

Observatoire de l'habitat

Le marché de l'occasion en 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

En 2023, 435 logements d'occasion ont été vendus en Bretagne Romantique. En léger recul par rapport à 2022, le nombre de ventes est proche de celui observé chaque année entre 2017 et 2019. Après le pic d'activité de 2021 et le fort repli de 2022, les volumes de ventes restent donc assez élevés en Bretagne Romantique en 2023, malgré un contexte national et local marqué par l'inflation, les difficultés d'accès aux crédits immobiliers et la hausse des taux d'intérêt. Ainsi, 2,5 % du parc immobilier a changé de propriétaire en 2023. Ce taux de revente reste plus important en Bretagne Romantique que dans la plupart des territoires voisins.

Tout comme les années précédentes, les maisons représentent plus de 90 % des transactions d'occasion et les bourgs de proximité affichent le plus gros volume de reventes.

Un élément propre à l'année 2023 est la légère baisse des prix des maisons d'occasion, après leur forte hausse ces dernières années. Exceptés les bourgs d'hyper-proximité, chaque strate de l'armature territoriale affiche une légère baisse des prix. Cette diminution des prix s'observe également dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise.

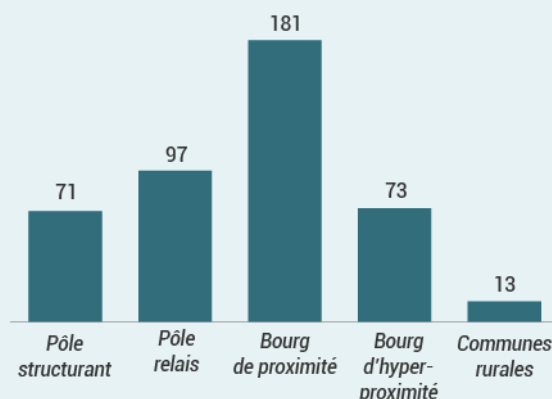
Précisions méthodologiques

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 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), 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.



435 biens
d'occasion vendus
en 2023

selon l'armature territoriale :



dont **394 maisons**
91 % des ventes

2,5 % du parc immobilier
a changé de propriétaire
en 2023

207 400€
le prix moyen de revente
d'une maison en 2023
-1 % par rapport à 2022

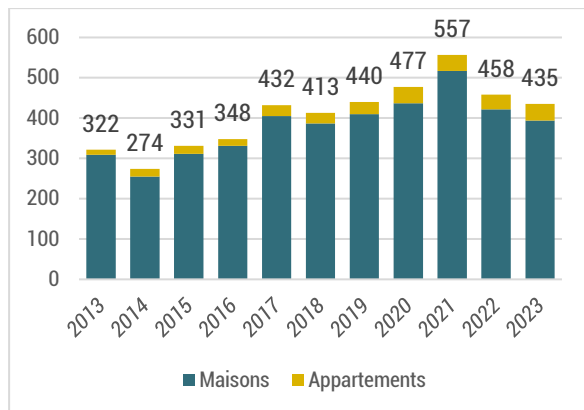
Source : DVF, DGFIP – Cerema DV3F – traitements Audiar.

UNE DYNAMIQUE RELATIVE- MENT STABLE DU MARCHÉ DE L'OCCASION

UNE BAISSÉ DU VOLUME DES VENTES NETTE- MENT MOINS IMPORTANTE QU'EN 2022

Pour une deuxième année consécutive après le pic de ventes de biens d'occasion en 2021, la Bretagne Romantique affiche une baisse des ventes immobilières : 435 unités ont été vendues en 2023, soit - 5 % par rapport à 2022 (- 18 % entre 2021 et 2022). Le volume de vente de logements d'occasion marque un retour aux années 2017-2019. En 2023, 91 % des reventes concernent des maisons, reflétant la structure du parc.

