

Suivi des dynamiques sociales

Profil des acquéreurs en Quartiers Politique de la Ville

PÉRIODE 2019-2022



Sommaire

Synthèse et chiffres clés	3
Des QPV où s'échangent des biens immobiliers encore accessibles.....	5
Des transactions régulières de logements "bon marché" en QPV, malgré une hausse des prix.....	5
Des opportunités d'acquisition en QPV ou autour, pour un public jeune issu de la classe moyenne, mais forte progression des cadres.....	7
Une majorité des acquéreurs a moins de 40 ans.....	7
En QPV, des acquéreurs principalement de professions intermédiaires, mais forte progression des cadres.....	8
Des acquéreurs habitant déjà Rennes ou une autre commune de Rennes Métropole.....	9
Des quartiers prioritaires aux situations contrastées.....	10
Cleunay.....	13
Le Blosne.....	15
Les Clôteaux – Champs Manceaux.....	18
Maurepas.....	21
Villejean.....	24
Tendances 2023.....	27

Synthèse & chiffres clés

Entre 2019 et 2022, 16 258 acquisitions de biens immobiliers privés étaient effectuées à Rennes, un volume en hausse par rapport à la période précédente 2015-2018. Cette hausse s'observe dans les différentes zones d'étude et sur tous les types de biens. Sur le marché de l'occasion, qui représente plus de 7 ventes sur 10, la hausse est de 9 %.

Au sens strict des périmètres de la Politique de la Ville, les quartiers prioritaires (QPV) font l'objet de 5 % des transactions de logements réalisées sur Rennes, proportion identique à leur poids dans le parc de logements privés rennais. En élargissant la focale à 300 mètres autour des périmètres institutionnels des QPV, c'est près d'un quart des transactions qui sont recensées.

Au sein de ces quartiers, les acquisitions sont très majoritairement des appartements d'occasion (79 %). Deux-tiers des logements changent de propriétaires en un peu moins de 10 ans en moyenne.

Quant au profil des acquéreurs, des jeunes ménages résidant déjà à Rennes sont de plus en plus représentés dans les transactions au sein des QPV, alors que les populations plus âgées se positionnent davantage sur les biens dans le reste de la ville. Les employés et les ouvriers sont comparativement plus représentés dans les achats de logements en QPV que dans les autres quartiers rennais. Cependant, les acquisitions par les cadres augmentent fortement partout dans la ville, et sur tous types de biens. Compte-tenu de l'évolution des prix de l'immobilier, l'acquisition de logements en QPV devient de plus en plus réservée aux classes moyennes supérieures, et moins aux classes populaires.

Si ces tendances s'observent globalement à l'échelle des 5 QPV, quelques spécificités caractérisent chacun d'eux.

16 258 transactions
à **Rennes** entre 2019 et 2022

En **hausse** depuis 2015-2018

+ 9 % sur le **marché de l'occasion**

841 transactions en QPV

5 % des transactions
Rennaises,

soit la part des QPV dans le parc privé rennais

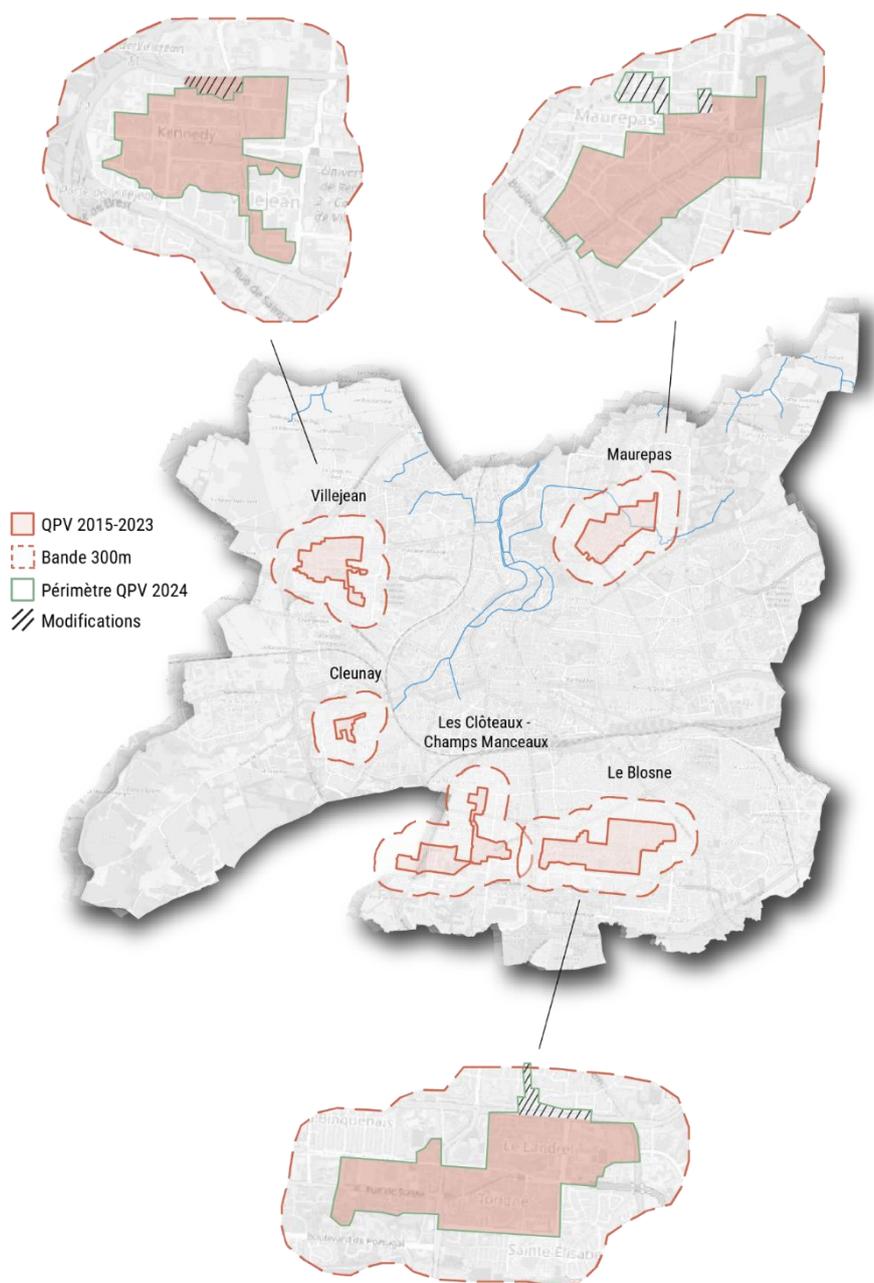
79 % des transactions en
QPV s'effectuent sur des
appartements d'occasion

38 % des biens en QPV
acquis par les **professions
intermédiaires,**
mais **forte progression
des cadres**

59 % des acquéreurs en
QPV habitent déjà
Rennes Métropole

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

LOCALISATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE À RENNES ET PÉRIMÈTRES D'OBSERVATION



NOMBRE DE TRANSACTIONS DANS CHAQUE SECTEUR PAR ANNÉE ENTRE 2015 ET 2022

Année	2015	2016	2017	2018	Total 2015- 2018	2019	2020	2021	2022	Total 2019- 2022	Total
QPV	67	95	244	203	609	201	158	225	259	843	1 452
Bandes (300m)	303	305	721	629	1 958	677	581	708	916	2 882	4 840
Reste de Rennes	1 746	1 889	2 990	2 488	9 113	2 745	2 549	3 162	4 077	12 533	21 646
Total Rennes	2 116	2 289	3 955	3 320	11 680	3 623	3 288	4 095	5 252	16 258	27 938

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

⚠ Avant les années 2020, la source de données PERVAL n'était pas exhaustive (voir encart méthodo page 30). Ce tableau présente les volumes de transactions analysés qualitativement dans cette publication. Toutefois, il ne permet pas de calculer des évolutions.

DES QPV OÙ S'ÉCHANGENT DES BIENS IMMOBILIERS EN-CORE ACCESSIBLES

Des transactions régulières de logements "bon marché" en QPV, malgré une hausse des prix

Depuis 2019, le nombre de ventes immobilières a augmenté chaque année à Rennes, à l'exception de 2020, qui marque une légère baisse (-300 transactions). En 2022, plus de 5 000 logements ont été achetés. Ce dynamisme est principalement dû à des échanges importants sur le marché de l'occasion, qui sont en hausse¹ (+ 9 %) entre 2015-2018 et 2019-2022, les 2 périodes observées, ainsi qu'au niveau élevé de livraisons de logements neufs.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se démarquent du reste de la ville en concentrant une grande part du parc locatif social. Leur parc de logements est constitué à 72 % de locatifs sociaux, quand, dans le reste de Rennes, ce taux est de 15 %. Propriétés des bailleurs sociaux, les logements sociaux ne font pas l'objet de transactions marchandes. Aussi, le parc privé des QPV ne représente que 5 % de celui de la ville. Cette proportion se retrouve dans la part qu'occupent les QPV parmi l'ensemble des transactions rennaises entre 2019 et 2022 (5%), comparable à la période précédente 2015-2018.

TRANSACTIONS RÉALISÉES ENTRE 2019 ET 2022 SELON LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA VILLE

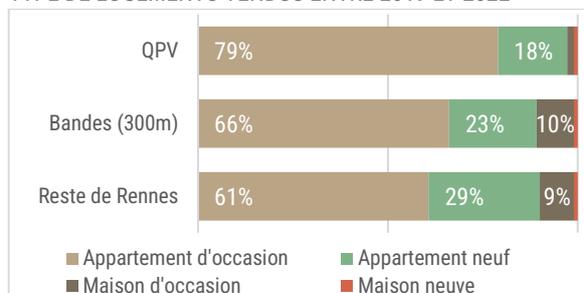
Zone	Nombre de transactions	Part dans les transactions totales
QPV	843	5%
Bandes (300m)	2 882	18%
Reste de Rennes	12 533	77%
Total Rennes	16 258	100%

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

Les quartiers prioritaires se caractérisent également par un faible niveau de construction de logements neufs sur la période 2015-2018, et des niveaux de construction très variés selon les quartiers sur la période la plus récente 2019-2022. La construction neuve est en revanche un peu plus dynamique dans le pourtour des QPV, que l'on nomme "bandes".

La typologie du parc de logements sur les quartiers va également avoir des implications sur la nature des biens immobiliers qui y sont échangés. Ces derniers restent en effet très majoritairement des appartements d'occasion (79 %) sur les deux périodes. Dans les bandes autour des QPV, la répartition par type de biens vendus est assez comparable à celle observée sur le reste de la ville.

TYPE DE LOGEMENTS VENDUS ENTRE 2019 ET 2022



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

Les caractéristiques des logements vendus diffèrent selon les secteurs. Les appartements neufs et d'occasion vendus en QPV sont plus grands (en surface et en nombre de pièces) que les biens vendus dans les bandes ou dans le reste de la ville, pour des niveaux de prix bien moins chers. En effet, les appartements d'occasion se sont vendus, au m², à un prix inférieur de 25 % du prix observé dans les bandes et de 42 % du prix moyen des biens vendus dans le reste de la ville. Toutefois, sur tous les secteurs, les prix du marché de l'occasion ont fortement augmenté entre les 2 périodes.

Concernant les appartements neufs, les écarts de prix sont également notables entre les territoires : un bien neuf en QPV se vend à un prix au m² moins élevé de 19 % de celui pratiqué dans les bandes et de 35 % de celui du reste de la ville, mais l'offre neuve en QPV est assez réduite.

¹ Source : DGFIP – "Données de Valeurs Foncières" (DVF), exhaustives

Dans les QPV et leurs bandes, les logements sont remis sur le marché au bout de 9 ans en moyenne. Mais pour près de la moitié des logements, c'est beaucoup plus rapide, moins de 5 ans, et pour un logement sur 5, c'est beaucoup plus long (plus de 15 ans).

Le turnover dans le parc est plus rapide à Maurepas et à Villejean (un peu plus de 6 ans en moyenne), tandis qu'au Blosne, les ménages restent plus longtemps (plus de 10 ans).

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ACHETÉS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES ENTRE 2019 ET 2022

Caractéristiques des logements		Zone		
		QPV	Bandes	Reste de Rennes
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	666	1 912	7 623
	Prix moyen	138 000 €	179 000 €	209 000 €
	Surface moyenne	66	63	58
	Nombre moyen de pièces	3,3	3,1	2,7
	Prix moyen au m ²	2 100 €	2 800 €	3 600 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	154	659	3 680
	Prix moyen	168 000 €	215 000 €	239 000 €
	Surface moyenne	57	59	53
	Nombre moyen de pièces	3	2,6	2,4
	Prix moyen au m ²	3 000 €	3 600 €	4 500 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	15	282	1 123
	Prix moyen	400 000 €	436 500 €	540 000 €
	Surface moyenne	101	102	107
	Nombre moyen de pièces	4,4	4,4	4,2
	Prix moyen au m ²	3 700 €	4 300 €	5 000 €

Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR

Ce qu'il faut retenir des évolutions entre 2015-2018 et 2019-2022

- Hausse de 9 % des ventes sur le marché de l'occasion,
- Recul du poids des acquisitions d'appartements neufs au sein des transactions, au bénéfice des appartements d'occasion dans le pourtour des QPV et dans le reste de la ville, respectivement 23 % et 29 % sur la période récente, contre 32 % précédemment.

