

Suivi des dynamiques sociales

Accession sociale 2019-2023 Rennes Métropole

PROFIL DES ACCÉDANTS

Depuis la fin des années 1990, dans le cadre de sa politique de l'habitat, Rennes Métropole a développé une offre de logements en accession sociale. Différents dispositifs d'accession à la propriété se sont succédé. Aujourd'hui, le Bail Réel Solidaire (BRS) représente la grande majorité de ces transactions. En effet, sur les 1 219 acquisitions réalisées de 2019 à 2023, 70 % concernent des logements en BRS.

Durant ces 5 années, les acquisitions de biens en accession sociale à la propriété se sont faites à 55 % dans les communes de la périphérie rennaise, 35,5 % dans les quartiers rennais hors QPV et 9,5 % au sein des quartiers politique de la ville (QPV).

Comme pour l'accès au parc locatif social, l'accession sociale à la propriété se fait sous conditions de ressources. Ainsi parmi les acquéreurs, nombreux sont des employés et des ouvriers. Ils ont majoritairement entre 25 et 39 ans et habitent déjà dans le secteur d'achat. Les personnes seules sont très représentées, ainsi que les couples avec enfants et les familles monoparentales. Ces profils de ménages sont très liés à la typologie des logements proposés à la vente. La plupart de ces ménages étaient locataires du parc privé avant d'accéder à la propriété grâce à ces dispositifs. Toutefois, l'accession sociale reste une bonne opportunité d'accès à la propriété pour les locataires du parc social.

Ainsi, ces dispositifs d'accession sociale à la propriété permettent aux ménages plutôt jeunes et modestes de devenir propriétaires sur un territoire qu'ils ont déjà investi.

Des différences de profils s'observent toutefois selon le secteur d'achat.

Nombre d'acquisitions en accession sociale :

1 219 entre 2019 et 2023

soit **12 %** des ventes en promotion immobilière



Types de transactions :

89 % de logements

Collectifs



70 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

Secteur d'achat :

55 % des ventes dans les communes de la **périphérie rennaise**



Profils des accédants :

71 % ont moins de 40 ans

57 % de ménages sans enfant



69 % sont employés/ouvriers

Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR

QUELS SONT LES LOGEMENTS ACHETÉS EN ACCESSION SOCIALE ?

Plus d'une acquisition sur deux hors de Rennes

En cinq ans, de 2019 à 2023, 1 219 logements en accession aidée à la propriété ont été vendus dans Rennes Métropole, soit 12 % de l'ensemble des ventes en promotion immobilière de la période¹. Ces produits pèsent encore peu dans la construction neuve. Les logements en accession aidée à la propriété représentent environ 7 % de la production de logements neufs entre 2019 et 2023 sur Rennes Métropole².

55 % de ces ventes ont été réalisées dans les communes de la périphérie rennaise (670), essentiellement dans les communes éligibles au BRS, et notamment à Cesson-Sévigné (154 ventes), ainsi que dans les communes de 1^{re} couronne où de nombreux PSLA ont été commercialisés comme par exemple à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (86 ventes) ou au Rheu (42 ventes). Toutefois, la ville de Rennes représente, à elle seule, 45 % des acquisitions (549) entre 2019 et 2023, dont une sur cinq dans les Quartiers Politique de la Ville (116 en QPV).

NOMBRE D'ACQUISITIONS PAR SECTEUR DE 2019 À 2023

Secteur	Nombre de transactions	Part
QPV	116	9,5 %
Rennes hors QPV	433	35,5 %
RM hors Rennes	670	55 %
Total Rennes Métropole	1 219	100 %

Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR

NOMBRE D'ACQUISITIONS PAR SECTEUR ET PAR DISPOSITIF

Secteur	Nombre de transactions			
	AA	PSLA	M+J aidée	BRS
QPV	24			92
Rennes hors QPV				433
RM hors Rennes		321	16	333
Total Rennes Métro.	24	321	16	858

Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR - [M+J : maison + jardin ; AA : Accession Aidée]

70 % des ventes concernent des logements en Bail Réel Solidaire

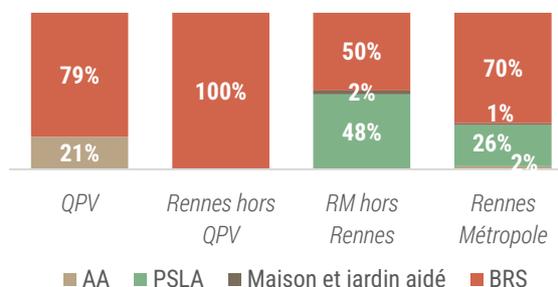
Sur Rennes Métropole, entre 2019 et 2023, 7 ventes en accession sociale sur 10 concernent des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Dans les quartiers rennais hors QPV, ce sont la totalité des ventes "sociales" qui relèvent de ce dispositif. Le BRS est en effet mis en place sur le territoire rennais dès 2018 et a rencontré un vif succès, malgré les nouvelles modalités d'acquisition (dissociation foncier-bâti).