NOMBRE DE VENTES IMMOBILIÈRES D'OCCASION ANNUELLES DE 2013 À 2023



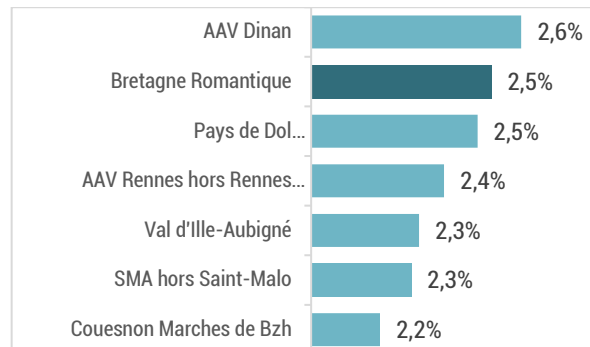
Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2013-2023 - Traitements Audiar.

En 2023, les ventes d'occasions représentent tout juste 1,5 fois le nombre de logements neufs mis en chantier ; les logements commencés étant très nombreux dans l'EPCI cette année-là (298). Ainsi le marché de la revente reste plus porteur que le marché neuf, mais dans une moindre mesure qu'en 2022 (ce ratio s'élevait à 2,2).

UNE INTENSITÉ PLUS ÉLEVÉE QUE DANS LES TERRITOIRES VOISINS

Le taux de revente (c'est-à-dire le nombre de logements revendus pour 1 000 logements existants) atteint 2,5 % des logements en Bretagne Romantique en 2023. Bien qu'en recul ces deux dernières années, le mouvement dans le parc existant de Bretagne Romantique reste important : en 2023, parmi les territoires voisins, seule l'AAV (Aire d'attraction de la Ville) de Dinan présente un taux de revente plus élevé.

NOMBRE DE LOGEMENTS REVENDUS EN 2023 POUR 100 LOGEMENTS EXISTANTS - TERRITOIRES VOISINS

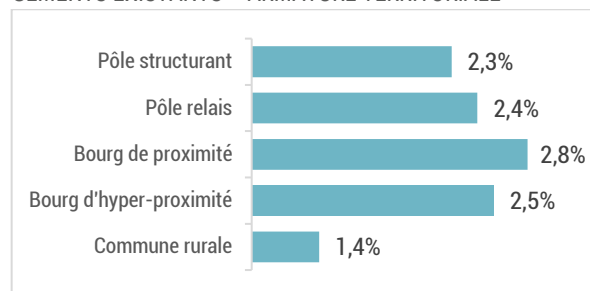


Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2023, logements 2021 - RP Insee - Traitements Audiar.

UNE ACTIVITÉ IMPORTANTE DANS LES BOURGS DE PROXIMITÉ

Avec 181 ventes en 2023, les bourgs de proximité concentrent 42 % des transactions. Rapporté au parc de logement, c'est également le secteur avec la plus forte activité (taux de revente de 2,8 %). Le pôle structurant et les bourgs d'hyper-proximité représentent chacun 16 % des transactions d'occasion. Leur activité est stable par rapport à 2022 (respectivement 2,3 % et 2,8 % de logements revendus). Le pôle relais représente 22 % des logements d'occasion vendus en 2023, toutefois son activité a baissé de 0,4 point en une année. Les communes rurales génèrent le plus faible ratio de ventes d'occasion rapportées au parc de logements (1,4 % en 2023, contre 2,8 % en 2022).

NOMBRE DE LOGEMENTS REVENDUS EN 2023 POUR 100 LOGEMENTS EXISTANTS - ARMATURE TERRITORIALE

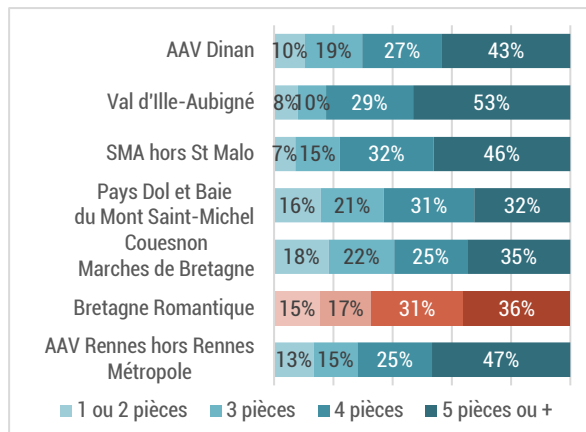


Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2023, logements 2021 - RP Insee - Traitements Audiar.