- Augmentation importante des prix de vente au m² des appartements sur le marché de l'occasion dans tous les secteurs de la ville de quasi + 50 % dans les QPV et leurs pourtours, et + 36 % dans le reste de la ville.
- Augmentation des prix au m² plus contenue pour les ventes d'appartements neufs, de + 11 % en QPV à + 22 % dans le reste de la ville. Dans le pourtour des QPV, les prix affichent même une légère baisse de 6 %, peut être en lien avec une offre plus importante de programmes en accession aisée à la propriété que durant la période précédente.

Des opportunités d'acquisition en QPV ou autour, pour un public jeune issu de la classe moyenne, mais forte progression des cadres

UNE MAJORITÉ DES ACQUÉREURS A MOINS DE 40 ANS

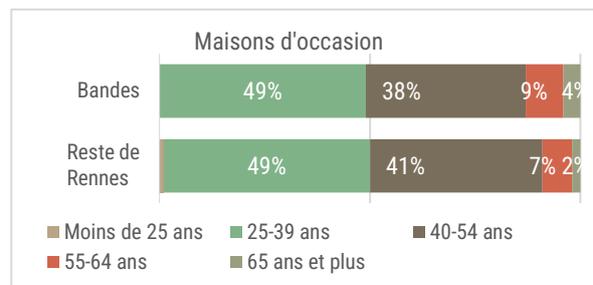
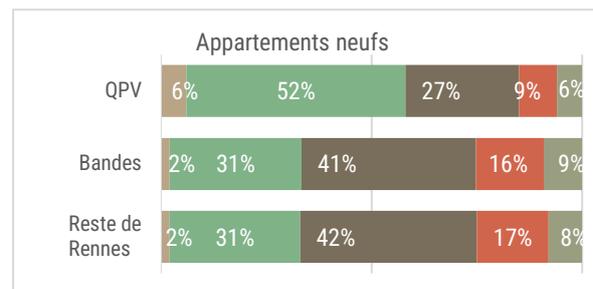
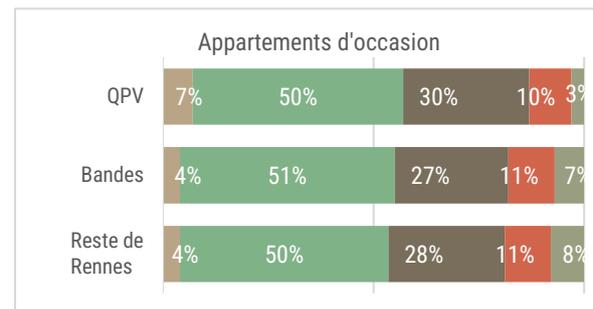
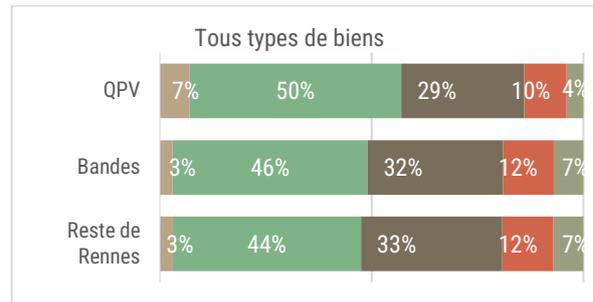
Les logements situés dans les QPV continuent d'être achetés par des ménages globalement plus jeunes que ceux acquis dans le reste de la ville. Pour la période 2019-2022, 57 % des acquéreurs en QPV ont moins de 40 ans, en hausse de 3 points par rapport aux années 2015-2018, contre 47 % dans le reste de la ville. C'est particulièrement le cas pour l'achat d'appartements neufs pour lesquels la part de moins de 40 ans atteint 58 % en QPV contre 33 % dans les autres quartiers, où la part de jeunes a toutefois progressé de 4 points entre les 2 périodes.

En QPV, les logements en accession aidée permettent aux jeunes d'acheter. En revanche sur le marché du libre, au regard des prix pratiqués, les logements restent à la portée de ménages plus âgés. Un quart a plus de 55 ans.

Sur le marché de l'occasion, la répartition des acquéreurs selon leur âge est relativement homogène entre les secteurs de la ville. La part des jeunes a progressé partout entre les 2 périodes. Plus de 50 % ont moins de 40 ans.



ÂGE DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES DE 2019 À 2022



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

EN QPV, DES ACQUÉREURS PRINCIPALEMENT DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES, MAIS FORTE PROGRESSION DES CADRES

Concernant la catégorie socioprofessionnelle, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont largement représentés parmi les nouveaux acquéreurs rennais. Ils progressent fortement partout et pour tous les types de biens. Ils constituent désormais 31 % des acquéreurs en QPV après une progression de 11 points entre 2015-2018 et 2019-2022, 35 % dans les bandes (+ 8 points) et 42 % dans le reste de la ville (+ 5 points). Ils sont surreprésentés dans les achats de maisons d'occasion dans les quartiers rennais hors bandes, bien rare et cher (53 %) et un peu moins pour les appartements neufs en QPV (25 %).

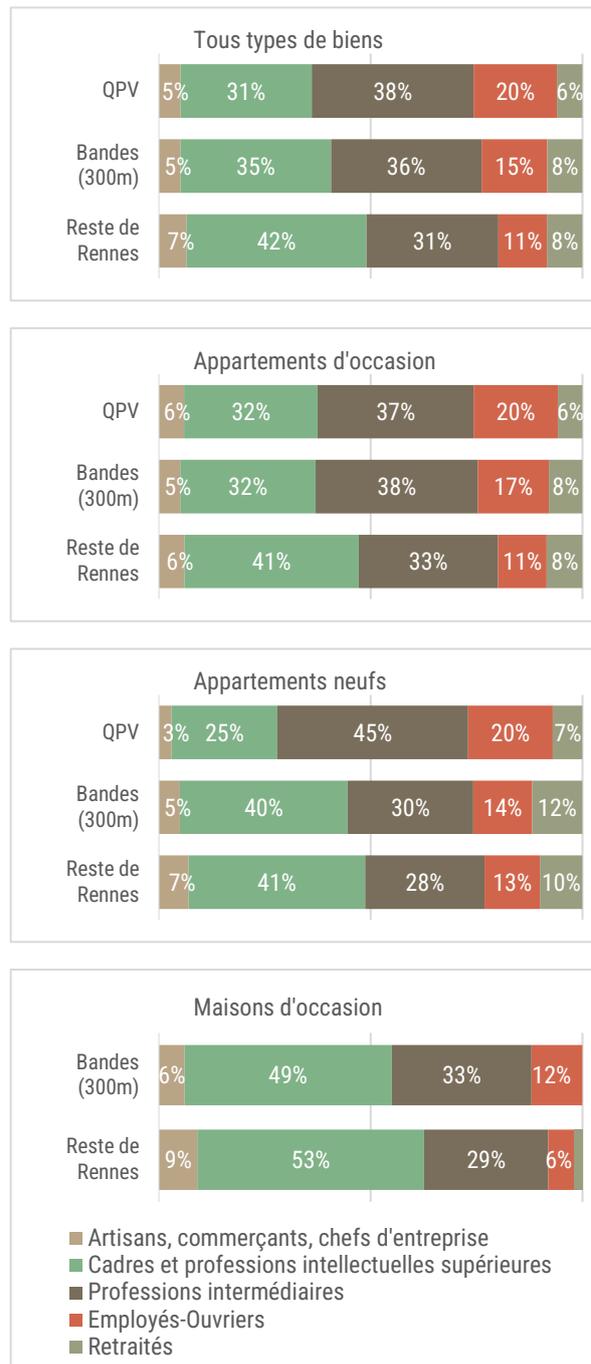
Sur le marché du logement neuf, on observe une importante différence de profils des acquéreurs entre les QPV et les autres territoires, ce qui est moins le cas sur le marché de l'occasion.

La commercialisation d'appartements en accession aidée privilégie les ménages relevant de classes moyennes en début de parcours résidentiel. Les professions intermédiaires y sont en effet surreprésentées en QPV (45 % des acquéreurs après un gain de 10 points entre les 2 périodes). Sur les autres territoires, les produits libres, plus chers, sont accessibles aux ménages plus solvables. Les cadres représentent 40 % des acquéreurs.

La forte progression des cadres, sur tous les secteurs de la ville, s'est faite au détriment des employés-ouvriers. C'est en QPV qu'ils restent toutefois les plus présents (20 % tous types de biens, contre 15 % dans les bandes et 11 % sur le reste de la ville), mais leur poids parmi les acquéreurs recule nettement (- 10 points entre les 2 périodes). En effet, même si les biens restent plus accessibles financièrement qu'ailleurs sur la ville, ils ont connu comme partout une hausse des prix qui contraint les capacités d'achat des ménages les moins solvables.

En QPV, les professions intermédiaires restent les ménages les plus nombreux à acquérir (38 % tous logements confondus).

CSP DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES DE 2019 À 2022



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

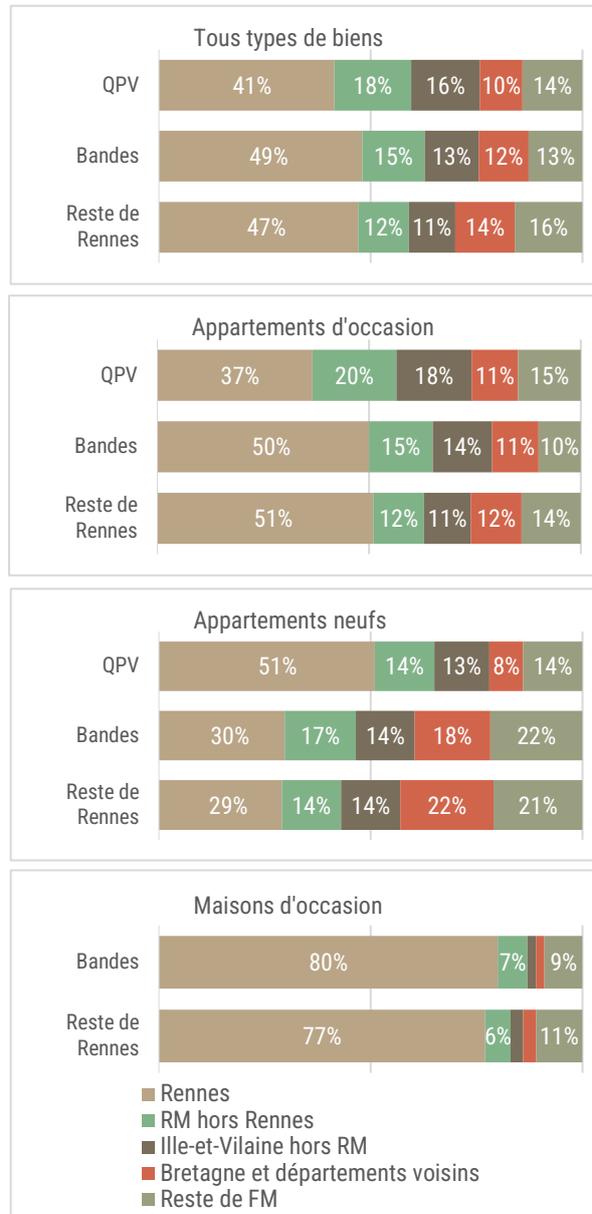
DES ACQUÉREURS HABITANT DÉJÀ RENNES OU UNE AUTRE COMMUNE DE RENNES MÉTROPOLE

La provenance des acquéreurs de logement est relativement homogène selon les secteurs résidentiels tous biens confondus. Toutefois, selon les biens, quelques spécificités apparaissent. Les Rennais restent les plus représentés quels que soient le territoire et le bien acheté. En outre, leur part a progressé partout et pour tous les types de biens entre les deux périodes. Ils sont particulièrement représentés parmi les acquéreurs d'appartements neufs en QPV et les appartements d'occasion dans les bandes et le reste de la ville (plus de 50 %) et à plus de 70 % parmi les acquéreurs de maisons d'occasion. Plus largement, les acheteurs sont très majoritairement déjà habitants de Rennes Métropole. Seules les acquisitions d'appartements neufs dans les bandes et le reste de la ville présentent une part d'acheteurs hors d'Ille-et-Vilaine plus importante (38 et 42 %). Cela peut être le signe que les appartements neufs constituent des produits prisés des investisseurs pour qui la proximité avec le bien acheté n'est pas toujours une nécessité.

Portrait type de l'acquéreur selon le bien acheté et sa localisation

- Les jeunes ménages sont surreprésentés parmi les acquéreurs d'appartements neufs en accession aidée en QPV, et les ménages de plus de 55 ans dans les autres quartiers de la ville sur le marché du libre aux prix plus élevés.
- Les cadres sont nettement surreprésentés parmi les acquéreurs de maisons d'occasion et d'appartements neufs et d'occasion dans le reste de la ville, secteur où les prix de l'immobilier sont les plus élevés. Cette catégorie de ménages solvables progresse toutefois partout de manière importante.
- Les professions intermédiaires se répartissent de manière relativement équilibrée entre les différents secteurs de la ville et les types de biens. Ils sont toutefois surreprésentés parmi les acquéreurs d'appartements neufs en QPV, dont ils sont cœur de cible des produits en accession aidée.
- Les employés et les ouvriers sont nettement moins représentés parmi les acquéreurs de biens entre 2019 et 2022 contrairement à la période précédente. Leur territoire d'achat de prédilection reste les QPV, là où les prix sont encore abordables.

LIEUX DE RÉSIDENCE AVANT ACHAT DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES DE 2019 À 2022



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

- Les acheteurs locaux sont majoritairement présents sur tous les biens et sur tous les secteurs de la ville. Les acquéreurs extérieurs dont une partie sont des investisseurs, sont en revanche surreprésentés dans les acquisitions d'appartements neufs dans les pourtours des QPV et dans le reste de la ville.
- En QPV, les acquéreurs en occasion sont un peu moins déjà Rennais. En revanche ils sont plus nombreux à arriver d'une autre commune de Rennes Métropole.

