEMANDES AU 31/12 POUR UNE ATTRIBUTION DE L'ANNÉE »



Source : CREHA OUEST / Observatoire augmenté / Traitements Audiar

TAUX DE MOBILITÉ (EN %) DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2013 ET 2023 PAR EPCI DE L'AAV ÉLARGIE



Source : RPLS / MTECT - SDES / Traitements Audiar.

Définition du taux de mobilité : indicateur qui rend compte de la rotation au sein du parc « non neuf » ; il s'agit du nombre d'emménagements depuis moins d'un an rapporté au volume de logements loués ou vacants non neufs.

En 2023, pour chaque EPCI, les ratios oscillent entre 2,6 demandes pour une attribution dans Montfort Communauté à 10,6 demandes pour une attribution dans la CC Bretagne Porte de Loire Communauté. S'agissant d'un ratio pour une seule année, ces disparités peuvent s'expliquer par de faibles volumes annuels de livraisons de logements locatifs sociaux, qui impactent le taux de rotation des locataires qui bénéficient d'une mutation dans le parc existant ou bien encore d'une « décorrélation » entre typologies demandées et typologies des logements attribués.

Hormis le Val d'Ille-Aubigné et Châteaugiron Communauté, tous les EPCI voient leur taux de mobilité « se dégrader » entre 2013 et 2023. Un taux bas, en deçà de 10%, signifie que la rotation est faible et que les locataires restent dans leur logement. En 2013, un seul EPCI affichait un taux inférieur à 10%. En 2023, ce sont 6 EPCI qui sont désormais concernés y compris Rennes Métropole.

Des délais moyens d'attribution en hausse

Dans l'AAV élargie de Rennes, en juin 2024, il faut désormais compter 22 mois de délais pour se voir attribuer un logement social contre 17,3 mois, 3 ans auparavant, en 2021 (volume de demandes au 01/01/2022 et volumes d'attributions de 2021). Mi-2024, le ratio le plus élevé est observé dans Rennes Métropole avec 24,3 mois contre 7,3 mois en Bretagne Romantique.

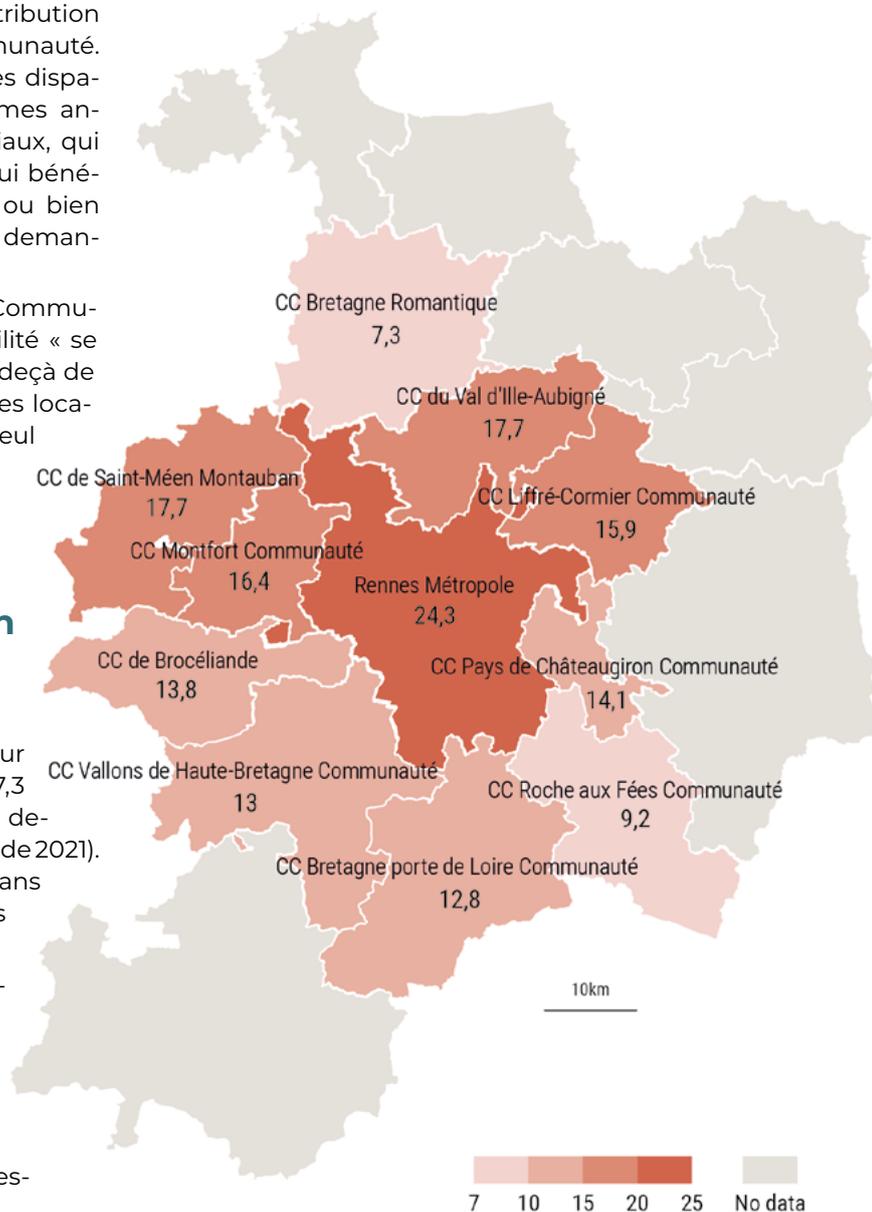
Concernant le profil des 29 644 ménages « demandeurs » (externes et internes au parc social) au 1^{er} janvier 2024, on dénombre à l'échelle de l'AAV élargie :

