

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

Une conjoncture immobilière toujours sous forte contrainte

BILAN 2024 ET PREMIÈRES DONNÉES 2025

En 2024 et 2025, le marché local de l'habitat de la région rennaise continue de faire face à un contexte défavorable. La production neuve (logements livrés et commencés) s'affaiblit de nouveau, conséquence directe de plusieurs facteurs parmi lesquels : des taux d'intérêt hauts des crédits immobiliers, des prix toujours élevés, la cherté des coûts de construction et du foncier ou le recul des investisseurs... Dans le détail, selon les composantes du marché neuf :

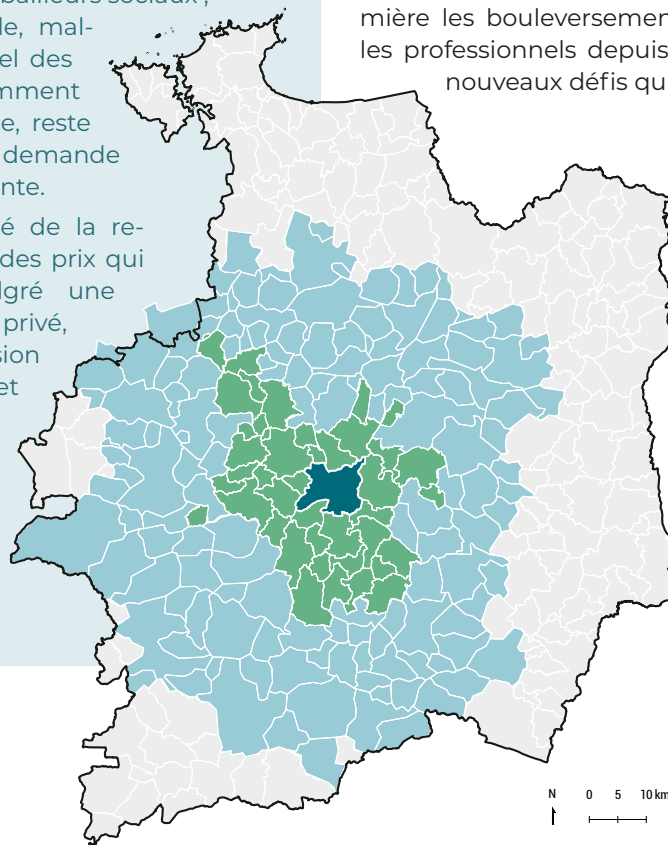
- les terrains à bâtir pour maisons individuelles connaissent un net repli, aggravé par la raréfaction foncière et le renchérissement des prix ;
- la promotion immobilière subit de plein fouet la crise, avec un volume de ventes divisé par deux en quelques années et pour faire face, un recours croissant aux ventes en bloc principalement porté par les bailleurs sociaux ;
- l'offre locative sociale, malgré un rebond ponctuel des livraisons en 2024 notamment dans Rennes Métropole, reste insuffisante face à une demande toujours plus conséquente.

Parallèlement, le marché de la re-vente se caractérise par des prix qui demeurent élevés malgré une baisse. Quant au locatif privé, ce segment est sous tension avec une forte demande et des loyers qui demeurent hauts.

Assiste-t-on, à travers ces divers constats, à l'amorce d'une recomposition structurelle du marché ?

La présente note propose de dresser sur la base des données disponibles mi-2025, un panorama de l'ensemble des segments de marché et des dynamiques à l'œuvre au sein des différents périmètres géographiques qui composent le territoire du bassin d'habitat rennais, l'aire d'attraction rennaise : ville de Rennes, Rennes Métropole hors Rennes et couronnes. Cette analyse est enrichie de « paroles 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. Cette année, la rencontre du 4 juillet a particulièrement mis en lumière les bouleversements auxquels sont confrontés les professionnels depuis plus de 2 ans, ainsi que les nouveaux défis qui se profilent.

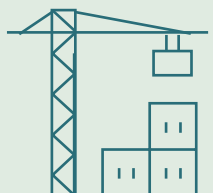


**TERRITOIRES D'ANALYSE
DU SUIVI DES MARCHÉS
DE L'AIRE D'ATTRAC-
TION (AAV) DE RENNES**

- Rennes
- Rennes Métropole hors Rennes
- AAV hors Rennes Métropole
- Ille-et-Vilaine hors AAV de Rennes
- Ille-et-Vilaine

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

CONSTRUCTION NEUVE DANS L'AAV DE RENNES



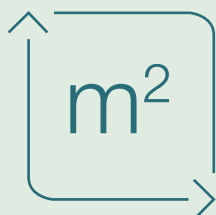
En 2025 : **4 028** logements livrés (estimation),
soit -40 % sur un an

En 2024 : **3 892** logements commencés,
soit -15 % sur un an

En 2024 : **6 119** logements autorisés,
soit +5 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS DANS L'AAV DE RENNES



En 2024 (provisoire)

1 012 mutations
soit -28 % sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AAV « ÉLARGIE¹ » DE RENNES

En 2024

1 483 logements
soit 74 % de plus
sur un an



Source : RPLS. Traitements : Audiar.

VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AAV DE RENNES

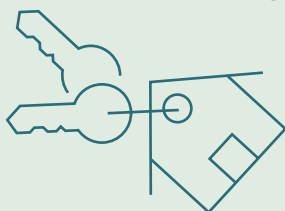


En 2024

1 417 ventes
soit +7 % sur un an

Source : OREAL Bretagne. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION DE L'AAV DE RENNES



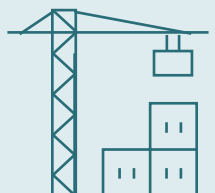
En 2024 (provisoire)

8 380 mutations
d'appartements et de maisons,
soit -5 % sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.

¹ Les 11 EPCI de l'aire d'attraction « élargie » de Rennes 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 Saint-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.

CONSTRUCTION NEUVE



En 2025 : **2 656 logements livrés** (estimation),
soit **-42 %** sur un an

En 2024 : **2 572 logements commencés**,
soit **-6 %** sur un an

En 2024 : **3 908 logements autorisés**,
soit **+5 %** sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2024 (provisoire)

262 mutations dans
Rennes Métropole hors Rennes,
soit **-28 %** sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



En 2024

937 logements (avec PLS),
soit **-13 %** sur un an

Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

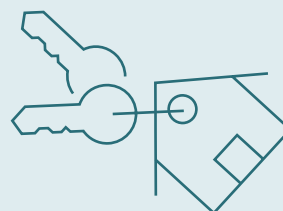


En 2024

1 198 ventes,
soit **+5 %** sur un an

Source : OREAL Bretagne. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

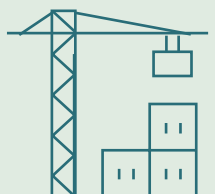


En 2024 (provisoire)

5 387 mutations
d'appartements et de maisons,
soit **-4,5 %** sur un an

Source : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE



En 2025 : **156** logements livrés (estimation),
soit **-37 %** sur un an

En 2024 : **191** logements commencés,
soit **+18 %** sur un an

En 2024 : **296** logements autorisés,
soit **+30 %** sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

183 mutations
soit **-29 %** sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

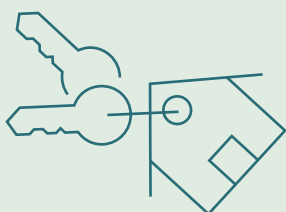


Au 01/01/2024

Aucun logement

Source : RPLS. Traitements : Audiar.

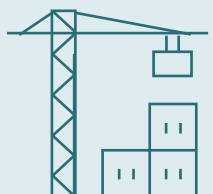
VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION



En 2023

377 mutations d'appartements
et de maisons,
soit **-16 %** sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE

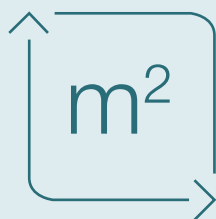
En 2025 : **136** logements livrés (estimation),
soit -48 % sur un an

En 2024 : **193** logements commencés,
soit +15 % sur un an

En 2024 : **333** logements autorisés,
soit -18 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

190 mutations
soit -29 % sur un an

Sources : DV3F - DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

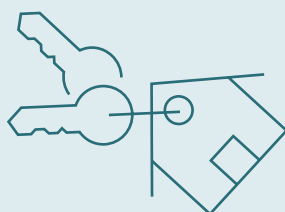
MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au 01/01/2024

46 logements
soit +18 % sur un an

Source : RPLS. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

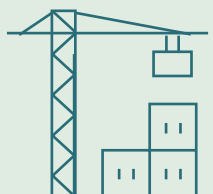


En 2023

254 mutations d'appartements
et de maisons,
soit -18 % sur un an

Source : DV3F - DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE



En 2025 : **177** logements livrés (estimation),
soit -22 % sur un an

En 2024 : **171** logements commencés,
soit +26 % sur un an

En 2024 : **211** logements autorisés,
soit -11 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

105 mutations
soit -14 % sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

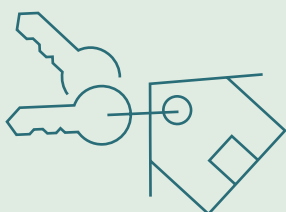


Au 01/01/2024

20 logements
soit -71 % sur un an

Source : RPLS. Traitements : Audiar.