DES QUARTIERS PRIORI- TAIRES AUX SITUATIONS CONTRASTÉES

Entre 2019 et 2022, les marchés immobiliers sur les QPV et dans leurs proches alentours ont été particulièrement dynamiques, à l'instar du reste de la ville, particulièrement les transactions d'appartements neufs et d'occasion qui sont plus nombreuses que durant la période précédente.

L'ampleur des échanges et la nature des biens échangés sont toutefois très variables selon les quartiers. En effet, les QPV accueillent une grande part de logements locatifs sociaux, laissant une part plus ou moins importante au parc privé. Ainsi, les populations vivant dans les quartiers de Cleunay et Maurepas sont très majoritairement des locataires sociaux.

Dans les trois autres quartiers, les logements du parc privé, susceptibles de faire l'objet de transactions immobilières, sont plus nombreux.

Les dynamiques immobilières propres aux QPV sont dès lors hétérogènes.

Le quartier de Cleunay, avec un parc de logements constitué à 97% de locatifs sociaux, se distingue par l'absence de transactions immobilières. Elles sont très rares dans les quartiers de Maurepas et des Clôteaux Champs Manceaux.

En revanche, le Blosne et Villejean se distinguent par un marché de l'occasion dynamique, en lien avec l'existence d'un parc de copropriétés privées important. Ces 2 quartiers concentrent la majeure partie des transactions d'appartements d'occasion des QPV (76 % sur la période 2019-2022 ; 82 % entre 2015 et 2018).

Dans le neuf, les ventes d'appartements se sont réalisées essentiellement à Villejean. Le quartier localise 80 % des transactions en neuf des QPV entre 2019 et 2022. Sur la période précédente, c'est à Maurepas que ce marché s'était réalisé.

PART DES TRANSACTIONS DANS L'ENSEMBLE DES QPV, DE 2019 À 2022

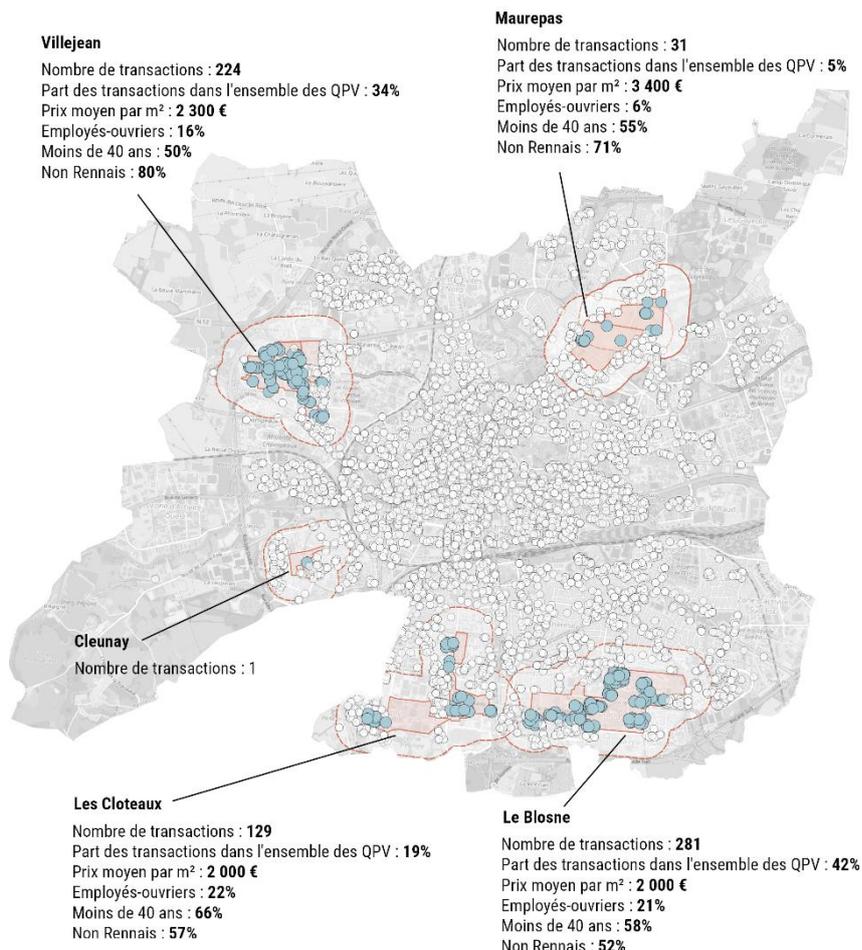
QPV	Part de logements HLM au 01/01/2023	Part des transactions dans l'ensemble des QPV		
		Appartement d'occasion	Appartement neuf	Total
Cleunay	97 %	0 %	0 %	0 %
Le Blosne	68 %	42 %	9 %	36 %
Les Clôteaux-Champs Manceaux	73 %	19 %	0 %	16 %
Maurepas	89 %	5 %	11 %	6 %
Villejean	63 %	34 %	80 %	42 %
Total QPV	74 %	100 %	100 %	100 %
Total QPV / Rennes	45 %	7 %	3 %	5 %

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

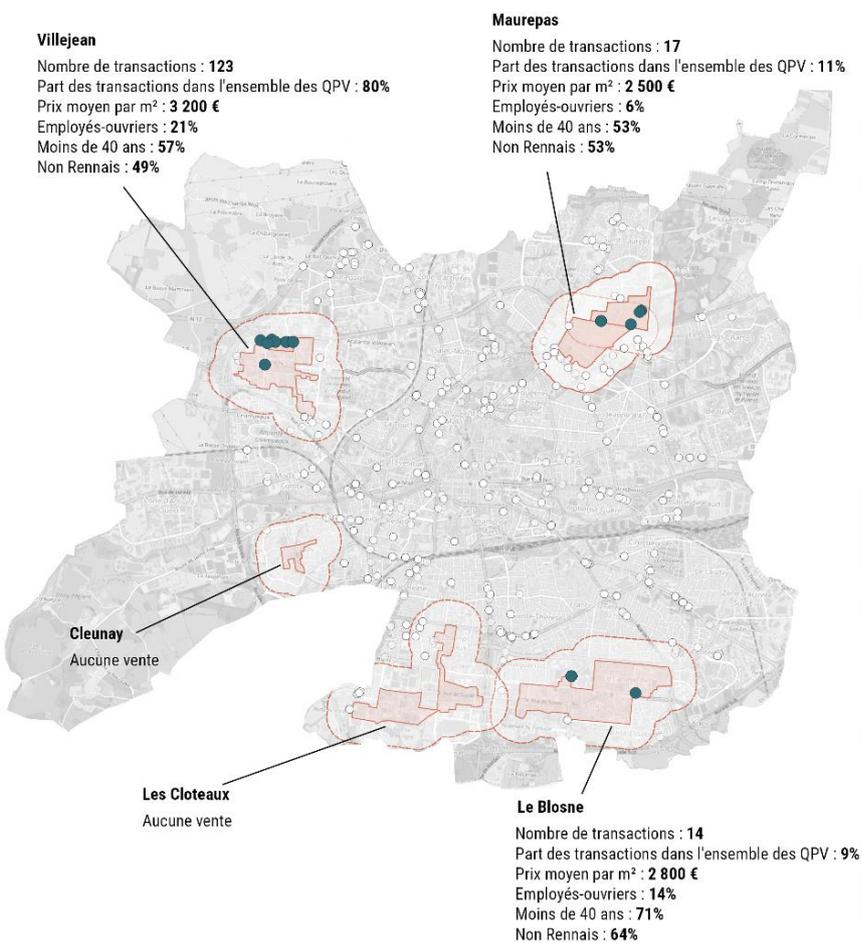


© Arnaud Loubray / Rennes Ville et Métropole
Aménagements aux abords du métro Cleunay

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION ENTRE 2019 ET 2022 SUR LES QPV



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS ENTRE 2019 ET 2022 SUR LES QPV



Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR

Les quartiers prioritaires rennais s'insèrent dans des contextes urbains différents et aux dynamiques immobilières hétérogènes. Si les environs du quartier de Maurepas se distinguent par l'intensité des achats d'appartements neufs, de nombreux appartements d'occasion sont vendus autour du QPV des Clôteaux-Champs Manceaux, alors que les transactions de maisons se concentrent plutôt du côté du Blosne. Si les alentours de Cleunay, Maurepas et Le Blosne ont peu évolué entre les deux périodes,

ce n'est pas le cas pour les deux autres secteurs. Autour du QPV des Clôteaux - Champs Manceaux, les ventes d'appartements neufs ont fortement progressé et représentent 32 % des ventes en neuf des bandes entre 2019 et 2022 (6 % seulement entre 2015 et 2018).

Dans le pourtour de Villejean, c'est l'inverse, la période la plus récente voit un recul des ventes en neuf. Elles ne pèsent plus que 12 % des ventes des bandes contre 28 % entre 2015 et 2018.

PART DES TRANSACTIONS DANS L'ENSEMBLE DES BANDES, DE 2019 À 2022

Bandes	Part des transactions dans l'ensemble des bandes			
	Appartement d'occasion	Appartement neuf	Maison d'occasion	Total
Cleunay	11 %	0 %	16 %	9 %
Le Blosne	20 %	6 %	37 %	18 %
Les Clôteaux-Champs Manceaux	33 %	32 %	22 %	32 %
Maurepas	20 %	50 %	18 %	27 %
Villejean	16 %	12 %	7 %	14 %
Total Bandes	100 %	100 %	100 %	100 %
Total Bandes / Rennes	19 %	15 %	20 %	18 %

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

En matière de profil des acquéreurs, il apparaît que le marché immobilier des quartiers du sud de la ville offre davantage d'opportunités d'acquisition aux ménages locaux des catégories populaires ou moyennes. Au Blosne et aux Clôteaux - Champs Manceaux, les employés ouvriers, qui sont globalement de moins en moins représentés parmi les acquéreurs, y sont encore assez présents.

Bien que les cadres progressent fortement partout, et sont très représentés à Maurepas, les professions intermédiaires restent les catégories socio-professionnelles les plus présentes parmi les acquéreurs en QPV.

Les ménages sont relativement jeunes et habitent déjà Rennes ou une commune de Rennes Métropole. Toutefois, certains acquéreurs sont plus âgés, parfois retraités, résidant hors de l'agglomération. Ils présentent un profil d'investisseurs. C'est à Villejean et dans les alentours de Maurepas qu'on les retrouve.

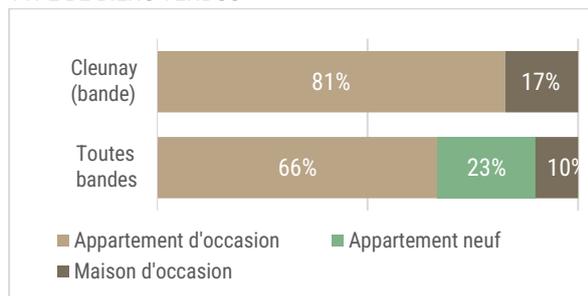
Les biens dans les pourtours des QPV sont de moins en moins accessibles aux ménages employés-ouvriers. Les acquéreurs sont, à parts égales, des cadres et des professions intermédiaires après une forte progression des cadres entre les 2 périodes sans doute corrélée à l'augmentation des prix sur ces secteurs.

Cleunay

Quasi exclusivement constitué de logements locatifs sociaux, le quartier prioritaire de Cleunay n'est pas concerné par l'échange de biens immobiliers. Dans ses alentours, les achats sont majoritairement des appartements d'occasions, vendus à des prix plus élevés que ceux pratiqués dans l'ensemble des abords des QPV. Entre les deux périodes, le nombre de transactions sur le marché de l'occasion au sein de la bande de 300 mètres autour du QPV a augmenté s'accompagnant d'une hausse des prix de 40 %.

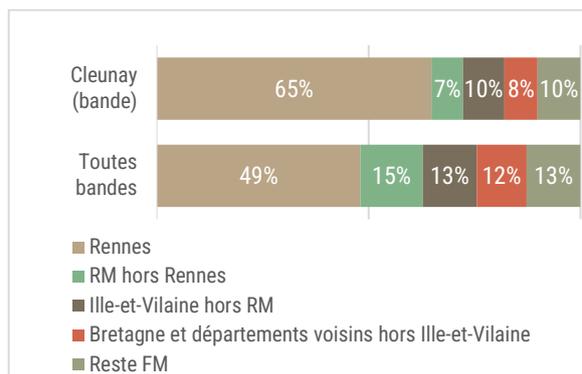
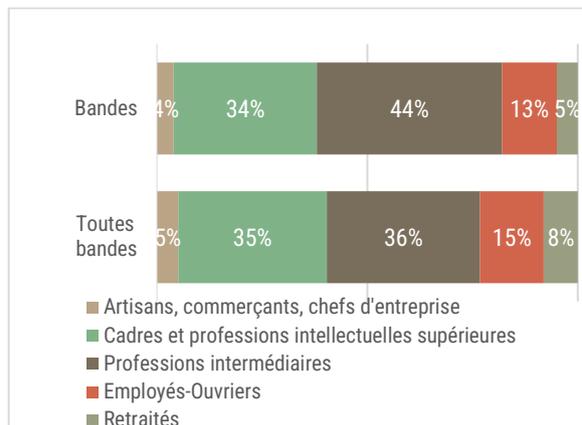
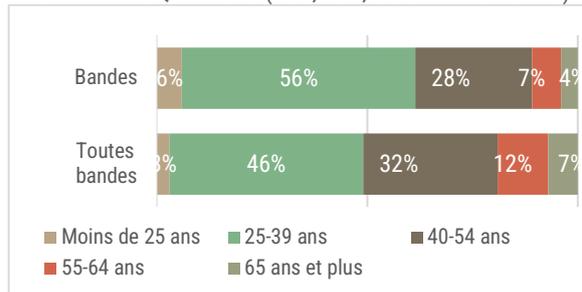
Les acquéreurs restent des jeunes ménages qui résident déjà à Rennes lors de l'achat. Ils sont toujours principalement de professions intermédiaires, toutefois, la part des cadres dans les transactions augmente sensiblement entre les deux périodes (+ 12 points), au détriment notamment des employés-ouvriers qui reculent (- 5 points).