En QPV, 8 transactions sur 10 ont concerné des BRS. Et 24 logements, tous situés sur le QPV de Villejean (Programme "Le Patio" Archipel-Keredes), ont été vendus en "accession aidée", dispositif spécifique aux QPV.

L'offre en accession sociale à la propriété est plus diversifiée dans les communes de la périphérie. Entre 2019 et 2023, la moitié des ventes a concerné des logements BRS, l'autre des logements en Prêt Social Location Accession (PSLA). Les premières acquisitions de "maison + jardin aidée" apparaissent dans les ventes en accession sociale sur les communes "pôle de proximité" situées aux confins de Rennes Métropole.

TYPE DE PRODUITS PAR SECTEUR



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR



¹ Source : OREAL BRETAGNE-Adéquation, Traitements AUDIAR. Tous types de produits : logements collectifs et

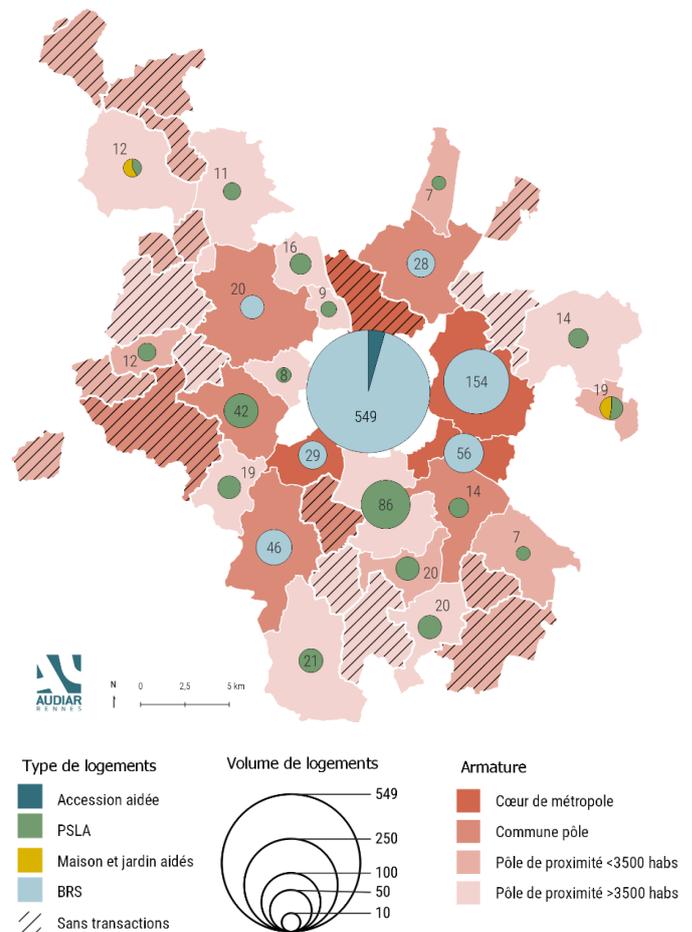
individuels groupés, libres et à prix encadrés, TVA pleine et minorée.

² Source : Suivi du PLH de Rennes Métropole ; AUDIAR

Si le BRS se localise principalement sur les communes du cœur de Métropole et sur quelques communes "pôle" (Betton, Pacé, Bruz), il est amené, demain, à se développer sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole. Le PLH 2023-2028 étend en effet ce dispositif aux 43 communes. Avant l'élargissement du périmètre du BRS, le PSLA s'est largement déployé sur le reste du territoire, sur tous types de communes, qu'elles soient "pôle" ou de taille plus modeste, plus ou moins éloignées de la ville-centre. Ce type de produit a satisfait une demande de ménages plus modestes souhaitant accéder à la propriété sur Rennes Métropole et a permis de diversifier l'offre de logements en accession sur les communes de 2^e couronne.