- 22 067 actifs soit + 47% sur 5 ans,
- 4 416 chômeurs soit - 16% sur 5 ans,
- 11 642 ménages sous 20% des plafonds de ressources PLUS soit + 39% sur 5 ans.

Les caractéristiques du profil des demandeurs évoluent avec davantage d'actifs aux revenus moindres et moins de demandeurs d'emploi qu'en 2019.

DÉLAIS MOYENS D'ATTRIBUTION EN MOIS

Demande au 1^{er} juin et attributions cumulées janv - mai 2024



Source : CREHA Ouest / Observatoire augmenté / Traitements Audiar.

MUTATIONS DANS LE PARC EXISTANT DE L'AAV DE RENNES

Premier pourvoyeur du marché de l'accession de l'AAV de Rennes, à lui seul, le segment des mutations du parc existant représente en 2023, près de 80% du marché des ventes contre 10% des ventes en VEFA (accession libre et encadrée) issues de la promotion et 10% pour les ventes de terrains à bâtir.

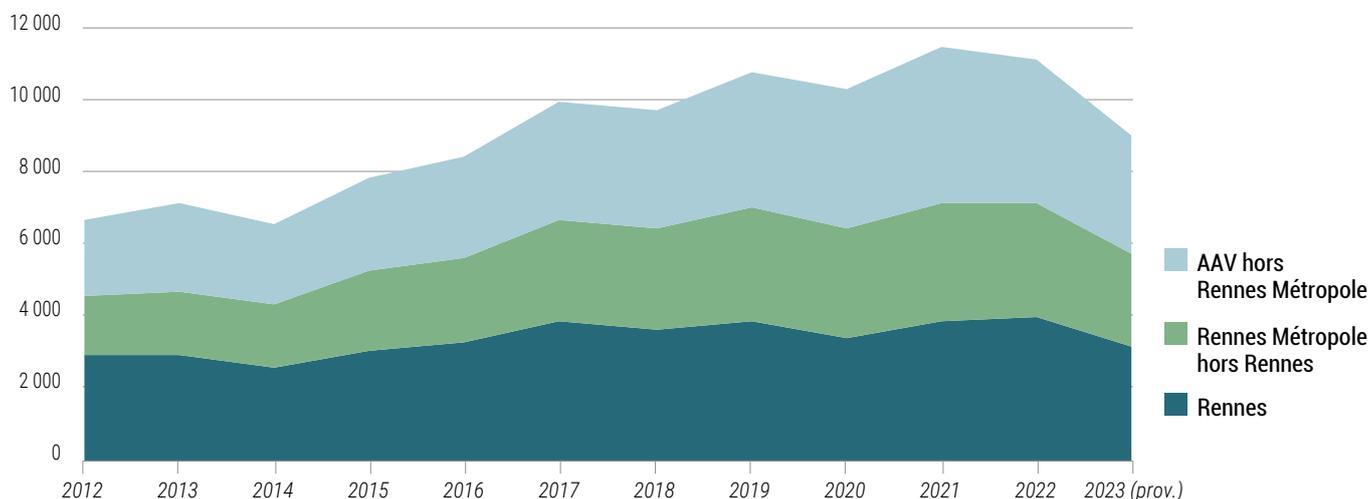
2023, un ralentissement de l'activité après deux années remarquables

Après deux années « historiques », le bilan provisoire du millésime 2023 révèle un volume de 9 100 mutations à l'échelle de l'AAV de Rennes soit -18,5% par rapport au bilan consolidé de 2022. Le contexte marqué par l'inflation, les difficultés d'accès aux crédits immobiliers et des taux d'intérêt hauts depuis le 2nd semestre 2022, ont impacté localement et nationalement ce marché. Ce niveau correspond au volume annuel constaté durant les années 2016 et 2017. D'après les chiffres des Notaires, les trois territoires du bassin d'habitat rennais semblent impactés dans les mêmes proportions. Même constat pour la trajectoire des ventes de maisons et d'appartements, celle-ci baisse aussi de manière symétrique.



© Audiar.

NOMBRE DE MUTATIONS DE BIENS D'OCCASION VENDUS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Sources : données consolidées pour 2015-2022 - DV3F-DGFIP / Traitements Audiar.

Données provisoires 2023 : tendances Notaires de Bretagne mars 2024 pour taux d'évolution 2022-2023.