TYPE DE BIENS VENDUS



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

PROFIL DES ACQUÉREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)

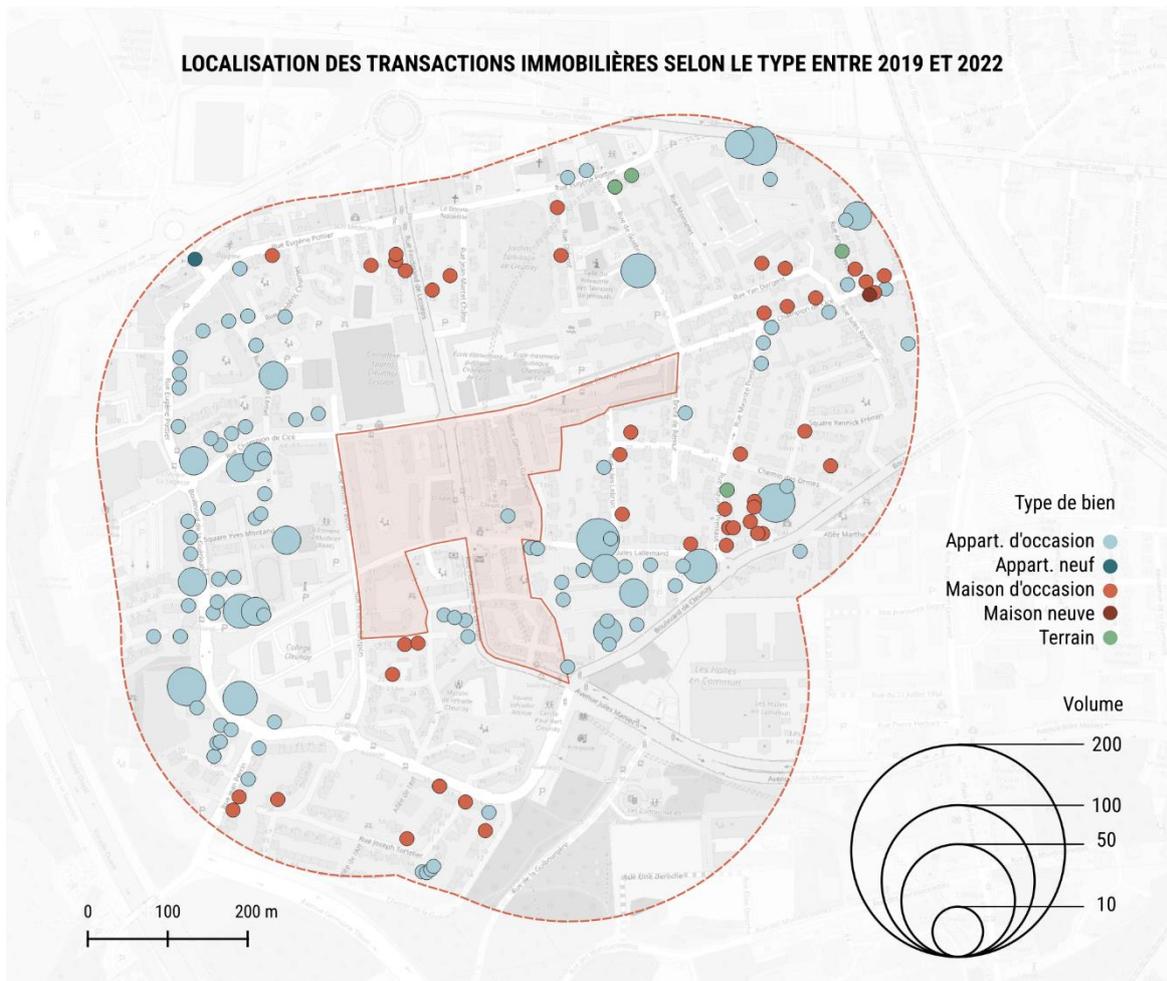


CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS DE 2019 À 2022

Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR

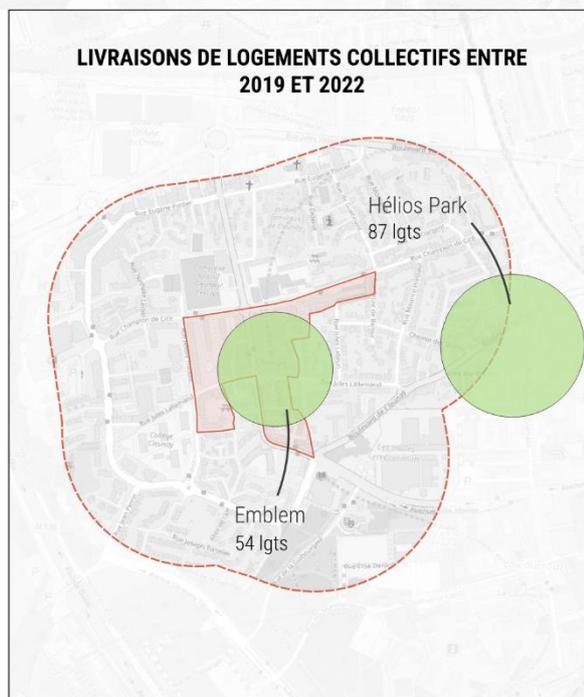
Caractéristiques des logements		Zone	
		Cleunay (bande)	Toutes bandes (hors résidences étudiantes)
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	216	1905
	Prix moyen	183 500 €	178 000 €
	Surface moyenne	56	67
	Nombre moyen de pièces	2,9	3,3
	Prix moyen au m ²	3 250 €	2 700 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	1	658
	Prix moyen		215 000 €
	Surface moyenne		59
	Nombre moyen de pièces		2,6
	Prix moyen au m ²		3 600 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	45	282
	Prix moyen	413 000 €	437 000 €
	Surface moyenne	93	102
	Nombre moyen de pièces	4,1	4,4
	Prix moyen au m ²	4 500 €	4 300 €

LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE ENTRE 2019 ET 2022



La carte, ci-contre, représente l'offre neuve, c'est-à-dire, les programmes de logements collectifs neufs dont la livraison a eu lieu entre début 2019 et fin 2022. La commercialisation de ces logements a pu intervenir avant la date de livraison ou après. Certaines ventes analysées dans cette publication peuvent porter sur des programmes neufs qui ont été livrés avant 2019 ou qui le seront après 2022, non représentés sur la carte.

LIVRAISONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS ENTRE 2019 ET 2022



Le Blosne

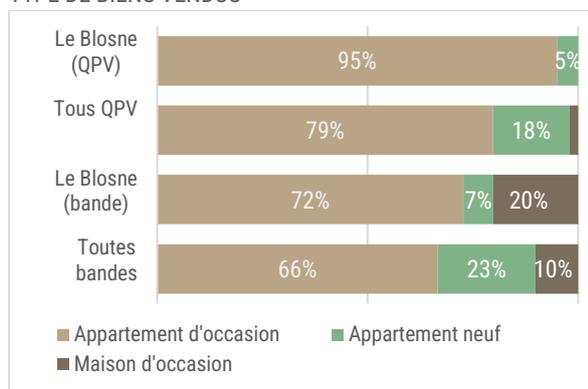
Le QPV du Blosne a principalement vu s'échanger des appartements construits dans les années 1960-70 ainsi que des maisons d'occasions situées en zones résidentielles proches du quartier. Entre les 2 périodes, le nombre de transactions sur ces biens a augmenté. Leurs prix au m² enregistrent également une hausse, + 59 % (+ 70 % dans la bande) pour les appartements, et + 47 % pour les maisons. Le QPV présente un prix au m² comparable aux autres QPV pour les appartements d'occasion. Ils sont en revanche plus chers quand ils sont situés dans la bande des 300 mètres. Concernant les maisons d'occasion, même après avoir augmenté, elles restent plus attractives qu'ailleurs.

Globalement, le QPV du Blosne et son pourtour offrent les biens les plus accessibles.

Dans le QPV et ses alentours, plus de la moitié des acquéreurs reste des jeunes ménages déjà rennais, particulièrement ceux achetant dans les bandes. La part des acquéreurs cadres et professions intermédiaires a nettement augmenté entre les deux périodes, passant de 48 % à 67 %, au détriment des employés-ouvriers qui conservent toutefois un poids encore notable parmi les acquéreurs au Blosne.

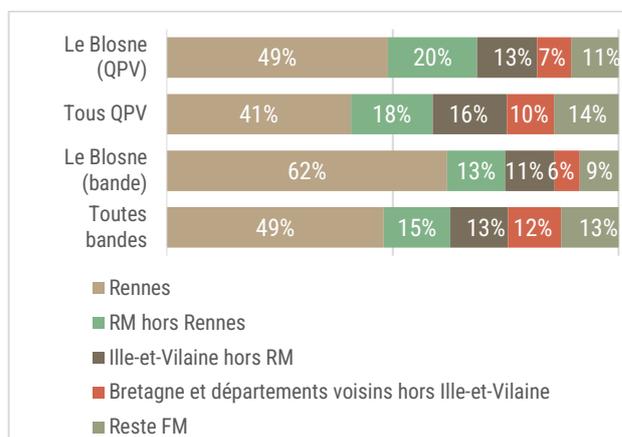
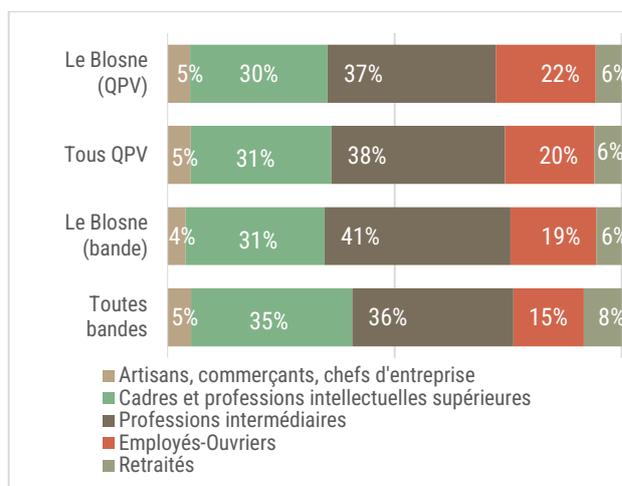
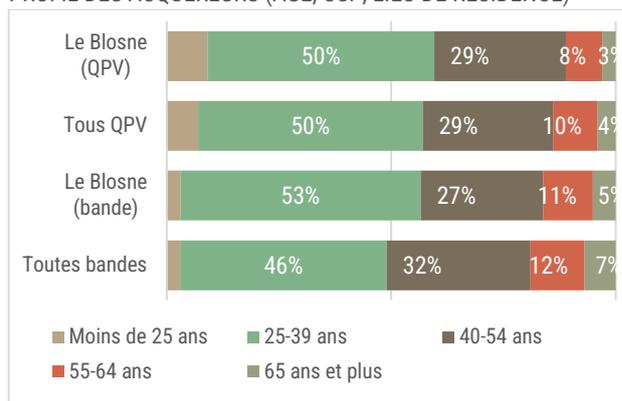
Dans le pourtour du QPV, les prix plus élevés et une offre de maisons justifient en partie le poids plus important des cadres et des professions intermédiaires parmi les acquéreurs (72 %).