LOCALISATION DES TRANSACTIONS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 2019 ET 2023 À RENNES MÉTROPOLE



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

Dispositifs en vigueur à Rennes Métropole sur la période 2019-2023

PSLA : Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. Après en avoir été locataire, le ménage peut lever l'option d'achat et devenir propriétaire de son logement.

Accession aidée : programme en accession aidée en Quartier Politique de la Ville (QPV) bénéficiant d'une TVA à taux réduit lors de l'acquisition (5.5 %).

Maison + jardin "aidée" : dispositif qui permet à des ménages sous plafonds de ressources PSLA de devenir propriétaires d'une maison avec jardin pour un prix maximal de 190 000 €. Dans le PLH de 2023-2028, ce dispositif concerne des programmes situés uniquement sur les communes non SRU situées en zones B2 et C. Le prix maximum est de 216 000 € pour les maisons T4 et de 240 000 € pour les maisons T5, accessibles aux ménages dont les ressources n'excèdent pas 125 % du plafond PLUS.

BRS : Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accession à la propriété qui permet de séparer le terrain des murs. Le ménage souhaitant devenir propriétaire achète uniquement le logement, au prix de 2 055 €HT/m² de surface habitable hors stationnement, quel que soit le secteur d'achat. C'est l'organisme foncier solidaire (OFS) qui est propriétaire du terrain auquel le ménage verse une redevance mensuelle. De 2018 à 2023, le dispositif est testé dans 8 communes, celles du Cœur de Métropole (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande), ainsi que les communes Pôles de Betton, Bruz et Pacé.

Le nouveau PLH 2023-2028 l'étend désormais aux 43 communes de Rennes Métropole, et propose 5 types de produits BRS pour toucher un plus grand nombre de ménages. Le prix au m² est différent selon le type de BRS.

L'ensemble de ces dispositifs nécessite d'être **primo-accédant**. Ce statut désigne toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.

Cf. "pour en savoir +" en fin de publication.

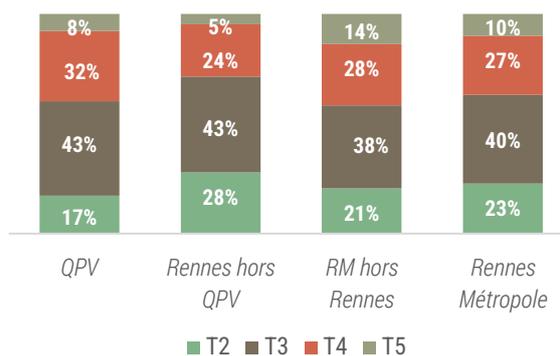
Principalement des appartements de 3 pièces

Quel que soit le secteur d'acquisitions, le logement de 3 pièces est le plus représenté dans les ventes en accession sociale : 38 % en périphérie, 43 % en QPV et dans les autres quartiers rennais (40 % en moyenne sur Rennes Métropole). Les types 3 sont en effet intéressants pour leur capacité à loger une diversité de situations familiales (jeunes couples sans enfant, couples avec 1 enfant, familles monoparentales).

L'offre de logements en accession sociale est globalement diversifiée, allant du petit logement T2 aux logements plus familiaux (T4-T5), mais est relativement spécialisée selon le secteur. À Rennes, hors QPV, l'offre se distingue avec une sur-représentation de petits logements (28 % de T2 contre 21 % en périphérie et 17 % en QPV ; 23 % en moyenne sur Rennes Métropole). Dans les autres territoires, l'offre est plus familiale : 42 % de T4-T5 dans les communes et 40 % en QPV, contre 29 % seulement à Rennes (37 % en moyenne sur Rennes Métropole).

L'offre en accession sociale est globalement "plus familiale" que celle relevant de la promotion libre, qui fait la part belle aux T2 et T3, respectivement 39 % et 37 % des ventes.

TAILLE DE LOGEMENTS PAR SECTEUR



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR

Près de 9 transactions sur 10 concernent des appartements, 81 % en dehors de Rennes et jusqu'à 97 % à Rennes.

139 ventes ont concerné des logements individuels, 92 % d'entre elles sont situées dans les communes de la périphérie rennais (11 maisons en accession sociale vendues à Rennes).

Il s'agit des produits "maison + jardin aidée", ainsi qu'une partie des PSLA (22 %) et des BRS (12 %). En PSLA, les ventes de maisons se répartissent sur l'ensemble du territoire sur tout type de commune, en revanche, en BRS, les ventes ont concerné les communes de taille importante de la 1^{re} couronne (Chantepie, Bruz et Cesson-Sévigné).