NOMBRE DE MUTATIONS PAR TERRITOIRE DE L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES DE 2021 À 2023

| Territoire | 2021 | 2022 | 2023 * | Taux d'évolution 2022-2023 * |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Ville de Rennes | 3 865 | 3 919 | 3 179 | -18,9 % |
| Rennes Métropole hors Rennes | 3 348 | 3 205 | 2 614 | -18,4 % |
| AAV hors Rennes Métropole | 4 276 | 4 020 | 3 291 | -18,1 % |
| Rennes Métropole | 7 213 | 7 124 | 5 794 | -18,7 % |
| AAV de Rennes | 11 489 | 11 144 | 9 084 | -18,5 % |

Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2022).

2023 * : évolution provisoire / Tendances Notaires - Traitements Audiar.

Après plusieurs années d'augmentation très significative, les prix moyens stoppent leur progression, voire commencent à baisser

En 2023, le prix moyen des reventes d'appartements atteint 3800 €/m² à Rennes. Le territoire de Rennes Métropole hors Rennes est à environ 3000 euros/m² et à 2500 €/m² dans l'AAV hors Rennes Métropole (pour un volume annuel restreint, autour de 500 transactions). Les prix moyens de 2022 semblent se stabiliser ou baisser légèrement.

Pour les maisons, le prix moyen de Rennes atteint 525 000 € contre 320 000 € en 2015. Dans la métropole hors Rennes, le prix moyen est de 355 000 € et dans le reste de l'AAV, le prix d'un logement individuel s'obtient autour de 225 000 €. C'est à Rennes que les prix des maisons (500 mutations annuelles environ) commencent à montrer la baisse la plus marquée, avec un prix moyen inférieur de 3,9% comparativement à 2022.

Tant pour les appartements que les maisons, bien que la trajectoire des prix amorce un fléchissement, il faut signaler que les ménages primo-accédants (sans plus-value d'un bien revendu) doivent faire face à un renchérissement du coût du crédit. Ainsi, un ménage qui pouvait emprunter 100 000 euros à la fin de l'année 2022, ne peut plus emprunter que 88 500 euros en juin 2024 (source : Observatoire Crédit Logement / Michel Mouillart dans Le Monde le 17/07/2024 « Crédit immobilier : vers la poursuite de la baisse des taux ? »).



PRIX MOYENS 2023 (PROVISOIRES)
DES REVENTES DE MAISONS

Rennes

525 000 €

Rennes Métropole hors Rennes

355 000 €

AAV hors Rennes Métropole

225 000 €



PRIX MOYENS 2023 (PROVISOIRES)
DES REVENTES D'APPARTEMENTS

Rennes

3 785 €/m²

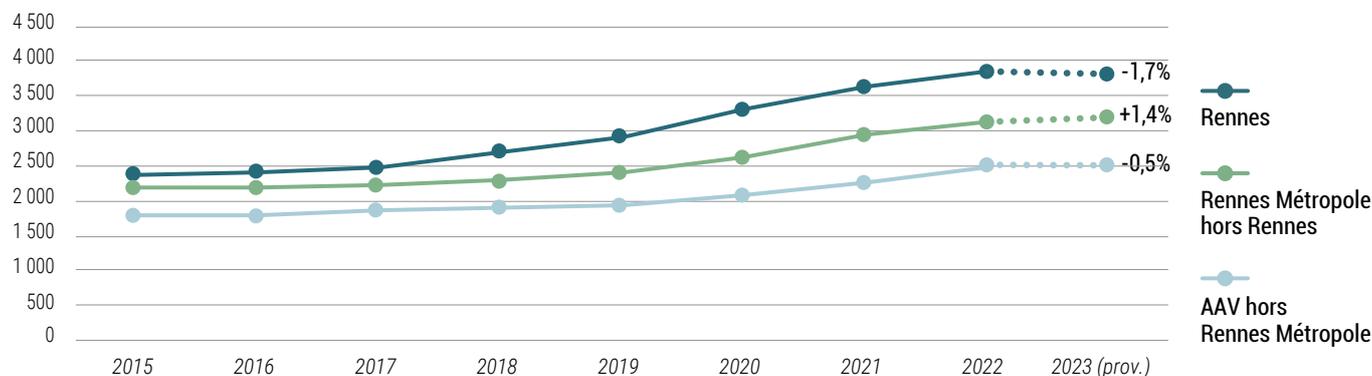
Rennes Métropole hors Rennes

3 179 €/m²

AAV hors Rennes Métropole

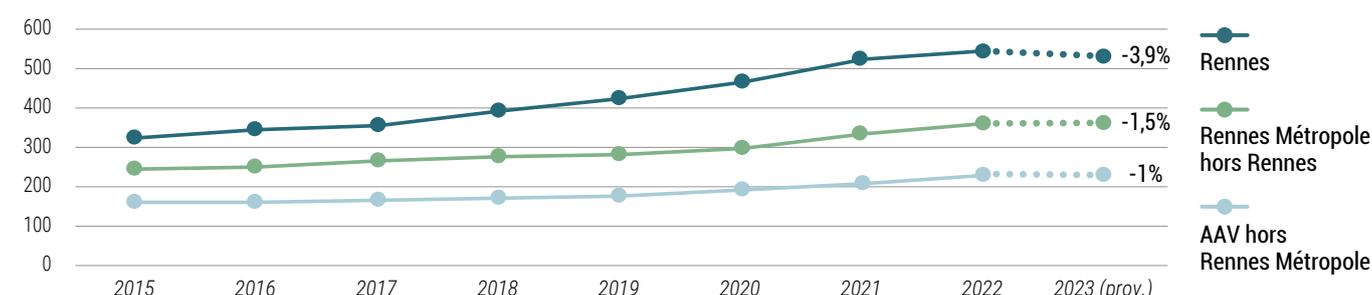
2 478 €/m²

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : PRIX MOYEN € / M² DES APPARTEMENTS D'OCCASION ENTRE 2015 ET 2023 (PROVISOIRE)



Sources : données consolidées pour 2015-2022 - DV3F-DGFIP / Traitements Audiar. / en € courants
Données provisoires : tendances Notaires de Bretagne mars 2024 pour taux d'évolution 2022-2023.