TYPE DE BIENS VENDUS



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

PROFIL DES ACQUÉREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)

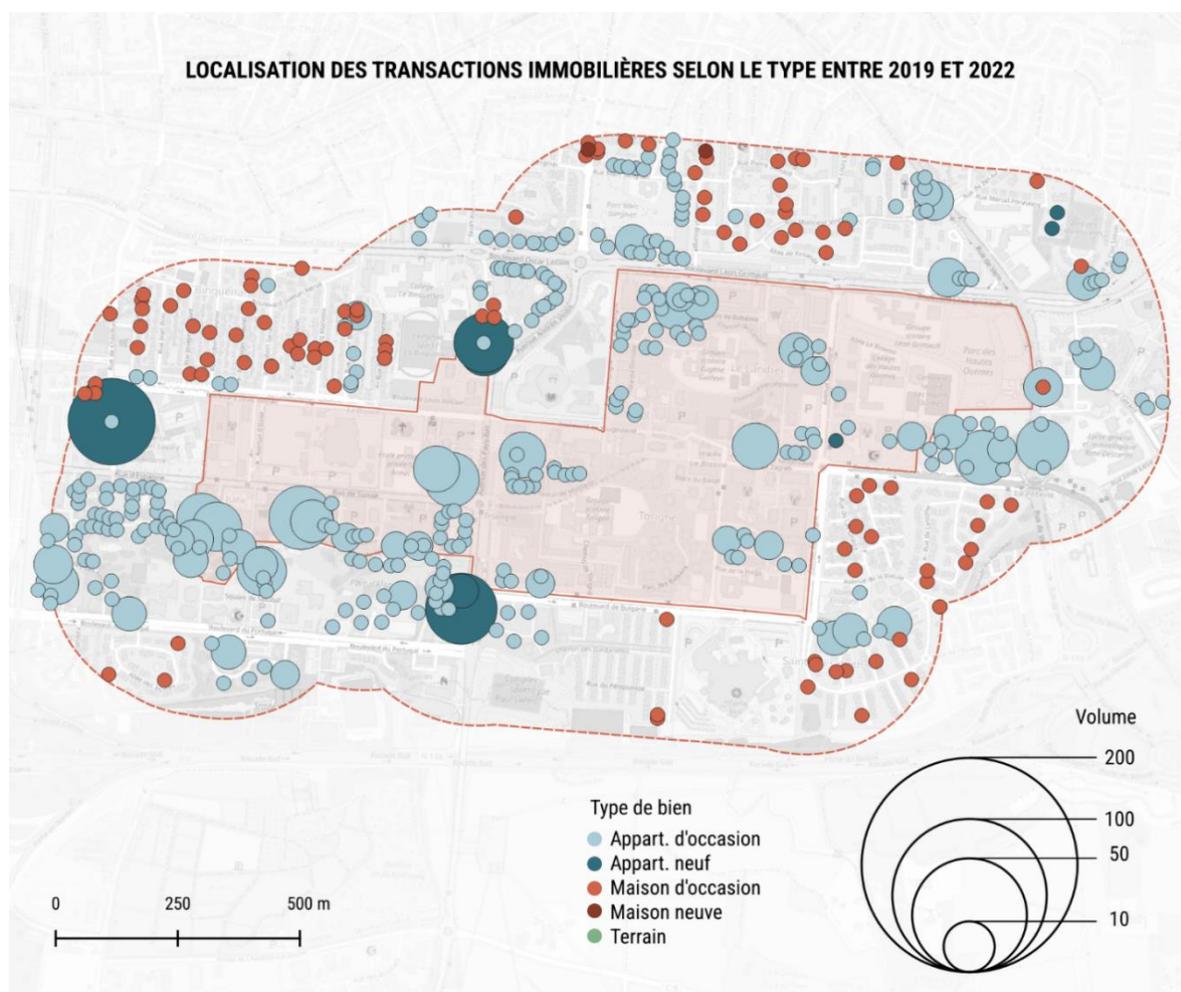


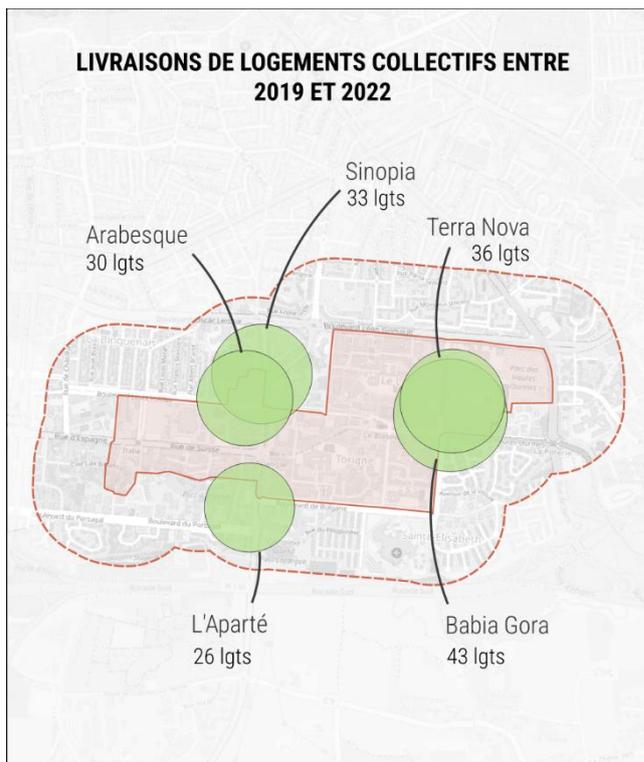
Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS DE 2019 À 2022

Caractéristiques des logements		Zone			
		QPV		Bandes	
		Le Blossne	Tous	Le Blossne	Toutes (hors résidences étudiantes)
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	281	666	379	1905
	Prix moyen	141 500 €	138 000 €	192 000 €	178 000 €
	Surface moyenne	69	66	67	67
	Nombre moyen de pièces	3,3	3,3	3,3	3,3
	Prix moyen au m ²	2 000 €	2 100 €	2 900 €	2 700 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	14	154	39	658
	Prix moyen	192 000 €	168 000 €	157 500 €	215 000 €
	Surface moyenne	69	57	65	59
	Nombre moyen de pièces	2,4	2,8	3	2,6
	Prix moyen au m ²	2 800 €	3 000 €	2 400 €	3 600 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	0	15	103	282
	Prix moyen		400 000 €	356 000 €	437 000 €
	Surface moyenne		101	89	102
	Nombre moyen de pièces		4,4	4	4,4
	Prix moyen au m ²		3 700 €	4 000 €	4 300 €

Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR





La carte, ci-contre, représente l'offre neuve, c'est-à-dire, les programmes de logements collectifs neufs dont la livraison a eu lieu entre début 2019 et fin 2022. La commercialisation de ces logements a pu intervenir avant la date de livraison ou après. Certaines ventes analysées dans cette publication peuvent porter sur des programmes neufs qui ont été livrés avant 2019 ou qui le seront après 2022, non représentés sur la carte.



Les Clôteaux – Champs Manceaux

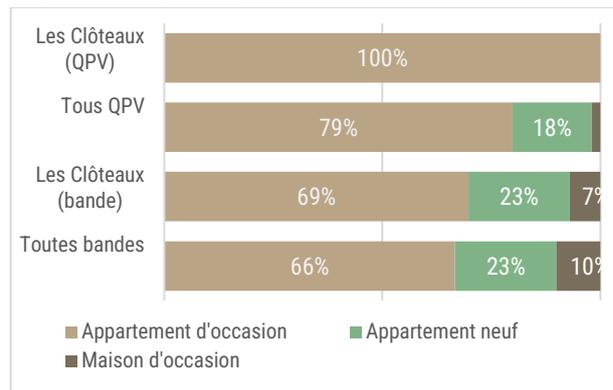
Le QPV des Clôteaux - Champs Manceaux est caractérisé par des transactions d'appartements d'occasion exclusivement. Elles sont d'ailleurs deux fois plus nombreuses entre 2019-2022 qu'entre 2015-2018, et leur prix moyen au m² a progressé de 49 %, et se situe dans la moyenne des prix observés dans les QPV.

Le pourtour du quartier est en revanche très dynamique sur tous les marchés immobiliers. Il représente un tiers de l'ensemble des ventes effectuées entre 2019 et 2022 dans les abords des QPV. En outre, il s'est diversifié avec des programmes de logements neufs qui ont fait l'objet de plus de 200 ventes entre 2019 et 2022. En neuf, le secteur affiche un prix au m² supérieur au prix observé dans l'ensemble des bandes. Il en est de même pour les appartements d'occasion. Ce n'est en revanche pas le cas pour les maisons d'occasion qui sont un peu moins chères qu'ailleurs. En occasion, une hausse des volumes de ventes est également observée.

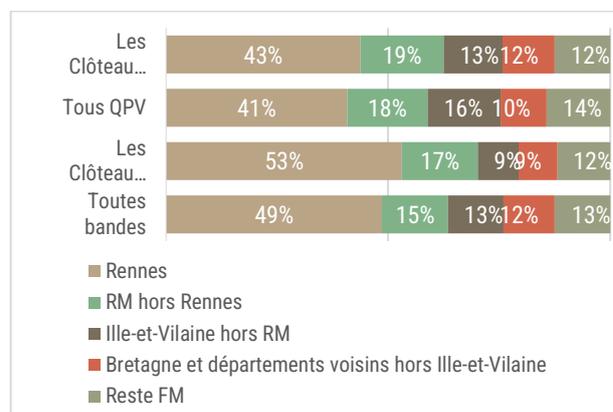
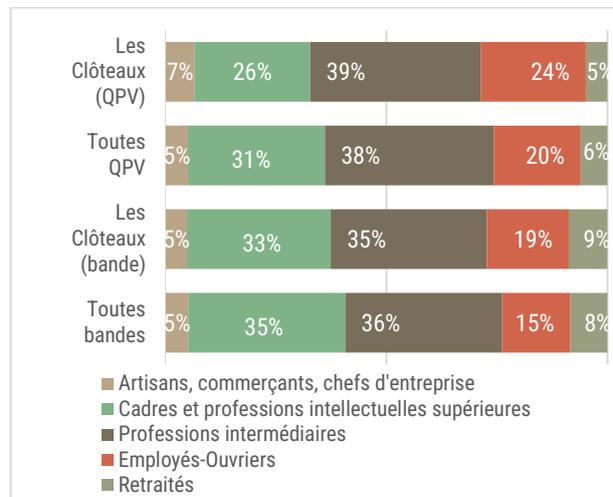
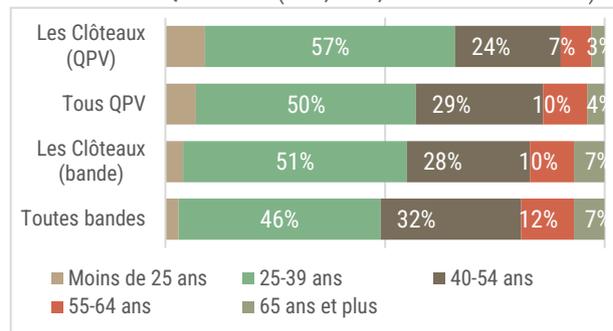
Les acquéreurs restent des jeunes ménages, particulièrement ceux achetant dans le QPV. Ils habitent déjà Rennes ou une autre commune de Rennes Métropole au moment de leur achat. C'est au sein du QPV des Clôteaux - Champs Manceaux que la progression des cadres et des professions intermédiaires parmi les acquéreurs est la plus forte (+ 21 points entre 2015-2018 et 2019-2022). Toutefois c'est dans ce QPV qu'ils sont les moins représentés (65 % contre 69 % en moyenne dans les QPV), la part des employés-ouvriers, bien qu'en net recul, reste la plus importante des 5 QPV. Aux Clôteaux - Champs Manceaux, un quart des acquéreurs sont encore des employés-ouvriers.

Les cadres, un peu moins présents dans les transactions en QPV, le sont plus en revanche dans celles réalisées dans le pourtour du quartier.

TYPE DE BIENS VENDUS



PROFIL DES ACQUÉREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)