LOCALISATION DES TRANSACTIONS À RENNES

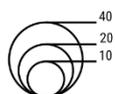


Type de logements

- Logements en accession aidée
- Logements BRS

- ▨ ZAC
- QPV

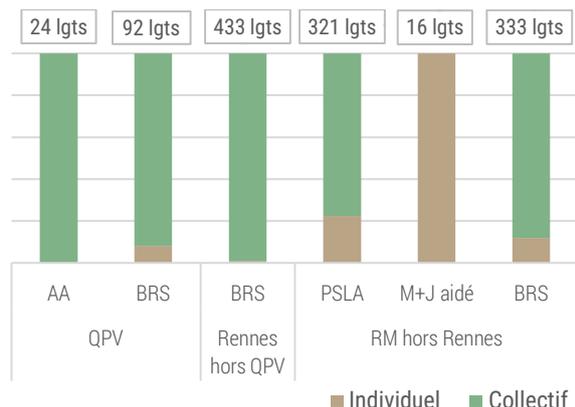
Volume des transactions



Sources : Base Accession Aidée Service Habitat
Rennes Métropole ; traitements AUDIAR
Réalisation : Audiar - Février 2025



TYPE DE LOGEMENTS PAR DISPOSITIF ET PAR SECTEUR



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

À l'échelle de la ville de Rennes, les ventes en accession sociale, entre 2019 et 2023, ont essentiellement porté sur des programmes situés dans les grandes ZAC en cours et particulièrement au sein de la ZAC Guines où l'on dénombre 6 programmes commercialisés.

Sur les cinq quartiers prioritaires rennais, trois accueillent des programmes immobiliers en accession sociale sur cette période : Villejean (24 logements Le Patio en "accession aidée"), Le Blossne (30 logements Arabesque en BRS) et Maurepas. Sur ce dernier, l'offre aidée est diversifiée avec 3 programmes commercialisés : Les Partitions (28 logements en BRS), Ren&Sens (29 logements en BRS dont 7 pavillons), et Le Talcy (5 logements en BRS Ancien³).



Des biens qui permettent de réaliser "un achat de proximité"

L'acquisition d'un logement en accession sociale à la propriété à Rennes Métropole, entre 2019 et 2023, est un achat de "proximité".

En effet, les biens situés à Rennes sont achetés principalement par des Rennais.

Plus précisément, parmi les 116 logements situés en QPV, 11 % sont achetés par des ménages issus des QPV, généralement le même que celui où ils sont locataires, et 72 % par des Rennais des autres quartiers de la ville.

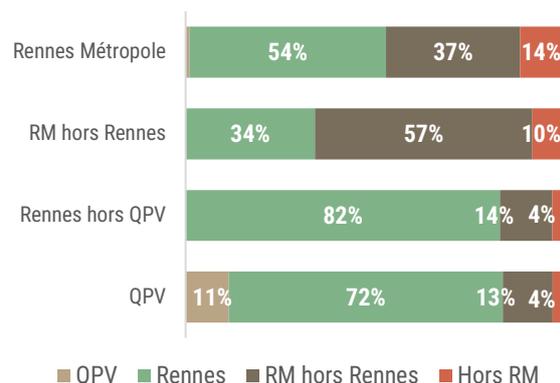
Les 433 logements situés dans les autres quartiers de Rennes sont acquis très largement par des Rennais (82 %).

Les biens rennais attirent peu les non rennais : 17 % seulement de ménages arrivent d'une autre commune de Rennes Métropole, voire sont non métropolitains.

Parmi les 670 logements en accession sociale situés sur les communes de Rennes Métropole, hors Rennes, l'origine géographique des acquéreurs est un peu plus diversifiée même si les ménages de la périphérie rennaise sont majoritaires (57 %). 34 % des biens sont acquis par des Rennais et 10 % par des non métropolitains.

L'offre en accession aidée à la propriété permet plus à des Rennais de quitter la ville-centre pour s'installer en périphérie, que de ménages de la périphérie d'acquiescer dans la ville-centre.

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS SELON LA LOCALISATION DU LOGEMENT



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

³ Vendus en 2023, ces logements représentent les 1^{ers} BRS dans l'ancien en Bretagne. Espacil Habitat, agréé Organisme Foncier Solidaire (OHF) depuis 2020, a permis à ses

locataires du parc social d'accéder à la propriété par l'achat du logement qu'ils occupent.