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : PRIX MOYEN EN K€ DES MAISONS D'OCCASION ENTRE 2015 ET 2023 (PROVISOIRE)



Sources : données consolidées pour 2015-2022 - DV3F-DGFIP / Traitements Audiar. / en € courants
Données provisoires : tendances Notaires de Bretagne mars 2024 pour taux d'évolution 2022-2023.

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE RENNES MÉTROPOLE

Avec la parution du décret n°2023-822 du 25/08/2023, 15 communes de Rennes Métropole sont désormais classées en zone tendue¹ : Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, La Chapelle-des-Fougeretz, Chartres-de-Bretagne, Montgermont, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Thorigné-Fouillard, Vezin-le-Coquet et Pont-Péan.

Dans toutes ces communes, l'imposition à la Taxe sur les Logements Vacants depuis plus de deux ans est devenue obligatoire et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est devenu possible (entre 5 et 60%). Ce sont 8 communes de la métropole qui ont délibéré dans ce sens. De plus, un encadrement de l'évolution des loyers privés peut y être appliqué. Son objectif est de réguler la hausse des loyers. Enfin, dans ces communes, les locataires peuvent désormais donner congés à leur propriétaire sous un mois contre trois auparavant (dans les parcs locatifs social et privé).

D'après les professionnels du secteur, la demande pour le parc locatif privé demeure toujours très conséquente, ce constat étant identique dans tous les territoires sous tension. Il s'agit du premier marché d'accueil dans le parcours résidentiel (primo-arrivants : étudiants

¹ Ces communes sont « tendues » car elles appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérise notamment : par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.



ou actifs notamment). Dans ce parc, le turn-over des logements est au ralenti notamment parce que certains ménages qui souhaiteraient accéder à la propriété ne peuvent plus faire aboutir leur projet compte tenu de la conjoncture. L'offre est donc mécaniquement réduite conduisant à une raréfaction des biens à louer. Enfin, la loi Climat et Résilience de 2021 ayant instauré des interdictions progressives de louer les logements dont les DPE sont E, F ou G, certains professionnels craignent aussi un accroissement de la pénurie de biens à louer considérant que des propriétaires bailleurs pourraient préférer vendre plutôt que rénover thermiquement leurs biens pour continuer à les louer.

RENNES MÉTROPOLE : LOYER MÉDIAN MENSUEL EN € COURANTS/M² HORS CHARGES

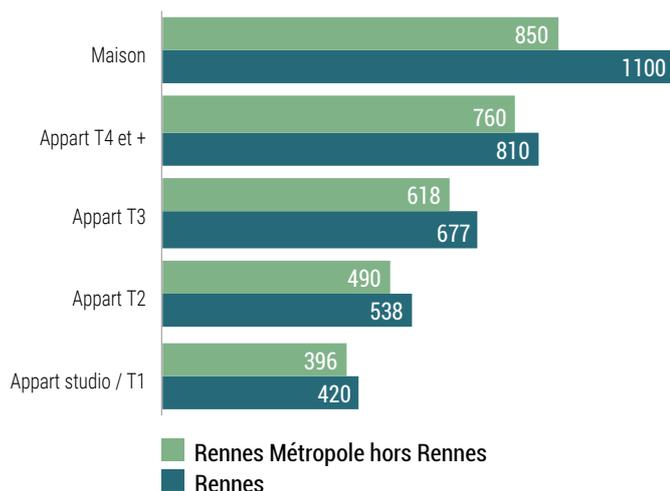
Tous types de biens / loyers d'ensemble



Loyer médian d'ensemble, hors charges, pour Rennes Métropole en 2023 : 580 € pour une surface moyenne de 58 m²

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

ANNÉE 2023 : LOYERS GLOBAUX MENSUELS MÉDIANS HORS CHARGES EN € COURANTS - ENSEMBLE DES LOYERS



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

Pour les loyers d'ensemble (loyers pratiqués et loyers à la relocation), dans la ville de Rennes, la « tension » concerne surtout les studios/T1 du centre-ville très sollicités par les étudiants mais aussi les appartements T2/T3. Dans Rennes Métropole hors Rennes, la tension est moindre bien que celle-ci soit « perceptible » sur les appartements T3/T4.

