

Marché immobilier d'occasion en 2022

CC BRETAGNE ROMANTIQUE

VENTES DE BIENS D'OCCASION EN 2022



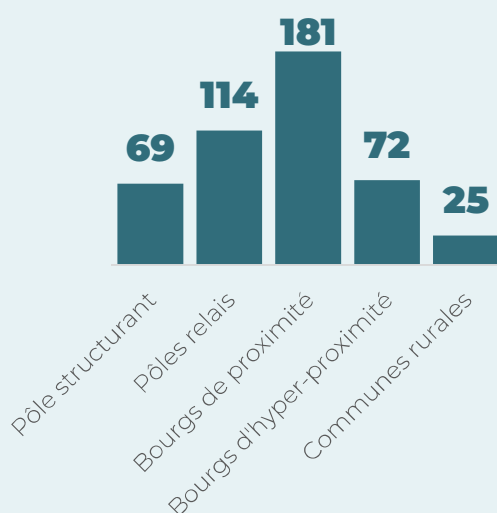
461 biens
d'occasion



425
maisons
92% des ventes.
2,7% des maisons
du parc.



36
appartements
8% des ventes.
2,3% des appartements
du parc.



Source : DVF, DGFIP – Cerema DV3F

En Bretagne Romantique, les ventes immobilières d'occasion, égales à 461 logements en 2022, ont diminué en un an, pour reprendre un rythme semblable aux années 2017-2020 (440 logements en moyenne par an). Les ventes d'occasion de 2021 ont formé un pic exceptionnel à ce jour (557 ventes).

2,7% des logements en Bretagne Romantique ont été revendus en 2022. L'intensité des ventes a baissé de 0,5 point en un an en Bretagne Romantique. Une baisse de l'intensité des ventes est observée dans la majorité des territoires de comparaison.

Comme chaque année en Bretagne Romantique, les maisons représentent plus de 90% des transactions d'occasion et les bourgs de proximité concentrent 4 ventes sur 10.

Les changements entre 2021 et 2022 en Bretagne Romantique concernent à la fois la baisse du volume de ventes d'occasion, la hausse de la part des grandes maisons dans les reventes immobilières (+4 points en un an) et l'accélération de la hausse des prix moyens des maisons d'occasion (+17%, contre +13% l'an passé). La hausse des prix entre 2021 et 2022 est principalement localisée dans le pôle structurant de Combourg (+41%) et dans les communes rurales (+28%).

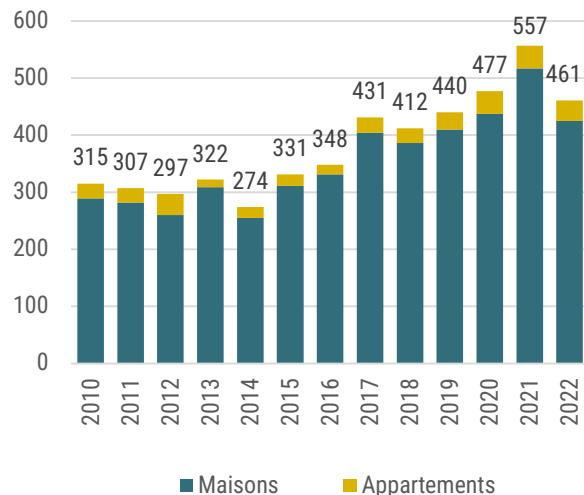
Cette publication s'appuie sur les données « Demandes de Valeurs Foncières » de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP – Cerema DV3F), qui recueille l'ensemble des ventes immobilières et foncières publiées à la conservation des hypothèques, et complétées du descriptif des biens issus du cadastre. Pour chaque mutation sont précisés : la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial), leur situation (adresse), leur contenance (superficie), les références cadastrales, la date et le prix de la mutation. Elle ne contient pas d'information sur les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs.