HAUSSE DE LA PART DES MAISONS DE 4 PIÈCES

En Bretagne Romantique, une vente de maison d'occasion sur trois concerne des 3 pièces ou moins, alors que cette proportion n'est que de 28 % en moyenne dans l'AAV Rennes hors Rennes Métropole. Toutefois, leur part est en recul de 5 points par rapport à 2022, au profit des maisons de 4 pièces (31 % en 2023, contre 25 % en 2022).

TAILLE DES MAISONS VENDUES EN 2023



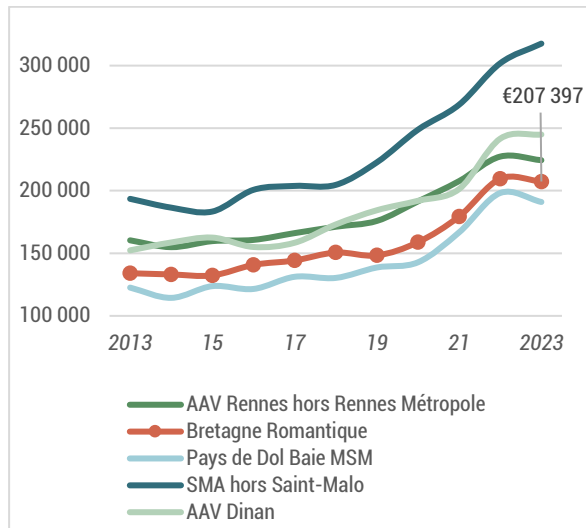
Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2023. – Traitements Audiar.

UN RALENTISSEMENT VOIRE UNE LÉGÈRE BAISSSE DES PRIX

DES PRIX PROCHES DE 2022 ET AVOISINANT CEUX DE LA COURONNE DE L'AIRE RENNAISE

Une maison d'occasion en Bretagne Romantique coûte en moyenne 207 400 € en 2023. Entre 2019 et 2022, les prix ont augmenté de 41 % suivant les tendances à la hausse des territoires voisins.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS DE 2013 À 2023



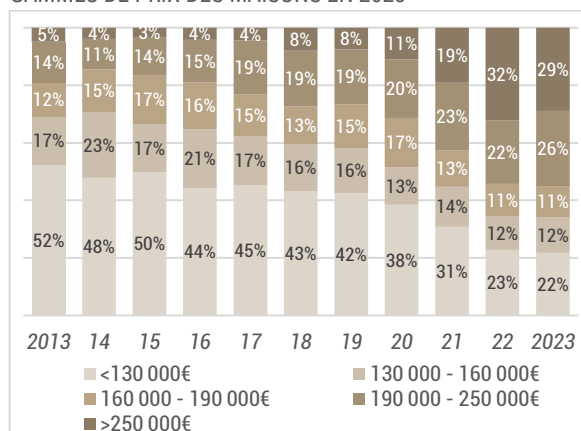
Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2013-2023 – Traitements Audiar.

Entre 2022 et 2023, le coût des maisons en Bretagne Romantique a diminué de 1%. Cette légère baisse est similaire à celle observée dans la couronne de l'aire d'attraction rennaise. Les prix de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel ont plus fortement diminué (-4%). Dans la périphérie malouine et l'AAV de Dinan, les prix moyens ont continué d'augmenter, mais la hausse des prix a ralenti.

HAUSSE IMPORTANTE DE LA PART DE MAISONS À PLUS DE 190 000€

En 2023, en Bretagne Romantique, les transactions à plus de 190 000€ représentent 55 % des maisons d'occasion vendues : une part relativement stable par rapport à 2022, après l'augmentation constante depuis 2014, où elle n'était que de 15 %. Seules 34 % des maisons ont été vendues moins de 160 000 € en 2023, contre près de 70 %, dix ans plus tôt. L'inflation est un des facteurs de cette hausse de prix des maisons (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 17 % entre 2013 et 2023).