Le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 approuvé par la métropole a inscrit, dans ses orientations stratégiques et son programme d'actions, des mesures pour étoffer l'offre du parc locatif privé et mieux réguler les loyers. Le 20/06/2024, le conseil métropolitain de Rennes Métropole a délibéré favorablement sur 3 sujets :

- des mesures de régulation sur les meublés touristiques à travers l'adoption d'un règlement. Celui-ci rendant obligatoire à compter du 01/01/2025, une demande d'autorisation pour tout changement d'usage pour tous les locaux qui seraient transformés en meublé touristique (valable 4 ans). Une procédure d'enregistrement préalable complète aussi le dispositif. Ces dispositions ciblent essentiellement la ville de Rennes mais aussi si elles le souhaitent toutes les communes du cœur de métropole (Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Jacques-de-la-Lande et Saint-Grégoire) ;

- une demande d'expérimentation adressée à l'État pour tester le plafonnement des loyers en plus de l'encadrement des loyers sur les communes volontaires ;
- une expérimentation du « permis de louer » pour certains secteurs concernés par l'insalubrité et la dégradation dans les communes du cœur de métropole (pour le moment le centre ancien de Rennes est concerné).

Le plafonnement des loyers

Instauré en 2018, mais dont la période d'expérimentation est échue depuis novembre 2022, le plafonnement des loyers est une mesure plus stricte que l'encadrement puisqu'il permet de fixer des plafonds absolus de loyer que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lors de la mise en location d'un logement. Ce plafond est souvent déterminé par des critères tels que la localisation, la taille, et les caractéristiques du logement. Ainsi, à Paris, le loyer de référence majoré (loyer maximum) est fixé par arrêté. Un studio dans un quartier donné ne pourra dépasser un certain montant par m² fixé annuellement par le préfet. Une vingtaine de communes ayant obtenu du gouvernement l'autorisation de l'expérimenter, pratique ce plafonnement.

Le permis de louer (Loi Alur de 2014 et rendu opérationnel depuis 2017)

Les collectivités locales (communes ou intercommunalités) peuvent décider de mettre en place le permis de louer sur tout ou partie de leur territoire, généralement dans des zones où l'habitat indigne est particulièrement problématique (par exemple le centre ancien de Rennes). Rennes Métropole souhaite mettre en place l'autorisation préalable de mise en location. Ainsi, avant de louer un logement, le propriétaire doit obtenir une autorisation auprès de la collectivité garantissant le contrôle sur la salubrité, la décence ou encore la securabilité du logement.



ANNEXES :

PÉRIMÈTRES, MÉTHODES ET DÉFINITIONS

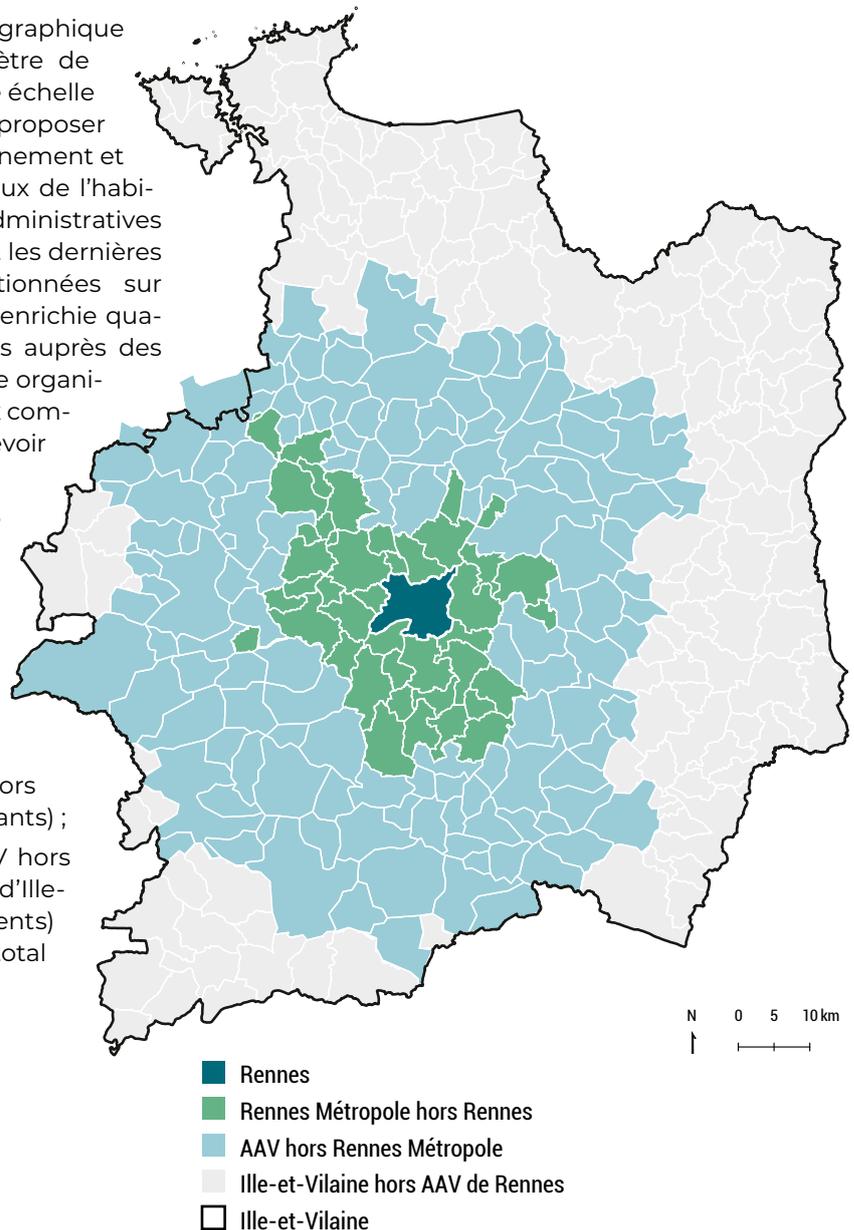
Périmètre de l'aire d'attraction de Rennes