UNE DYNAMIQUE DU MARCHÉ D'OCCASION EN REcul EN 2022

UNE BAISSÉ DES VENTES D'OCCASION EN 2022 APRES LE PIC DE 2021

Les ventes immobilières d'occasion, égales à 461 logements en 2022, ont diminué en un an, pour reprendre un rythme comparable aux années 2017-2020 (440 logements en moyenne par an). En 2022, le marché immobilier d'occasion représente plus de deux fois le nombre de logements neufs mis en chantier dans l'année (205). 92% des reventes concernaient des maisons, ce qui reflète la composition du parc de logements existant, à 91% de maisons.

NOMBRE DE VENTES IMMOBILIERES D'OCCASION ANNUELLES DE 2010 A 2022



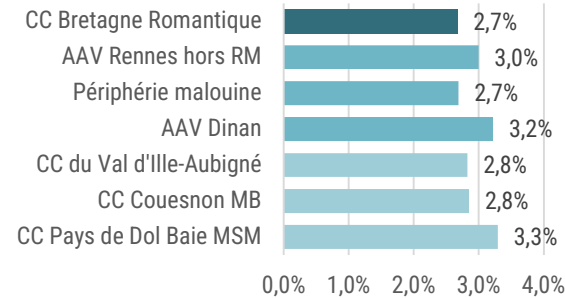
DV3F, DGFIP – Cerema, 2010-2022

UNE INTENSITÉ DES VENTES EN DEÇA DES TERRITOIRES VOISINS

2,7% des logements¹ en Bretagne Romantique ont été revendus en 2022 (2,3% du parc des appartements et 2,7% du parc des maisons). Cette intensité des ventes est en deça des territoires voisins.

L'intensité des ventes a baissé de 0,5 point en un an en Bretagne Romantique. D'ailleurs elle a baissé dans tous les territoires de comparaison entre 2021 et 2022, à l'exception de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, en légère augmentation.

NOMBRE DE LOGEMENTS REVENUS EN 2022 POUR 100 LOGEMENTS EXISTANTS – TERRITOIRES VOISINS

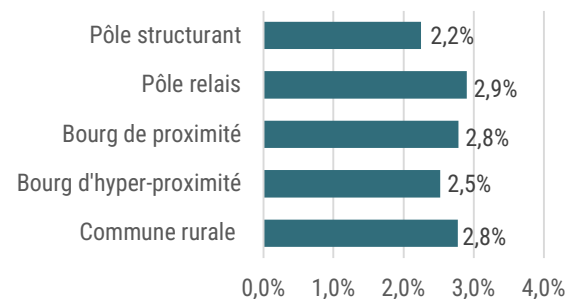


DV3F, DGFIP – Cerema, 2022

UN REcul DES VENTES D'OCCASION DANS TOUTES LES STRATES DE L'ARMATURE

Les ventes d'occasion ont été moins nombreuses qu'en 2021 dans toutes les strates de l'armature territoriale, et particulièrement dans les bourgs d'hyper-proximité. Comme chaque année, les bourgs de proximité concentrent 4 transactions sur 10 en Bretagne Romantique : 181 ventes en 2022. Les pôles relais (Mesnil-Roc'h et Tinténac) et les bourgs d'hyper-proximité représentent respectivement 20% des transactions d'occasion. Le pôle structurant, Combours, génère le plus faible ratio de ventes d'occasion rapportées au parc de logements (2,2% en 2022).

NOMBRE DE LOGEMENTS REVENUS EN 2022 POUR 100 LOGEMENTS EXISTANTS – ARMATURE TERRITORIALE



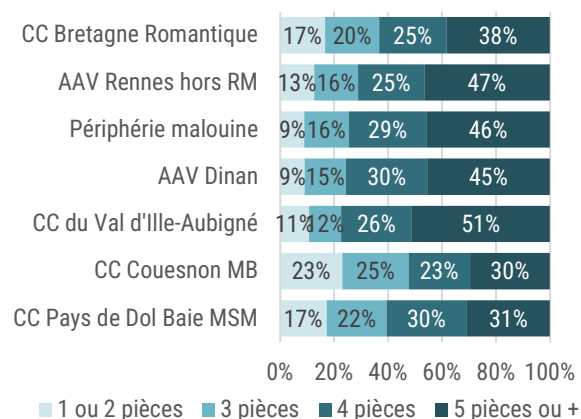
DV3F, DGFIP – Cerema, 2022

UNE HAUSSE DE LA PART DES VENTES DE GRANDES MAISONS

En Bretagne Romantique, 37% des maisons d'occasion revendues en 2022 ont 3 pièces ou moins, ce qui est une spécificité partagée avec la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel par exemple. Cependant, entre 2021 et 2022, la part des « T5 ou plus » revendus a gagné 4 points en un an (38% en 2022) en Bretagne Romantique.