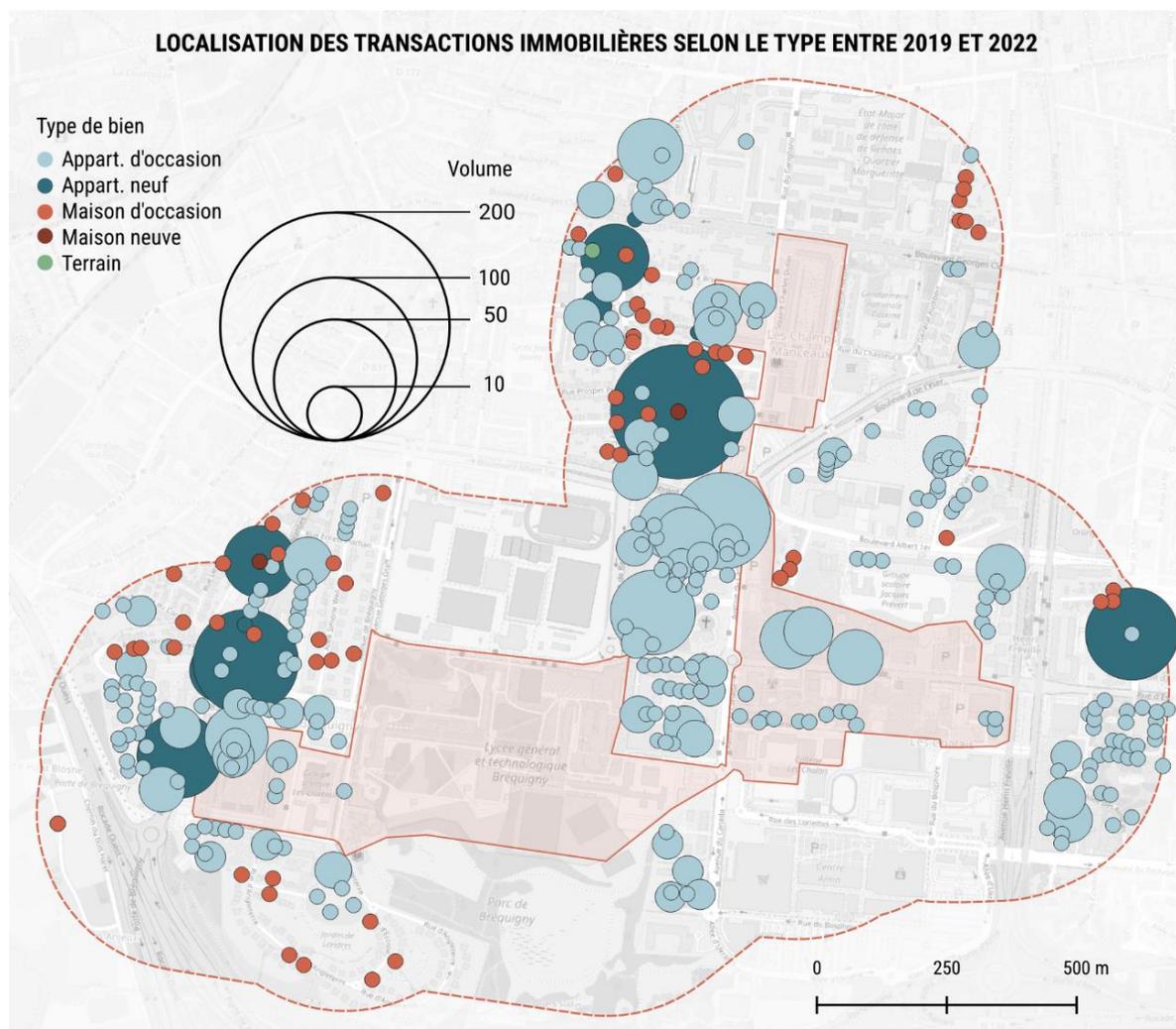


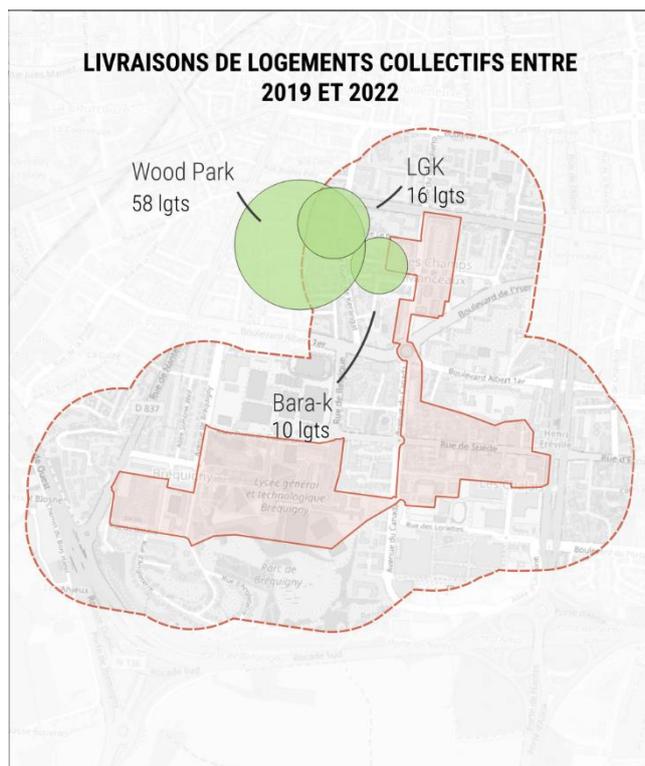
Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS DE 2019 À 2022

Caractéristiques des logements		Zone			
		QPV		Bandes	
		Les Clôteaux	Tous	Les Clôteaux	Toutes (hors résidences étudiantes)
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	129	666	627	1905
	Prix moyen	131 000 €	138 000 €	203 000 €	178 000 €
	Surface moyenne	64	66	66	67
	Nombre moyen de pièces	3,3	3,3	3,3	3,3
	Prix moyen au m ²	2 000€	2 100 €	3 000 €	2 700 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	0	154	212	658
	Prix moyen		168 000 €	197 000 €	215 000 €
	Surface moyenne		57	52	59
	Nombre moyen de pièces		2,8	2,5	2,6
	Prix moyen au m ²		3 000 €	3 800 €	3 600 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	0	15	62	282
	Prix moyen		400 000 €	443 000 €	437 000 €
	Surface moyenne		101	111	102
	Nombre moyen de pièces		4,4	4	4,4
	Prix moyen au m ²		3 700 €	4 000 €	4 300 €

Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR





La carte, ci-contre, représente l'offre neuve, c'est-à-dire, les programmes de logements collectifs neufs dont la livraison a eu lieu entre début 2019 et fin 2022. La commercialisation de ces logements a pu intervenir avant la date de livraison ou après. Certaines ventes analysées dans cette publication peuvent porter sur des programmes neufs qui ont été livrés avant 2019 ou qui le seront après 2022, non représentés sur la carte. Sur le quartier des Clôteaux Champs Manceaux, cela concerne particulièrement les programmes immobiliers situés le long de la rue de Nantes, qui ont été livrés en 2023 et 2024, mais dont d'importants volumes de ventes sont analysés dans la publication.



Maurepas

Le QPV de Maurepas ne fait l'objet que de peu de transactions, mais l'offre est relativement diversifiée: 60 ventes au total entre 2019 et 2022, soit quasiment moitié moins que durant la période précédente, boostée par l'offre neuve qui représentait 86 % des ventes.

Les prix ont enregistré une hausse et sont globalement plus chers que ceux pratiqués en moyenne dans les QPV sauf pour les appartements neufs.

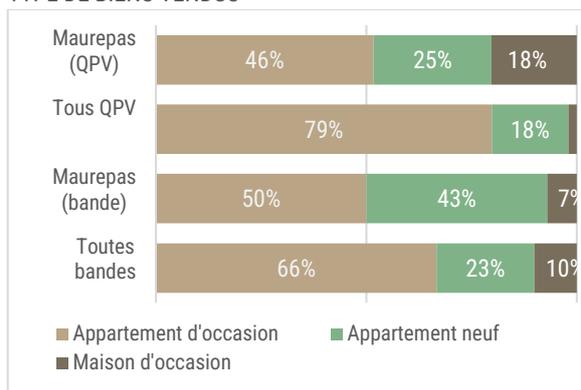
Le pourtour du QPV est en revanche très actif sur les différents marchés avec un volume de transactions en hausse pour tous les types de logements. C'est dans ce secteur que les ventes d'appartements neufs sont les plus nombreuses entre 2019 et 2022. Elles représentent la moitié des ventes d'appartements neufs des bandes des QPV.

Les prix enregistrent également d'importantes hausses, plaçant la bande des 300 mètres autour du QPV de Maurepas la plus chère des abords des QPV. L'environnement proche de Maurepas est connu pour être en fort contraste avec la partie en QPV. L'arrivée de la 2^{ème} ligne du métro a également contribué en partie au renchérissement du marché.

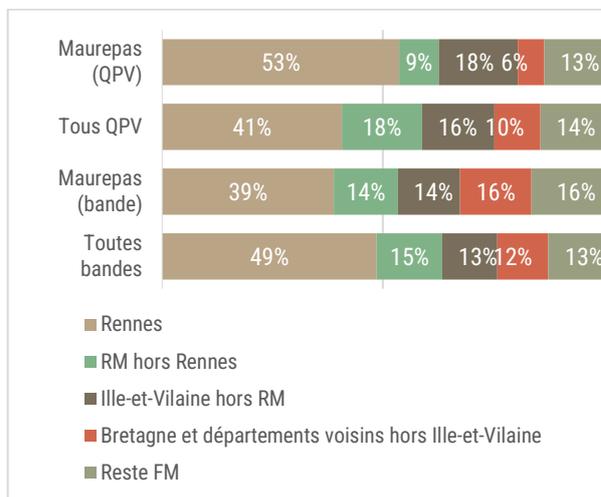
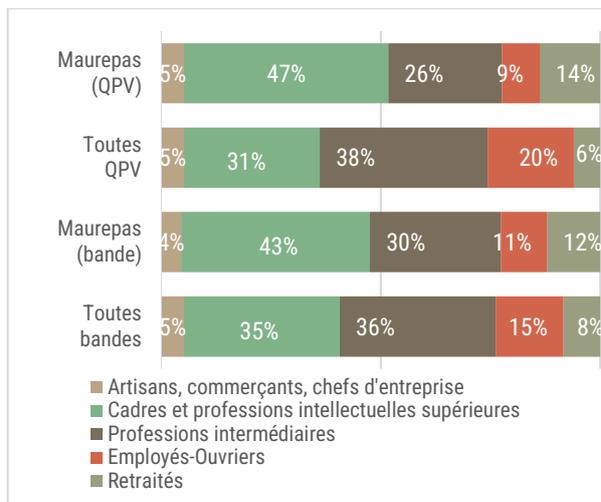
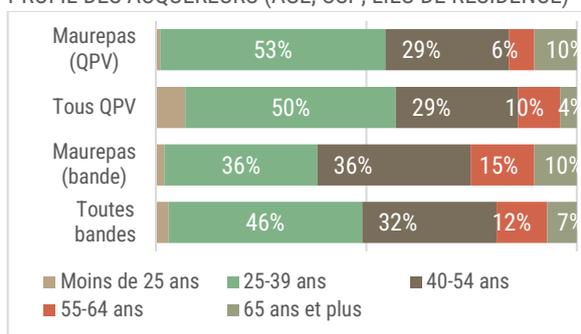
Maurepas est l'un des secteurs rennais où les disparités sociales et économiques sont les plus visibles. Elles se retrouvent dans le profil différencié des acquéreurs. Ceux achetant en QPV sont plus jeunes et majoritairement habitant déjà Rennes; ceux accédant à la propriété dans la bande de 300 mètres autour du QPV sont un peu plus âgés et sont plus nombreux à arriver d'un territoire autre que Rennes Métropole. Les niveaux de prix plus élevés dans la bande attirent des ménages plus âgés et plus solvables et/ou des investisseurs. La part des retraités parmi les acquéreurs est d'ailleurs particulièrement notable sur le quartier.

C'est à Maurepas, au sein du QPV comme dans son pourtour, que la part des cadres parmi les acquéreurs est la plus importante des QPV rennais (47 % contre 31 %), après une très forte progression depuis les années 2015-2018. Cette évolution s'est faite au détriment des professions intermédiaires et surtout des employés-ouvriers. Ces derniers sont très nettement peu présents parmi les acquéreurs à Maurepas (9 % contre 20 % en moyenne dans les 5 QPV).

TYPE DE BIENS VENDUS



PROFIL DES ACQUÉREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

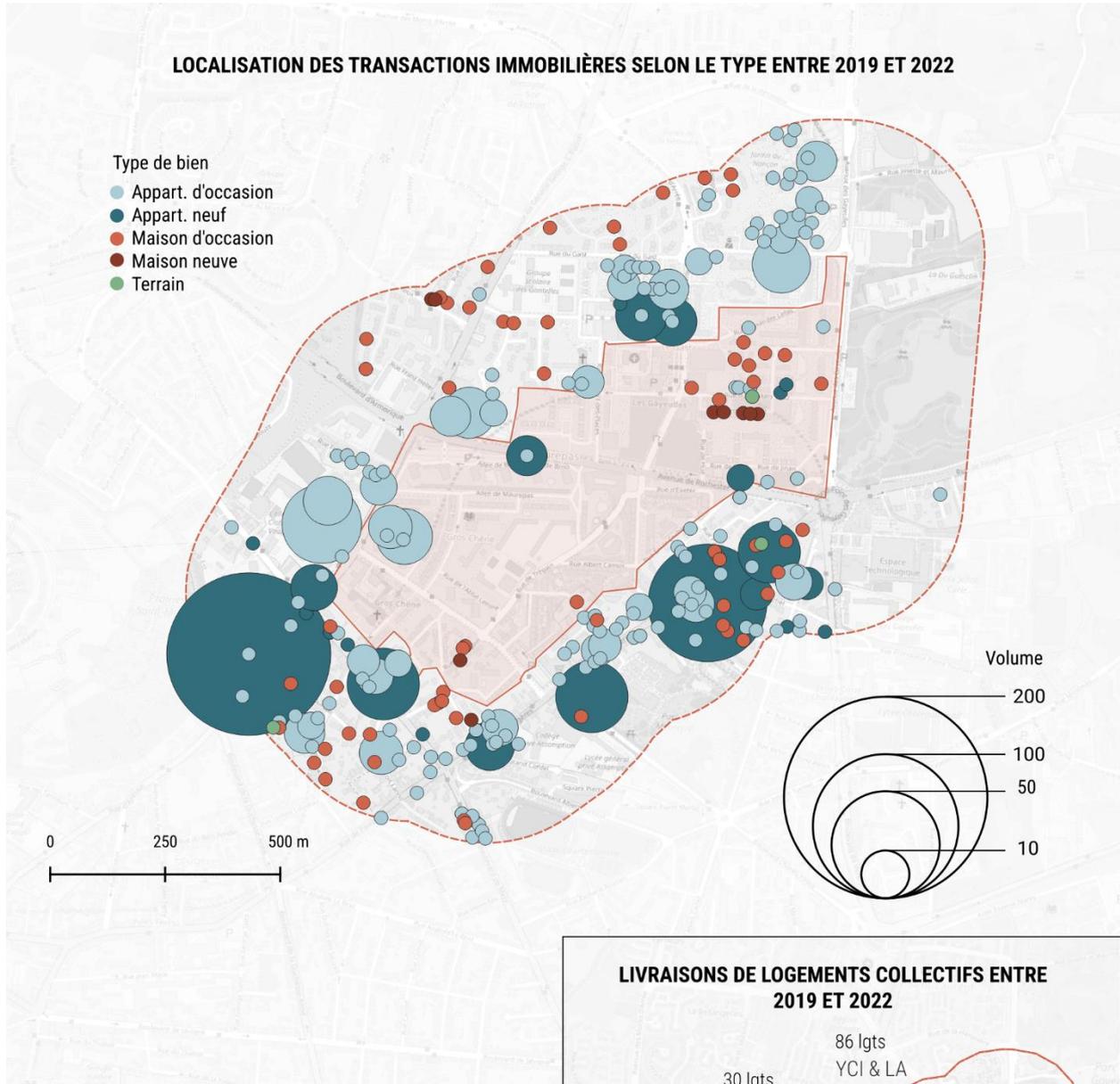
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS DE 2019 À 2022