Depuis 2020, l'INSEE définit l'assise géographique du bassin d'habitat à travers le périmètre de « l'aire d'attraction des villes » (AAV). Cette échelle d'analyse reprise par l'Audiar permet de proposer un socle de connaissances sur le fonctionnement et les enjeux soulevés par les marchés locaux de l'habitat qui « s'affranchissent » des limites administratives des EPCI. Pour chaque segment, figurent les dernières données chiffrées disponibles, repositionnées sur longue période. L'analyse est également enrichie qualitativement des dires d'experts recueillis auprès des professionnels locaux lors d'une rencontre organisée annuellement par l'Audiar pour mieux comprendre la conjoncture et tenter d'entrevoir les tendances à venir.

L'AAV de Rennes regroupe 183 communes et 771 320 habitants au 01/01/2021 (INSEE) soit 70% de la population breillienne. Comme habituellement, pour faciliter la lecture des marchés et les décrypter, la présente note propose des analyses autour de 3 grands territoires :

- la ville de Rennes (225 081 habitants) ;
- le territoire de Rennes Métropole hors Rennes (42 communes et 242 777 habitants) ;
- les communes des couronnes de l'AAV hors Rennes Métropole soit 138 communes d'Ille-et-Vilaine (réparties dans 14 EPCI différents) et 2 communes des Côtes-d'Armor, le total regroupant 303 462 habitants).

TERRITOIRES D'ANALYSE DU SUIVI DES MARCHÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES – AUDIAR

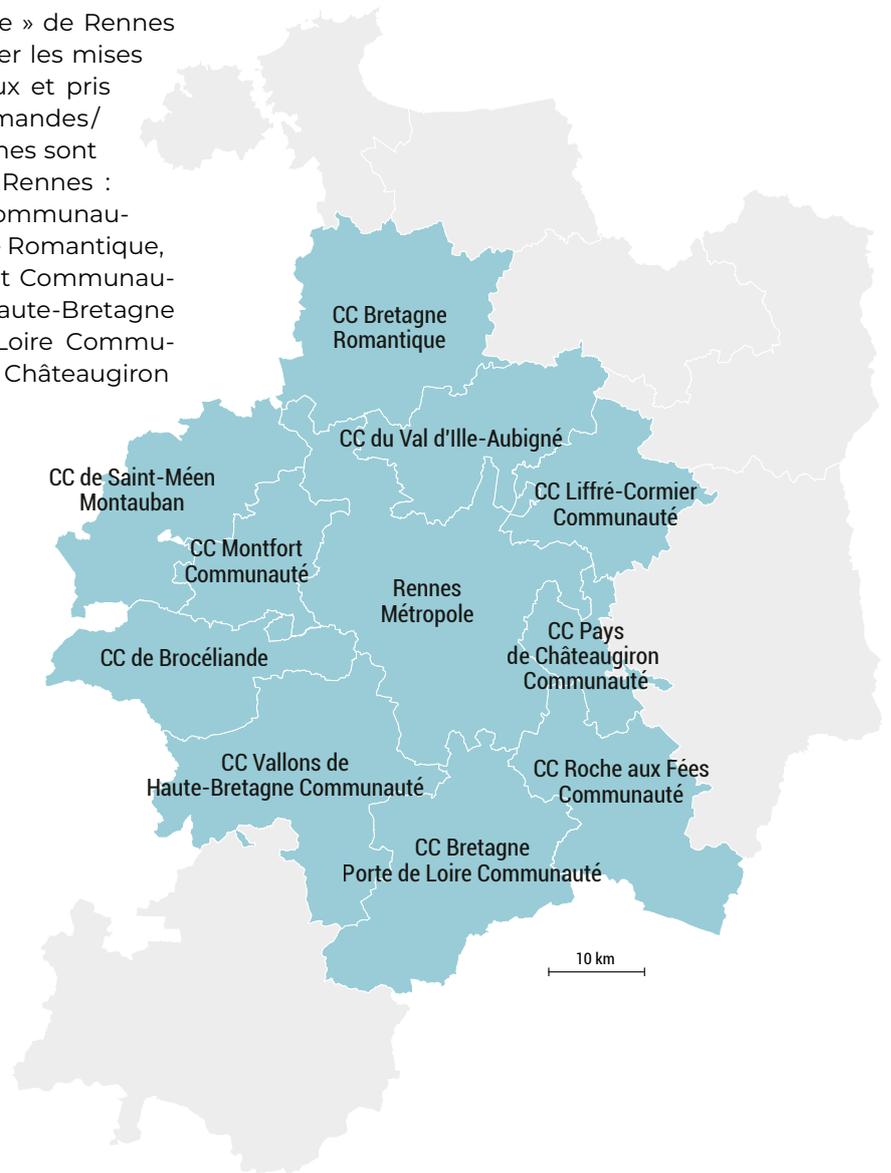


Sources : Admin Express - IGN, INSEE • Traitements : Audiar.