QUI SONT LES ACCÉDANTS ?

Des ménages qui habitent déjà le territoire

Les ménages qui achètent un logement en accession sociale à la propriété à Rennes Métropole, entre 2019 et 2023, habitent déjà le territoire, et même plus précisément, dans le même secteur géographique.

Parmi les 677 Rennais qui achètent un bien en accession aidée à la propriété, deux tiers achètent à Rennes, dont une petite partie en QPV (96 ménages), et un tiers dans une autre commune de Rennes Métropole.

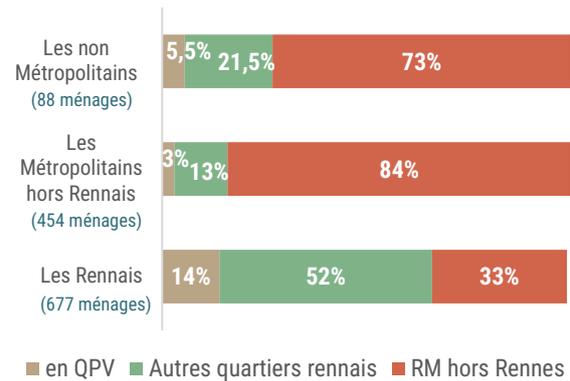
Parmi les ménages rennais, 13 seulement sont issus des QPV ; ils achètent tous en QPV, dans des programmes au Blosne et à Villejean. À Maurepas, en revanche, aucun ménage du QPV ne s'est porté acquéreur. Par ailleurs, aucun ménage issu d'un QPV ne s'est porté acquéreur sur un autre secteur de la ville ou de l'agglomération.

Les 454 ménages Métropolitains (hors Rennais) achètent très largement dans une commune de la périphérie (84 %). Ils sont près de 4 sur 10 à accéder à la propriété sur la même commune que celle qu'ils habitent déjà. 16 % seulement achètent à Rennes, principalement hors QPV (seuls 15 ménages achètent en QPV).

88 ménages n'habitent pas Rennes Métropole acquièrent un logement en accession aidée sur une commune de Rennes Métropole, principalement hors Rennes pour près de 3 ménages sur 4, sans logique de proximité avec la commune qu'ils habitent au moment de l'achat. En effet, ces ménages sont très majoritairement issus d'une commune de l'aire d'attraction rennaise voire du reste du Département. Acquérir dans la périphérie rennaise relève sans doute pour ces ménages plus d'une opportunité de devenir propriétaire d'un bien à prix attractif dans la Métropole, que la recherche d'une proximité géographique avec leur lieu de vie actuel.

Un quart (24 ménages seulement) achète donc dans la ville-centre, très peu en QPV (5 ménages).

SECTEUR D'ACQUISITION DES MÉNAGES SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE AU MOMENT DE L'ACHAT



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

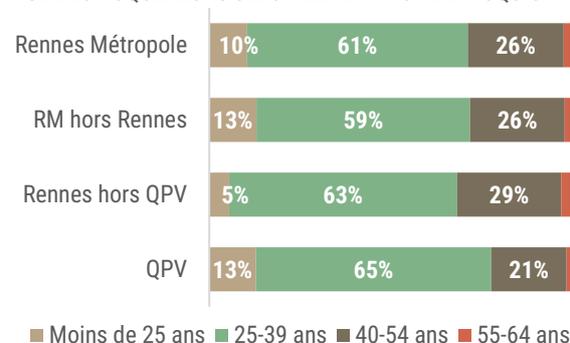
7 acquéreurs sur 10 ont moins de 40 ans ; l'âge moyen est de 35 ans

Les acquéreurs ayant bénéficié de l'accession sociale, entre 2019 et 2023, sont principalement des jeunes ménages, de moins de 40 ans. Ils ont majoritairement entre 25 et 39 ans, de 59 % à 65 % selon les territoires d'acquisition.

Les acquéreurs en accession aidée sont globalement plus jeunes que ceux qui achètent en promotion libre ou sur le marché de l'occasion, marchés sur lesquels les prix sont bien plus élevés.

Dans les communes hors Rennes, qui présentent la part de 25-39 ans la moins élevée (59 %), d'importantes disparités s'observent toutefois selon l'armature. En effet, 56 % des ménages qui achètent dans le Cœur de Métropole ou dans les communes Pôles ont entre 25 et 39 ans. Ce taux s'élève à 63 % parmi ceux qui achètent dans les communes Pôle de proximité.