GAMMES DE PRIX DES MAISONS EN 2023

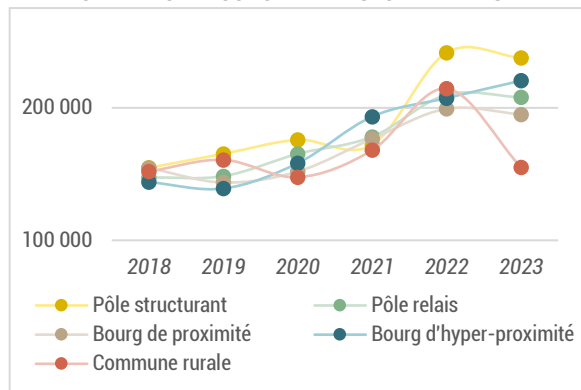


Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2023 – Traitements Audiar.

SEULS LES BOURGS D'HYPER-PROXIMITÉ VOIENT LES PRIX PROGRESSER EN 2023

Si les prix ont diminué, en moyenne sur l'ensemble de Bretagne Romantique, de 1 % entre 2022 et 2023, la baisse atteint 28 % dans les communes rurales. Les prix moyens dans le pôle structurant, les pôles relais et les bourgs de proximité se sont stabilisés, voire ont légèrement diminué (entre - 2,2 % et - 0,8 %). Dans les bourgs d'hyper-proximité, les prix ont augmenté de 6 % sur la même période, se détachant ainsi du reste du territoire et dépassant en 2023 les prix dans les pôles relais.

PRIX MOYEN DES MAISONS REVENDES - ARMATURE



Source : DV3F, DGFIP - Cerema, 2018-2023 – Traitements Audiar.

RÉCAPITULATIF DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION

VENTES DE MAISONS PAR COMMUNES ENTRE 2021 ET 2023

	Nombre de ventes	Prix moyen	Prix médian*
Pôle structurant	179	214 896€	200 000€
Combourg	179	214 896€	200 000€
Pôle relais	314	196 766€	192 000€
Mesnil-Roc'h	202	186 620€	182 500€
Tinténiac	112	214 682€	205 000€
Bourg de proximité	529	189 689€	180 000€
Bonnemain	85	186 375€	175 000€
Dingé	75	165 152€	160 000€
Hédé-Bazouges	91	226 228€	236 400€
Meillac	58	167 547€	168 870€
Pleugueneuc	92	166 632€	159 500€
Québriac	54	202 345€	181 500€
Saint-Domineuc	74	209 530€	205 694€
Bourg d'hyper-proximité	245	205 116€	200 000€
Cardroc	27	250 757€	240 000€
Cuguen	25	145 332€	131 000€
La Baussaine	27	207 248€	220 000€
Chapelle-aux-Filtzméens	28	215 316€	219 376€
Longaulnay	16	195 979€	187 500€
Plesder	41	199 558€	184 000€
Saint-Thual	43	226 984€	227 470€
Trévérien	38	188 049€	186 000€
Commune rurale	66	181 874€	175 605€
Lanrigan	7	143 129€	123 388€
Les Iffs	8	234 919€	201 650€
Lourmais	12	172 632 €	175 000€
Saint-Brieuc-des-Iffs	9	190 492€	220 000€
Saint-Léger-des-Prés	9	145 887 €	155 000€
Trémeheuc	13	165 719€	175 000€
Trimer	8	225 216€	225 000€
CC BRETAGNE ROMANTIQUE	1333	197 241€	191 325€

Source : DV3F – Cerema, 2021-2023 – Traitements Audiar.

*Prix médian : la médiane partage une distribution ordonnée en deux parties d'effectifs égaux. En Bretagne Romantique, entre 2021 et 2023, 50 % des maisons revendues ont fait l'objet d'une transaction inférieure à 191 325 €.



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

RÉDACTION

Caroline ROUX

Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2025-3207-EXT-107