AAV « élargie » de Rennes

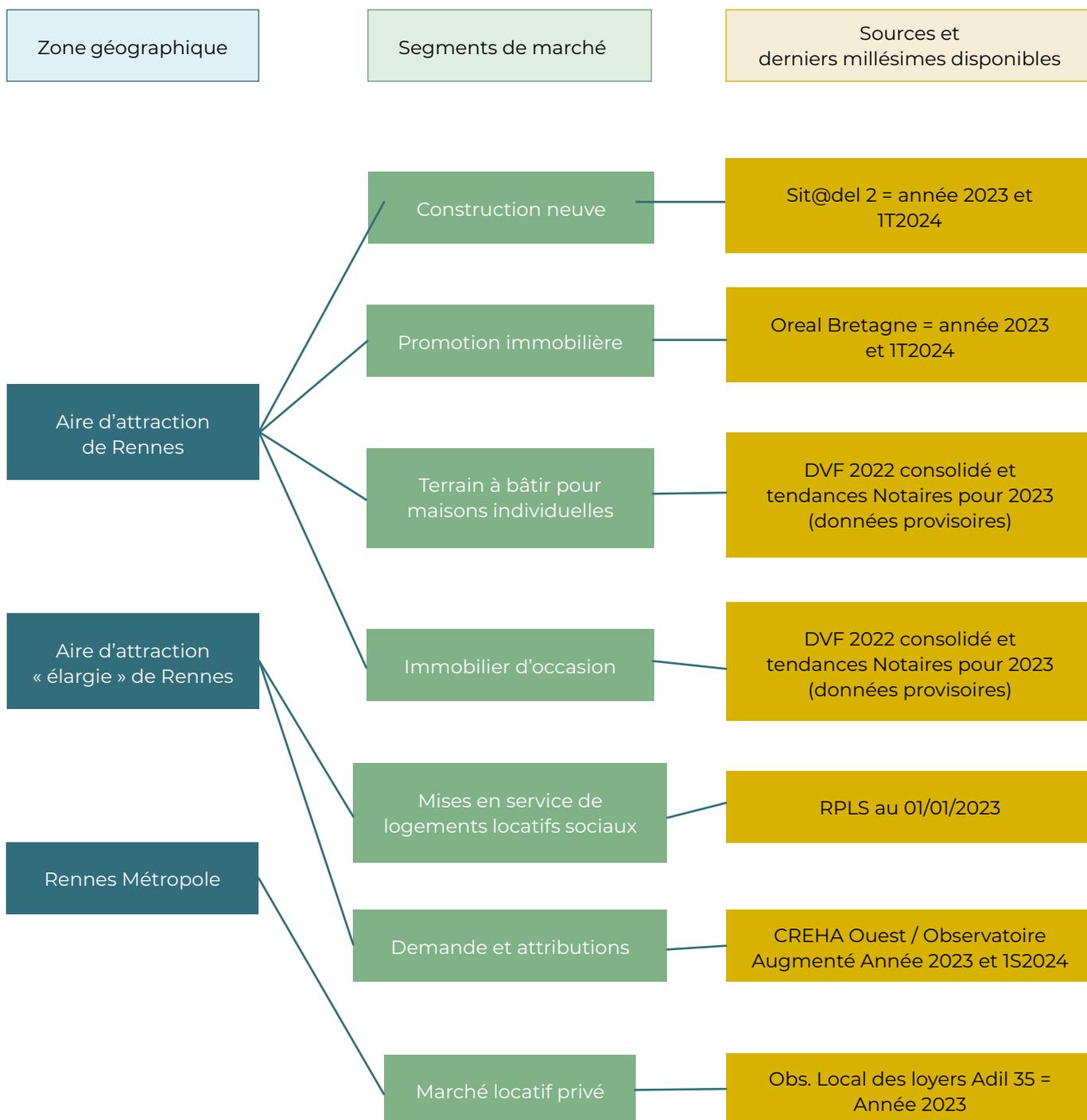
LES EPCI DE L'AAV « ÉLARGIE » DE RENNES

Les 11 EPCI de l'aire d'attraction « élargie » de Rennes retenus dans l'analyse RPLS pour estimer les mises en service de logements locatifs sociaux et pris en compte dans l'analyse du SNE (demandes/attributions) sont ceux dont les communes sont situées toute ou partie dans l'AAV de Rennes : Rennes Métropole, CC Liffré Cormier Communauté, CC du Val d'Ille-Aubigné, CC Bretagne Romantique, CC de st Méen-Montauban, CC Montfort Communauté, CC de Brocéliande, CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté, CC Bretagne Porte de Loire Communauté, CC Roche aux Fées, CC du Pays de Châteaugiron Communauté.



Source : Limites EPCI. Traitements : Audiar.

Caractéristiques des données et territoires d'analyse selon les sources



Définitions et méthodes de calcul

AIRE D'ATTRACTION D'UNE VILLE (AAV)

Elle définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire 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. Le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) succède au zonage en aires urbaines de 2010. 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. Les 2 communes des Côtes d'Armor appartenant à l'AAV de Rennes sont Plouasne et La-Chapelle-Blanche.