Caractéristiques des logements		Zone			
		QPV		Bandes	
		Maurepas	Tous	Maurepas	Toutes (hors résidences étudiantes)
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	31	666	372	1905
	Prix moyen	129 000 €	138 000 €	198 000 €	178 000 €
	Surface moyenne	38	66	66	67
	Nombre moyen de pièces	1,7	3,3	3	3,3
	Prix moyen au m ²	3 400 €	2 100 €	3 000 €	2 700 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	17	154	328	658
	Prix moyen	172 500 €	168 000 €	172 000 €	215 000 €
	Surface moyenne	70	57	36	59
	Nombre moyen de pièces	3,3	2,8	1,3	2,6
	Prix moyen au m ²	2 500 €	3 000 €	4 700 €	3 600 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	12	15	51	282
	Prix moyen	423 000 €	400 000 €	598 000 €	437 000 €
	Surface moyenne	103	101	124	102
	Nombre moyen de pièces	4,3	4,4	5	4,4
	Prix moyen au m ²	4 100 €	3 700 €	4 900 €	4 300 €

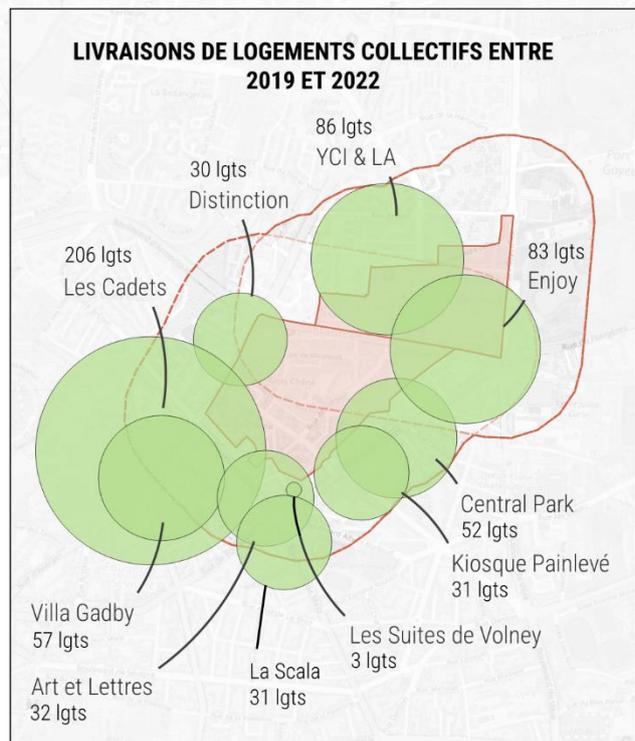
Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR



LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE ENTRE 2019 ET 2022



LIVRAISONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS ENTRE 2019 ET 2022



La carte, ci-contre, représente l'offre neuve, c'est-à-dire, les programmes de logements collectifs neufs dont la livraison a eu lieu entre début 2019 et fin 2022. La commercialisation de ces logements a pu intervenir avant la date de livraison ou après. Certaines ventes analysées dans cette publication peuvent porter sur des programmes neufs qui ont été livrés avant 2019 ou qui le seront après 2022, non représentés sur la carte.

Villejean

42 % des ventes réalisées dans les QPV se situent à Villejean. C'est le plus fort taux de transactions de tous les QPV, particulièrement sur le logement neuf pour lequel ce taux atteint 80 %. Les livraisons récentes de plusieurs programmes dans la ZAC Normandie-Saumurois au nord du QPV expliquent le dynamisme sur ce segment de marché. Un marché actif également pour les appartements d'occasion dont le nombre de ventes a connu une hausse entre les 2 périodes, qui s'accompagne d'une hausse des prix au m² de 46 %. Que ce soit en neuf ou en occasion, les appartements dans le QPV de Villejean sont un peu plus chers qu'en moyenne dans l'ensemble des QPV, mais plus abordables que les biens vendus dans le pourtour du quartier.

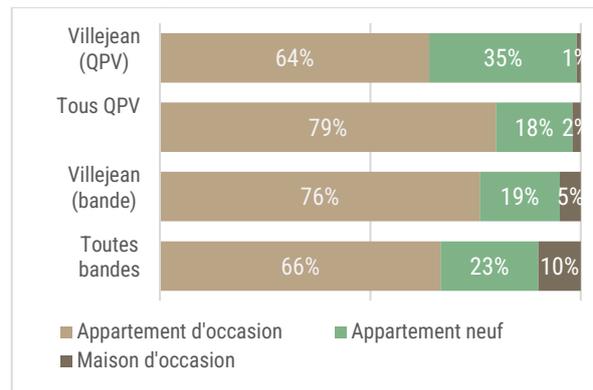
Dans la bande des 300 mètres autour du QPV de Villejean, les ventes sont également en augmentation, 3 sur 4 concernent un appartement d'occasion. Les prix ont progressé pour tous les types de logements mais ils restent moins chers qu'en moyenne dans les bandes des QPV, sauf pour les appartements neufs.

Villejean se distingue nettement des autres QPV et leurs bandes par une sur-représentation des acquéreurs plus âgés et résidant dans des territoires plus éloignés géographiquement. La proximité avec l'université de Rennes 2 et différents établissements d'enseignement supérieur en fait un secteur attractif en matière d'investissement locatif sur des logements présentant des prix relativement modérés et destinés à loger des étudiants.

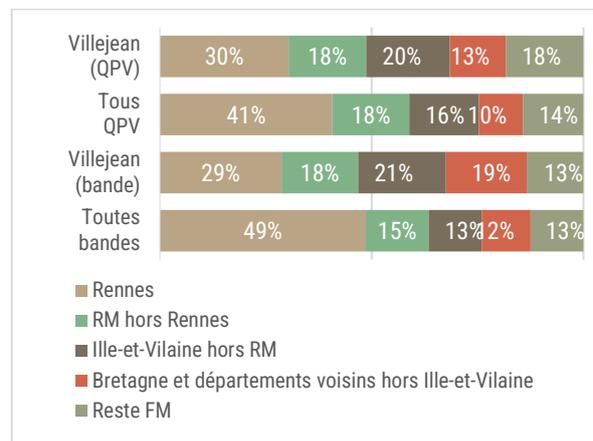
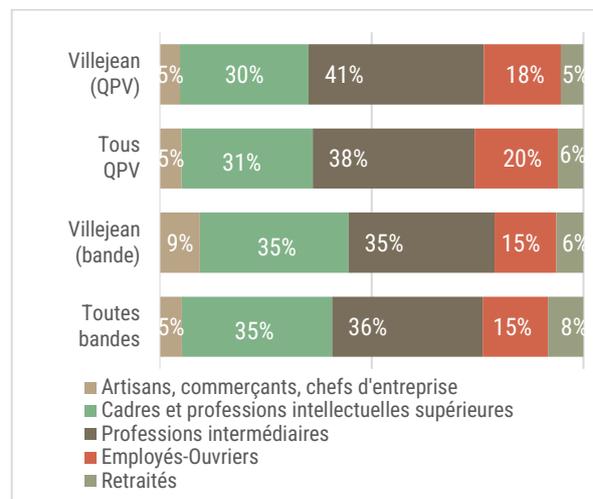
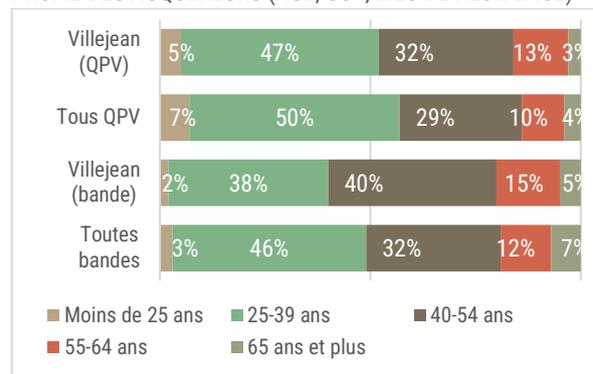
Les acquéreurs sont majoritairement de professions intermédiaires, comparable à la période précédente. Les cadres progressent un peu, au détriment des employés-ouvriers. Toutefois, le QPV de Villejean est celui dont le profil socio-professionnel des acquéreurs est resté le plus stable entre les 2 périodes. Dans son pourtour, en revanche, les transactions 2019-2022 enregistrent plus nettement une progression des cadres et des professions intermédiaires parmi les acquéreurs, et une baisse des employés-ouvriers.

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

TYPE DE BIENS VENDUS



PROFIL DES ACQUÉREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



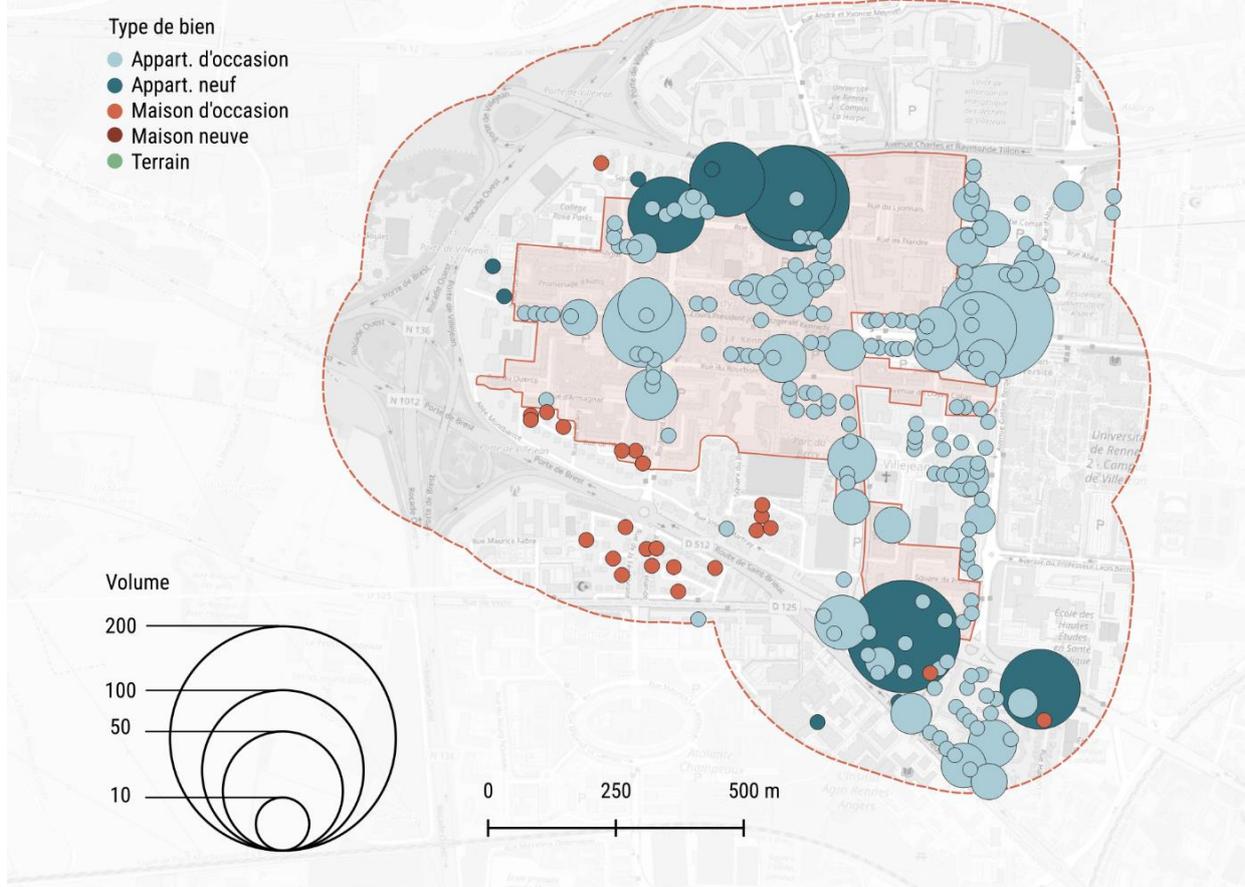
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS DE 2019 À 2022

Caractéristiques des logements		Zone			
		QPV		Bandes	
		Villejean	Tous	Villejean	Toutes (hors résidences étudiantes)
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	224	666	305	1905
	Prix moyen	151 000 €	138 000 €	154 500 €	178 000 €
	Surface moyenne	65	66	60	67
	Nombre moyen de pièces	3,3	3,3	2,9	3,3
	Prix moyen au m ²	2 300 €	2 100 €	2 600 €	2 700 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	123	154	78	658
	Prix moyen	167 500 €	168 000 €	152 500 €	215 000 €
	Surface moyenne	52	57	37	59
	Nombre moyen de pièces	2,4	2,8	2,2	2,6
	Prix moyen au m ²	3 200 €	3 000 €	4 200 €	3 600 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	3	15	21	282
	Prix moyen		400 000 €	315 000 €	437 000 €
	Surface moyenne		101	85	102
	Nombre moyen de pièces		4,4	4	4,4
	Prix moyen au m ²		3 700 €	3 700 €	4 300 €

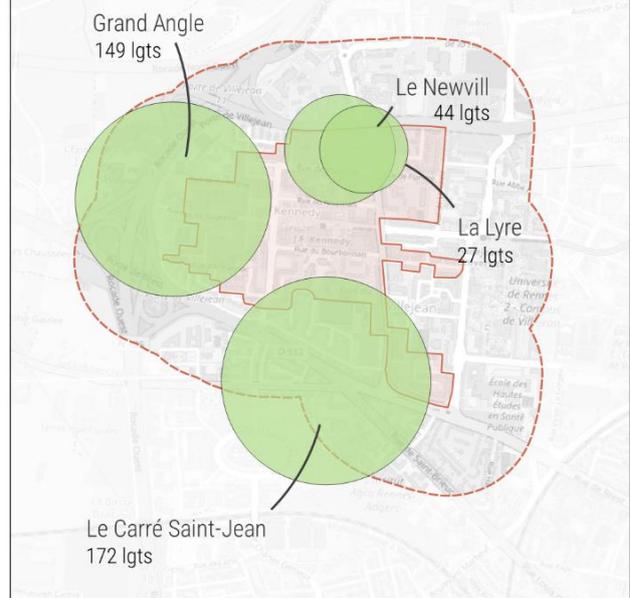
Sources : PERVAL, OREAL et DVF ; traitements AUDIAR



LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE ENTRE 2019 ET 2022



LIVRAISONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS ENTRE 2019 ET 2022



La carte, ci-contre, représente l'offre neuve, c'est-à-dire, les programmes de logements collectifs neufs dont la livraison a eu lieu entre début 2019 et fin 2022. La commercialisation de ces logements a pu intervenir avant la date de livraison ou après. Certaines ventes analysées dans cette publication peuvent porter sur des programmes neufs qui ont été livrés avant 2019 ou qui le seront après 2022, non représentés sur la carte.