¹ Logements 2020, RP Insee - Ventes d'occasion 2022, DV3F, DGFIP, Cerema

TAILLE DES MAISONS VENDUES EN 2022



DV3F, DGFIP – Cerema, 2022

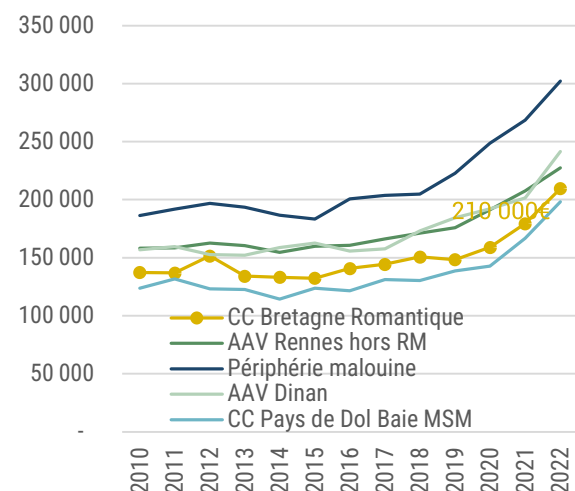
UNE ACCELERATION DE LA HAUSSE DES PRIX EN 2022

DES PRIX QUI AVOISINENT CEUX DE LA COURONNE DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE

Une maison à la revente coûte en moyenne 210 000€ en Bretagne Romantique en 2022. Entre 2019 et 2022, les prix en Bretagne Romantique ont augmenté de +47%, soit une hausse plus importante que dans l'aire d'attraction de Dinan (+31%) ou la couronne de l'aire d'attraction de Rennes (+30%).

Depuis dix ans, en Bretagne Romantique, le coût des maisons a augmenté de +3% en moyenne par an, comme dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise. Cependant, sur la période récente 2019-2022, ce taux grimpe à +12% par an en moyenne en Bretagne Romantique, contre +9% par an en moyenne dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise.

EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS DE 2010 A 2022

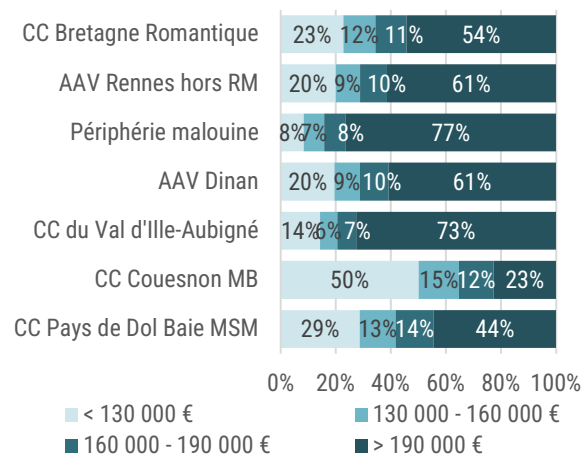


DV3F, DGFIP – Cerema, 2010-2022

DE MOINS EN MOINS DE MAISONS VENDUES A UN PRIX « ABORDABLE »

Les transactions à moins de 160 000€ ne représentent plus que 35% des maisons d'occasion vendues en Bretagne Romantique en 2022, contre 45% en 2021. 54% des ventes dépassent les 190 000€ en 2022, soit 11 points de plus qu'en 2021. Cette dynamique s'observe également dans les autres territoires étudiés : +13 points dans l'AAV de Dinan, +9 points dans la périphérie malouine. En Bretagne Romantique, cela est en partie dû à l'évolution de la taille des maisons vendues (hausse de la part des ventes de « T5 ou plus » en 2022).