CALCUL DES ESTIMATIONS DE LIVRAISONS DES LOGEMENTS

L'Audiar s'appuie sur la source Sit@del 2 (MTECT - SDES). À partir des données des logements commencés en « Date de Prise en Compte », on applique un ratio théorique de durée de chantier. Pour la période 2010-2019, le glissement théorique des logements individuels commencés est de 12 mois et pour les logements collectifs de 18 mois. Entre 2020 et 2022, de nouveaux ratios sont appliqués pour tenir compte des retards de chantiers à savoir 13 mois pour l'individuel et 21 mois pour les collectifs. En 2023-2024, la durée retenue est de 13 mois pour l'individuel et 23 mois pour les collectifs.

RE2020 pour les logements à partir du 01/01/2022

Début 2022, la France passe d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio ;
- diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie, en passant par la phase d'exploitation via une analyse en cycle de vie ;
- permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

EPTB - ENQUÊTE SUR LE PRIX DES TERRAINS À BÂTIR (MTECT - SDES)

Cette source de données concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.), mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

RPLS - RÉPERTOIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL (MTECT-SDES)

Il s'agit des logements locatifs conventionnés sur lesquels les bailleurs sociaux ou SEM sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers.

Le traitement des données mobilisées pour l'analyse des mises en service de logements locatifs sociaux familiaux a été établi à l'échelle des intercommunalités. La politique locale de l'habitat qui structure le développement de ces logements s'organise principalement à l'échelle des EPCI lorsque ceux-ci sont couverts par un PLH ou PLUI-H. Plutôt que l'échelon communal, il a donc été fait le choix de retenir les EPCI toute ou partie de l'AAV rennaise pour analyser la dynamique de ce type de parc qui entre dans le décompte de la production neuve.

ACCESSION SOCIALE

Il s'agit de logements neufs vendus à prix encadrés à des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources PSLA ; on intègre dans cette catégorie les produits PSLA (location-accession) et pour certaines communes de Rennes Métropole, depuis 2018, des produits vendus sous dispositif OFS/BRS (en dissociation foncier-bâti).

ACCESSION EN RÉSIDENCE PRINCIPALE EN TVA À TAUX RÉDUIT (5,5 %) en zones ANRU ou dans les périmètres des QPV et dans une bande de 300 mètres autour de ces secteurs.

Ce dispositif est mobilisable par les ménages sous plafonds de ressources PLS. Des clauses anti-spéculatives obligent les nouveaux acquéreurs à s'engager à occuper le logement comme résidence principale au moins pendant dix ans.

ACCESSION MAÎTRISÉE DANS LE COLLECTIF

Il s'agit de logements neufs de la palette des produits régulés du PLH 2015-2022 de Rennes Métropole, il s'agit de logements vendus à des ménages primo-accédants à revenus intermédiaires sous plafonds de ressources PTZ ; ils sont commercialisés et à un prix encadré maximum de 2800 € TTC le m² de SHAB, stationnement en sus.

ACCESSION MAÎTRISÉE DANS L'INDIVIDUEL « MAISON + JARDIN »

Cette offre de maisons en accession à prix maîtrisé est appelée « maison + jardin », puisque les acquéreurs bénéficieront d'une maison neuve, mais également d'un terrain clôturé, paysagé et engazonné, en harmonie avec l'environnement voisin. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la commune ou son aménageur attribue un groupe de lots entièrement aménagés, y compris les branchements, à un ou plusieurs constructeurs de maisons individuelles sur la base d'un cahier des charges. Les ménages qui peuvent en bénéficier sous plafonds de ressources du PTZ. Le prix de vente maximum (maison + jardin) est d'environ 220 000 € TTC dans les communes B1 et de 200 000 € TTC dans les communes B2 et C (conditions d'éligibilité de 2019 à 2023).

REMERCIEMENTS

L'Audiar remercie l'ensemble des professionnels ayant participé à la rencontre annuelle du 2 juillet 2024. Les échanges et les contributions recueillis au cours de cette réunion sont précieux et permettent d'enrichir le contenu de cette note.

POUR EN SAVOIR +

En 2050, l'aire d'attraction rennaise pourrait compter 200 000 ménages d'une seule personne : <https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/en-2050-laire-dattraction-rennaise-pourrait-compter-200-000-menages-dune-seule-personne/>

Plus de 8 000 naissances chaque année depuis 20 ans dans l'aire d'attraction rennaise, <https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/plus-de-8-000-naissances-chaque-annee-depuis-20ans-dans-laire-dattraction-rennaise/>.

Exode urbain, mythes et réalités en Ille-et-Vilaine : <https://www.audiar.org/publication/economie/exode-urbain-mythes-et-realites-en-ille-et-vilaine/>

PHOTOGRAPHIES

© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole,
© Sabine de Villeroz - MRW Zeppeline Bretagne / Rennes Ville et Métropole,
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.



RÉDACTION

Emilie GODET

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT —————

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



*Suivez toute l'actualité de l'agence
en vous abonnant à la Lettre d'information !*