TENDANCES 2023

En 2023, 3 825 ventes de biens ont été réalisées sur Rennes. Après avoir constamment progressé depuis plusieurs années, et atteint un niveau élevé et record en 2022, le nombre de ventes chute fortement en 2023 et retrouve les volumes de la fin des années 2010 (- 27 % en un an, soit - 1 427 ventes sur la ville de Rennes). Tous les secteurs sont impactés, mais les QPV enregistrent une baisse moins forte (- 13 % ; - 33 ventes). Dans un contexte d'inflation, de difficulté d'accès aux crédits immobiliers et de taux d'intérêt élevés, les capacités d'acquisition des ménages sont affectées et notamment pour les primo-accédants. L'année 2023 est particulièrement morose pour tous les marchés immobiliers et pour tous les territoires. La ville de Rennes, et ses différents secteurs, ne dérogent pas à cette tendance.

Dans ce contexte, le prix des biens marque une stabilisation, voire une baisse, sur certains produits et sur certains secteurs de la ville. C'est notamment le cas pour les appartements neufs et les maisons d'occasion. En revanche, les prix au m² des appartements sur le marché de l'occasion progressent un peu dans les QPV et leurs alentours, tandis qu'ils baissent dans le reste de la ville. Les QPV restent toutefois les secteurs de la ville où les biens sont encore les plus abordables.

NOMBRE DE TRANSACTIONS EN 2023

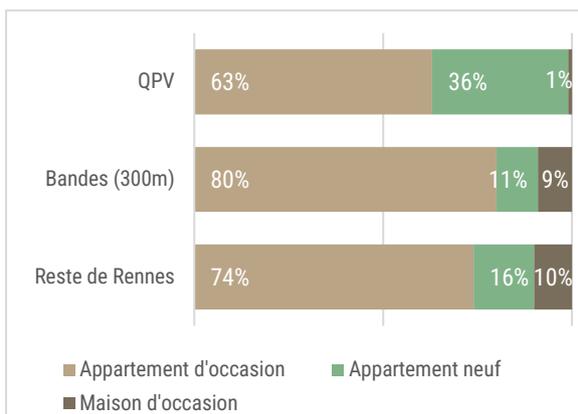
	QPV	Bandes (300m)	Reste Ville de Rennes	Total
Appartements d'occasion	143	514	2 195	2 852
Appartements neufs	81	71	476	628
Maison d'occasion	2	55	288	345
Total	226	640	2 959	3 825

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

Les ventes d'appartements d'occasion sont largement majoritaires dans tous les secteurs de la ville. Leur part progresse même dans les pourtours des QPV et dans le reste de la ville. Au sein des QPV, la part des appartements neufs est deux fois plus importante en 2023 qu'en moyenne sur les années 2019-2022 (36 % contre 18 %).

La part des maisons d'occasion parmi les transactions reste stable.

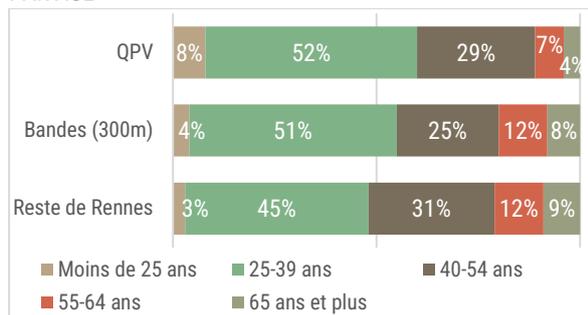
TYPE DE LOGEMENTS VENDUS EN 2023



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR



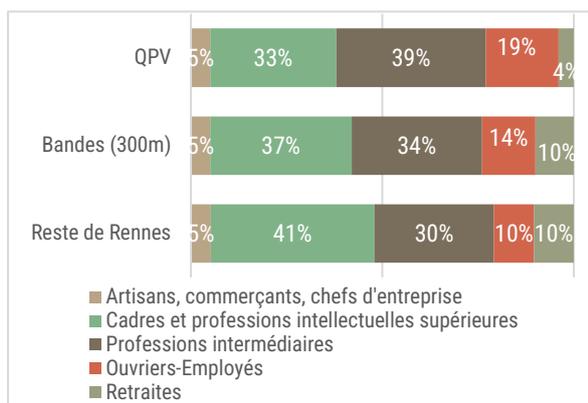
PROFIL DES ACQUÉREURS EN 2023 PAR ÂGE



Malgré la baisse des transactions en 2023, le profil des acquéreurs ne présente pas d'évolution notable. Les caractéristiques observées, entre 2019 et 2022, sont parfois légèrement accentuées en 2023.

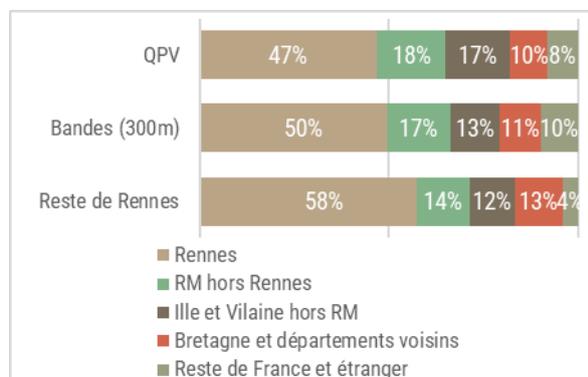
Les ménages restent principalement des jeunes, de moins de 40 ans, en proportion plus importante en QPV que dans le reste de la ville. On observe un léger rajeunissement des acquéreurs en QPV et dans leurs bandes.

PAR CSP



Ils sont, pour 7 acquéreurs sur 10, cadres ou de professions intermédiaires, et ce quel que soit le secteur. Les cadres restent toutefois sur-représentés parmi les acquéreurs dans le reste de la ville. En QPV, ce sont les professions intermédiaires, même si les cadres gagnent, à nouveau en 2023, quelques points. La part des employés-ouvriers continue de reculer, très légèrement en 2023, partout; ils restent toutefois encore plus présents parmi les acquéreurs en QPV (19 % contre 10 % dans le reste de la ville). Les retraités, qui sont peu représentés (10 % des acheteurs en 2023, 4 % en QPV), ont gagné quelques points dans les bandes et le reste de la ville.

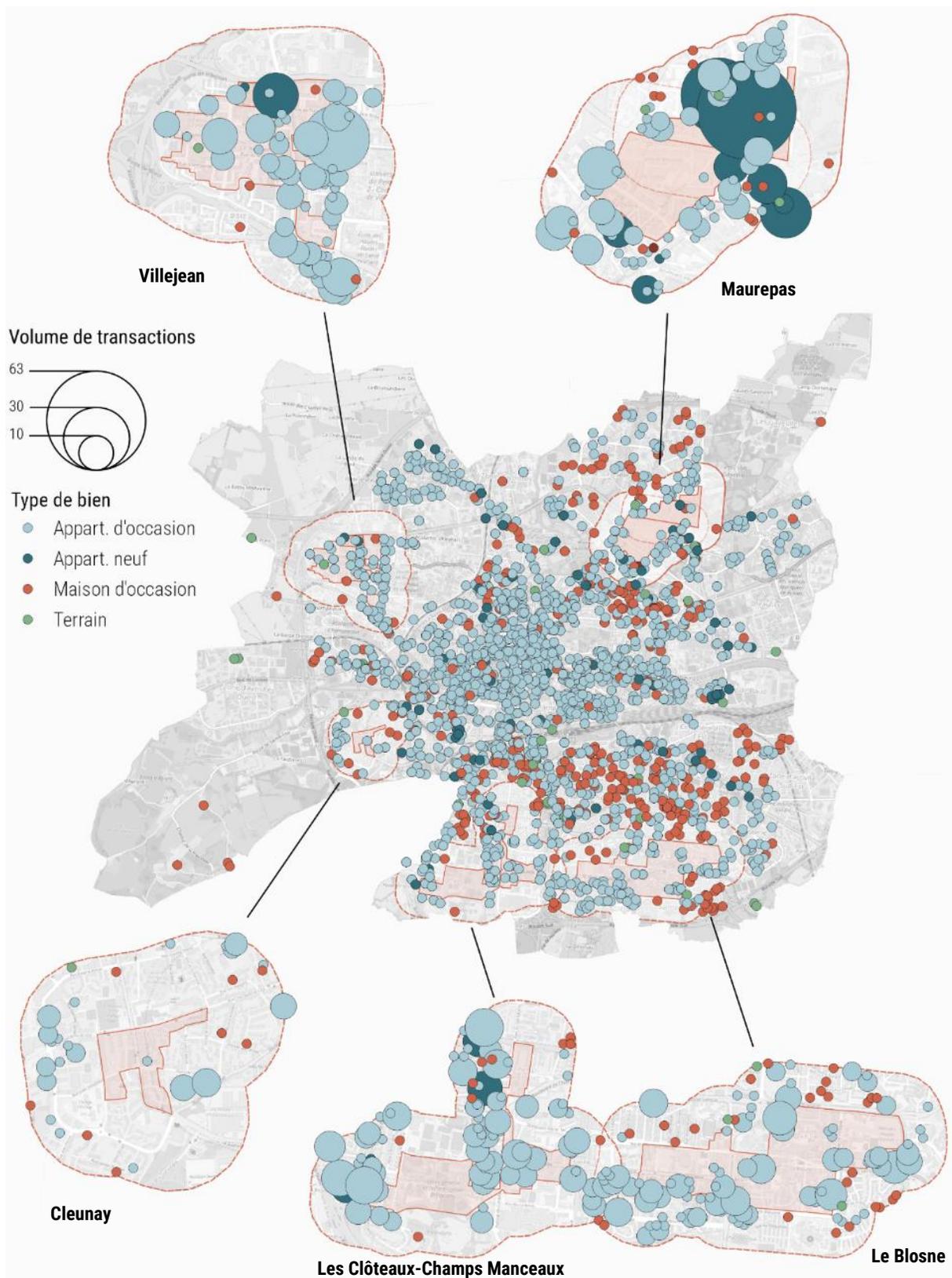
SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE



Deux acquéreurs sur trois sont déjà Rennais ou habitent une commune de Rennes Métropole au moment de leur achat immobilier dans les QPV ou leurs bandes. Ce taux atteint plus de 70 % dans le reste de la ville. Il est, en outre, partout en progression en 2023. La part des acquéreurs hors de l'agglomération reste globalement stable en 2023, hormis un net recul des acquéreurs arrivant du "reste de la France" notamment en QPV et dans le reste de la ville.

Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SELON LE TYPE À RENNES EN 2023 ET ZOOM SUR LES QPV



Source : Notaires de France – Base de données PERVAL ; traitements AUDIAR

Données & Méthodologie

Cette étude s'appuie sur les données Perval des notaires. Cette source répertorie des informations relatives aux transactions immobilières qui se sont réalisées sur la commune de Rennes entre 2015 et 2023. Bien qu'elle soit non exhaustive jusqu'au début des années 2020, elle permet de dresser une photographie de la nature des biens échangés et offre une bonne représentativité des caractéristiques des acquéreurs avec son échantillon de près de 32 000 ventes sur les 9 années. L'analyse porte uniquement sur les ventes de gré à gré, et sur les biens acquis par des particuliers. En complément de cette source, les bases de données Oréal et DVF sont mobilisées pour certains indicateurs, tels que le prix et la surface des logements.

L'étude s'intéresse particulièrement aux 5 quartiers rennais relevant de la politique de la ville (QPV) dans leur périmètre en vigueur jusqu'en 2023. L'étude porte également un regard sur l'environnement urbain proche des QPV. Ce périmètre de 300 mètres autour des QPV est appelé ici "bandes".

L'étude fait régulièrement référence aux analyses de la période 2015-2018 extraites de la publication Audiar "Profil des acquéreurs en QPV ; période 2015-2018", et cherche à montrer les évolutions entre les 2 périodes.

Concernant la géolocalisation des acquisitions, la méthode employée pour cette analyse se différencie de celle utilisée dans la publication de la période 2015-2018, ce qui peut légèrement impacter les résultats.

POUR EN SAVOIR +

Profil des acquéreurs en QPV – Ville de Rennes – période 2015-2018, janvier 2021, AUDIAR.

Les quartiers Politique de la Ville de Rennes (QPV) – Synthèse des monographies, novembre 2023, AUDIAR.

PHOTOGRAPHIES DE COUVERTURE

De haut en bas :

© Air2D3 / Rennes Ville et Métropole

© Anne-Cécile Estève / Rennes Ville et Métropole

© Arnaud Louby / Rennes Ville et Métropole

© Julien Mignot / Rennes Ville et Métropole

© Air2D3 / Rennes Ville et Métropole



RÉDACTION

Amélie LEFOUR

Alice ELEY

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 !*

2024-3301-EXT-208