ÂGE DES ACQUÉREURS SELON LE TERRITOIRE D'ACQUISITION



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

Les plus jeunes, âgés de moins de 25 ans, avec potentiellement moins de pouvoir d'achat, sont peu nombreux parmi les acquéreurs. En revanche, ils sont surreprésentés dans les acquisitions en QPV ou hors de Rennes (13 %, et jusqu'à 17 % dans les communes Pôle, contre 5 % seulement dans les autres quartiers rennais).

La part des ménages âgés de plus de 40 ans est notable, particulièrement dans les acquisitions à Rennes hors QPV et hors Rennes où elle atteint respectivement 32 % et 28 %. Hors Rennes, c'est dans le Cœur de Métropole qu'ils sont surreprésentés (32 % contre 24 % dans les communes Pôle de Proximité).

En QPV, 22 % des acquéreurs ont plus de 40 ans. Les programmes en accession aidée de ces quartiers permettent aux plus jeunes d'accéder à la propriété et rencontrent donc bien leur cible.

L'âge des ménages, au moment de l'achat, est cependant très différencié selon la composition familiale. Si l'âge moyen est de 35 ans, les couples sans enfants (11 % seulement des acquéreurs) sont les plus jeunes (29 ans en moyenne). Les personnes seules, qui sont les plus nombreuses parmi les acquéreurs (46 %), sont également relativement jeunes. Ils ont 32 ans en moyenne.

À l'inverse, les ménages avec enfants ont une moyenne d'âge plus élevée, particulièrement les familles monoparentales (22 % des acquéreurs). Elles accèdent à la propriété plus tardivement, à 42 ans en moyenne. Les couples avec enfants (21 % des acquéreurs) ont en moyenne 37 ans au moment de leur achat.

Ces différences peuvent s'expliquer par les situations économiques des ménages. En effet, disposer de 2 salaires permet une plus grande solvabilité pour accéder à la propriété plus jeune, au début d'un parcours résidentiel. En revanche, une famille monoparentale, avec un seul salaire et des enfants à charge, est plus contrainte dans sa capacité financière. Par ailleurs, l'acquisition en accession aidée intervient généralement quelque temps après le divorce ; le ménage est donc en moyenne plus âgé.

Près de 6 ménages acquéreurs sur 10 sont sans enfant

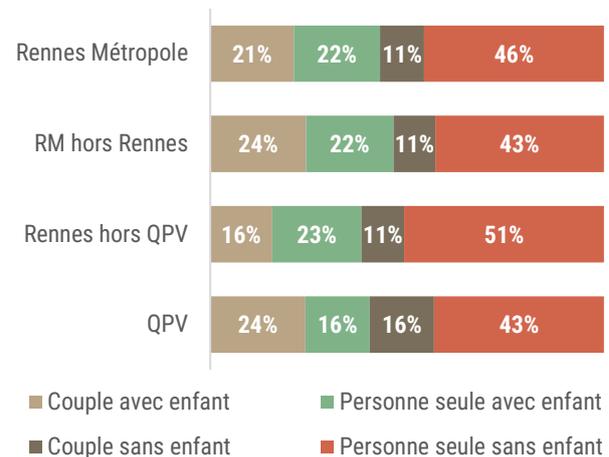
Les situations familiales des ménages accédant à la propriété sont diverses, généralement en corrélation avec l'offre proposée. Toutefois, quel que soit le secteur d'acquisition, les ménages sans enfant sont les plus nombreux : de 54 % en périphérie rennaise à 62 % à Rennes hors QPV. Parmi ces ménages, les personnes seules sont largement majoritaires, notamment à Rennes hors QPV où un acquéreur sur deux est célibataire.

Les familles sont donc un peu plus représentées parmi les acquéreurs en périphérie rennaise (46 %) et parmi elles, autant de couples avec enfants que de familles monoparentales.

À Rennes, parmi les familles, les couples avec enfants sont sur-représentés dans les acquisitions en QPV (24 %) ; dans les autres quartiers de la ville, il s'agit des familles monoparentales (23 %). Les acquéreurs en situation de monoparentalité sont plus souvent des femmes (78 %) que des hommes (22 %).

Les couples, comme les familles monoparentales, ont majoritairement un ou deux enfants.