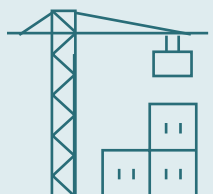
VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION



En 2023

305 mutations d'appartements
et de maisons,
soit -17 % sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE

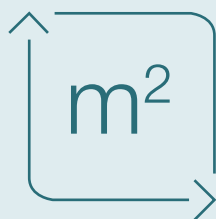
En 2025 : **199** logements livrés (estimation),
soit -26 % sur un an

En 2024 : **165** logements commencés,
soit -45 % sur un an

En 2024 : **207** logements autorisés,
soit -31 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

185 mutations
soit +16 % sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

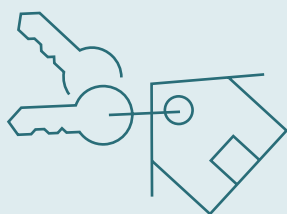
MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En 2024

33 logements
soit +57 % sur un an

Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

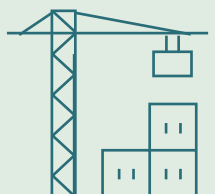


En 2023

435 mutations d'appartements
et de maisons,
soit -5 % sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE



En 2025 : **640** logements livrés (estimation),
soit -11 % sur un an

En 2024 : **531** logements commencés,
soit -34 % sur un an

En 2024 : **497** logements autorisés,
soit -48 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2024 (provisoire)

143 mutations
soit -21 % sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



En 2024

226 logements
soit -3,5 % sur un an

Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

VENTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

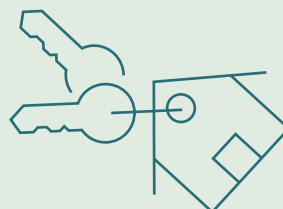


En 2024

253 ventes,
soit +2 % sur un an

Source : OREAL Bretagne. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS
DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

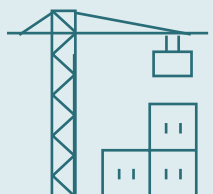


En 2024 (provisoire)

1257 mutations
d'appartements et de maisons,
soit -5 % sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE



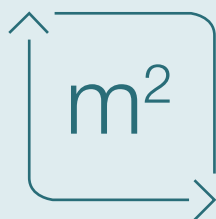
En 2025 : **483** logements livrés (estimation),
soit -12 % sur un an

En 2024 : **821** logements commencés,
soit -45 % sur un an

En 2024 : **814** logements autorisés,
soit -31 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

452 mutations
soit -16 % sur un an

Sources : DV3F - DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

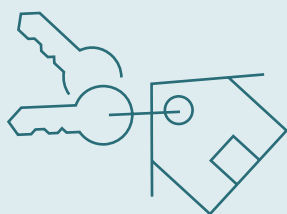


En 2024

95 logements
soit +35 % sur un an

Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION

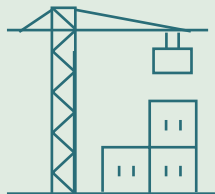


En 2023

1573 mutations d'appartements
et de maisons,
soit -16 % sur un an

Source : DV3F - DGFIP. Traitements : Audiar.

CONSTRUCTION
NEUVE



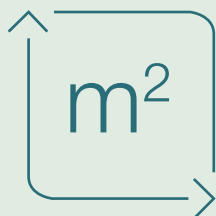
En 2025 : **505** logements livrés (estimation),
soit +21 % sur un an

En 2024 : **466** logements commencés,
soit +9 % sur un an

En 2024 : **450** logements autorisés,
soit -29 % sur un an

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

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS



En 2022

333 mutations
soit -22 % sur un an

Sources : DV3F – DGFIP et Tendances Notaires. Traitements : Audiar.

MISES EN SERVICE
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

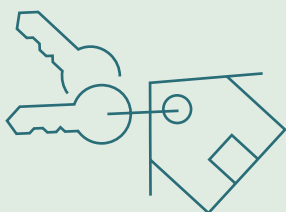


En 2024

92 logements
soit +21 % sur un an

Source : RPLS. Traitements : Audiar.

VENTES DE LOGEMENTS DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION



En 2024 (provisoire)

835 mutations d'appartements
et de maisons,
soit -6 % sur un an

Source : DV3F – DGFIP. Traitements : Audiar.



RÉDACTION

Émilie 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 !*