GAMMES DE PRIX DES MAISONS EN 2022

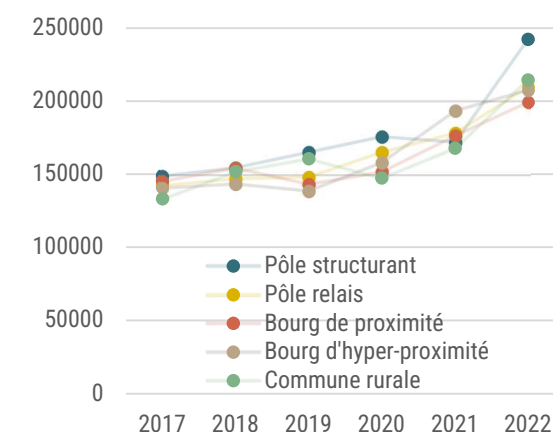


DV3F, DGFIP – Cerema, 2022

UNE FORTE HAUSSE DES PRIX DANS LES COMMUNES RURALES ET A COMBOURG

L'augmentation des prix est particulièrement localisée dans les communes rurales, avec +21% en moyenne par an entre 2020 et 2022. Dans le pôle structurant, Combours, les prix ont augmenté de +17% en moyenne par an sur la même période, se détachant du reste du territoire.

PRIX MOYEN DES MAISONS REVENDES - ARMATURE



DV3F, DGFIP – Cerema, 2017-2022

RECAPITULATIF DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION

VENTES DE MAISONS PAR COMMUNES ENTRE 2020 ET 2022

	Nombre de ventes	Prix moyen	Prix médian*
Pôle structurant	176	195 446 €	180 000 €
Combours	176	195 446 €	180 000 €
Pôle relais	328	184 679 €	180 000 €
Mesnil-Roc'h	212	169 814 €	160 000 €
Tinténac	116	211 334 €	200 000 €
Bourg de proximité	537	175 586 €	170 000 €
Bonnemain	74	173 275 €	159 257 €
Dingé	72	169 599 €	167 500 €
Hédé-Bazouges	78	216 691 €	220 000 €
Meillac	79	149 769 €	138 000 €
Pleugueneuc	91	156 002 €	150 000 €
Québriac	60	175 955 €	170 000 €
Saint-Domineuc	83	191 173 €	180 000 €
Bourg d'hyper-proximité	260	185 986 €	185 000 €
La Baussaine	27	196 524 €	195 000 €
Cardroc	27	218 492 €	218 200 €
La Chapelle-aux-Filtzméens	30	184 538 €	187 500 €
Cuguen	28	138 308 €	135 000 €
Longaulnay	19	151 585 €	172 414 €
Plesder	42	183 755 €	155 000 €
Saint-Thual	46	216 521 €	220 750 €
Trévérien	41	176 646 €	180 000 €
Commune rurale	78	175 364 €	175 000 €
Les Iffs	7	235 479 €	240 000 €
Lanrigan	10	142 293 €	130 000 €
Lourmais	15	176 006 €	200 000 €
Saint-Brieuc-des-Iffs	12	163 610 €	152 500 €
Saint-Léger-des-Prés	9	156 601 €	176 210 €
Trémeheuc	17	153 553 €	163 000 €
Trimer	8	245 159 €	235 000 €
BRETAGNE ROMANTIQUE	1 379	182 253 €	175 000 €

DV3F, DGFIIP – Cerema, 2020-2022

*Prix médian : la médiane partage une distribution ordonnée en deux parties d'effectifs égaux.
En Bretagne Romantique, entre 2020 et 2022, 50% des maisons revendues ont fait l'objet d'une transaction inférieure à 175 000 €.



POUR EN SAVOIR +

Panorama des marchés locaux de l'habitat bilans 2021-2022 et premières données 2023, 2024, Audiar.



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

REDACTION
Héloïse PERLEIN

CODE ETUDE 2024-3208-EXT-013