SITUATION FAMILIALE DES ACQUÉREURS SELON LE TERRITOIRE D'ACQUISITION



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

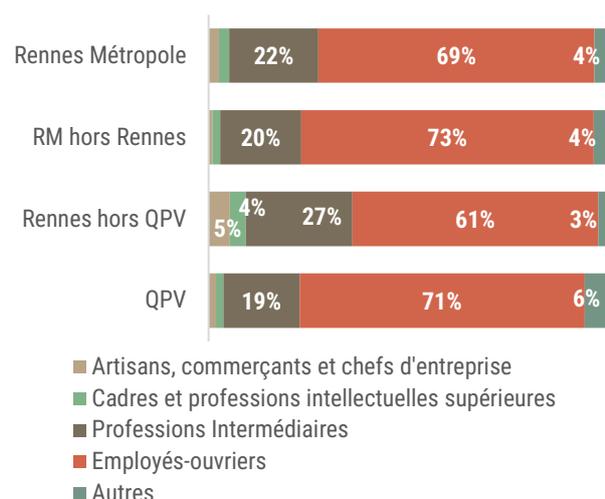
7 acquéreurs sur 10 sont employés-ouvriers

Quel que soit le secteur d'acquisition, les employés et ouvriers sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées parmi les acquéreurs, particulièrement en périphérie rennaise où leur part atteint 73 %. Ce taux varie toutefois selon l'armature : 70 % pour le Cœur de Métropole, 68 % pour les communes Pôle et 78 % pour les communes Pôle de Proximité.

À Rennes, l'écart est de 10 points entre la part des acquéreurs employés-ouvriers en QPV (71 %) et au sein des autres quartiers (61 %).

La part des employés-ouvriers parmi les acquéreurs en accession aidée est donc très élevée au regard de ce qu'elle représente sur les autres marchés immobiliers.

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS SELON LE TERRITOIRE D'ACQUISITION



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

Un quart des acquéreurs relèvent de professions intermédiaires. Ils sont plus nombreux à acquérir à Rennes hors QPV (27 %) que sur les autres territoires rennais et périurbains (19-20 %). Là aussi, au sein des communes de la périphérie rennaise, des disparités s'observent entre les acquéreurs des communes Pôle qui affichent un taux similaire au taux de Rennes hors QPV (27 %), soit 10 points de plus que ceux qui achètent dans les communes Pôle de Proximité (17 %). Dans le Cœur de Métropole, 20 % des acquéreurs sont de professions intermédiaires.

Ces professions de "classes moyennes" sont la cible principale des produits en accession aidée à la propriété. Ils représentent une bonne opportunité pour ces ménages de devenir propriétaires sur Rennes Métropole, y compris sur le Cœur de Métropole ou sur les communes Pôle, secteurs où les prix des marchés de l'immobilier d'occasion et de l'accession libre sont reconnus élevés peu accessibles aux primo-accédants. L'offre en accession aidée à la propriété permet donc de diversifier les profils des ménages en 1^{re} couronne.

Si la grande majorité sont des employés et des ouvriers, des différences s'identifient en fonction de la situation familiale des ménages. Les cadres et les professions intermédiaires sont plus souvent des familles monoparentales. Alors que les employés et les ouvriers sont plus souvent des personnes seules sans enfants, voire des couples avec enfants.

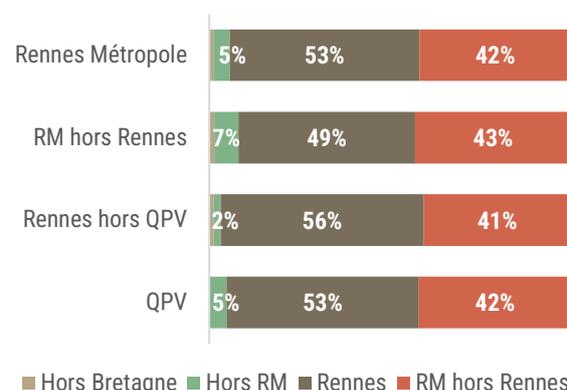
Plus d'un acquéreur sur deux travaille à Rennes

L'ensemble des ménages acquéreurs en accession aidée est en emploi. Ce produit, comme tout produit d'accession nécessitant un prêt bancaire, cible les actifs.

Rennes est le principal lieu de travail des acquéreurs. 53 % y travaillent.

Les acquéreurs d'un bien en accession aidée à Rennes y travaillent plus majoritairement, respectivement 53 % et 56 % pour les acquéreurs en QPV et ceux dans les autres quartiers rennais, contre 49 % hors Rennes.

SECTEUR DE TRAVAIL DES ACQUÉREURS SELON LE TERRITOIRE D'ACQUISITION



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

En effet, ceux qui achètent sur une commune de la périphérie rennaise ont un lieu de travail plus diversifié : outre à Rennes, ils sont 43 % à travailler sur une autre commune de la Métropole et 7 % travaillent hors de Rennes Métropole.

Ceux qui ont acheté un bien hors de la ville-centre, mais qui y travaillent, ont privilégié une commune à proximité, notamment Cesson-Sévigné et Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Les acquéreurs rennais, bien qu'ils aient majoritairement leur lieu de travail à Rennes, sont toutefois un peu plus de 4 sur 10 à travailler en dehors de la ville-centre.

Les hommes travaillent plus souvent dans le secteur où ils ont acheté ; alors que les femmes sortent plus souvent de leur secteur de résidence pour aller travailler. Elles sont 56 % habitant en QPV et travaillant hors de Rennes ; à l'inverse, 57 % de celles habitant hors de Rennes y travaillent.

Des parcours résidentiels diversifiés

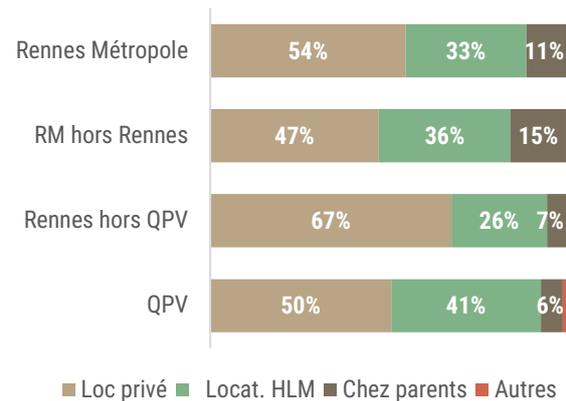
Les ménages qui ont acheté un bien en accession aidée à la propriété sur Rennes Métropole, entre 2019 et 2023, présentent un parcours résidentiel différent selon leur secteur d'achat.

C'est parmi les acquéreurs en QPV que la part des locataires issus du parc locatif social est la plus importante : 41 %, contre 26 % des acquéreurs dans les autres quartiers rennais et 36 % hors Rennes. Malgré la précarisation importante des ménages vivant dans le parc social, qui est un réel frein à leur capacité d'accéder à la propriété, ces produits en accession sociale trouvent ici leur public cible, même s'il s'agit d'une petite partie des occupants du parc.

Ceux qui achètent un bien à Rennes hors QPV sont très majoritairement locataires du parc privé au moment de leur achat : 67 %, contre environ 1 ménage sur 2 sur les autres territoires.

Les acquéreurs en accession aidée à la propriété issus du parc locatif privé sont globalement les plus nombreux quel que soit le secteur d'achat (54 % en moyenne, contre 33 % pour les locataires du parc social).

STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES ACQUÉREURS



Source : Base Accession Aidée Service Habitat Rennes Métropole ; traitements AUDIAR.

Hors de Rennes, le parcours résidentiel est plus diversifié. Outre les locataires des parcs privé et social, ceux quittant le foyer parental affichent une part notable, deux fois plus importante que sur les autres territoires (15 %).

Les ménages issus d'un logement locatif social se portent acquéreurs plus tardivement que les autres. Leur moyenne d'âge est de 39 ans. La part de ceux ayant plus de 40 ans est en effet beaucoup plus importante que celle des acquéreurs issus du parc locatif privé (45 % contre 22 %). Les ménages issus du parc locatif privé ont en moyenne 33 ans. Les acquéreurs sortant du foyer parental sont beaucoup plus jeunes (27 ans en moyenne).



REMERCIEMENTS

Service Habitat de Rennes Métropole pour la mise à disposition du fichier de données.



POUR EN SAVOIR +

Site Internet de Rennes Métropole

"Devenir propriétaire à moindre coût"

<https://metropole.rennes.fr/les-aides-lachat-dun-logement>

Site Internet de l'Audiar

"Accession sociale à Rennes Métropole 1998-2018",
Juin 2020

<https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/logement-social/accession-sociale-rennes-metropole-1998-2018/>



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35 207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION

Amélie LEFOUR
Alice ELEY

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Alain BÉNESTEAU

2025-3301-EXT-004