

Le profil des acquéreurs en 2022-2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

Comme les années précédentes, et comme en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, les acquéreurs de logements et terrains à bâtir en Bretagne Romantique sont relativement jeunes (en lien avec la forte présence des primo-accédants) : près de la moitié a moins de 40 ans en 2022 et 2023. Toutefois, comme sur l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, les acquéreurs âgés sont de plus en plus nombreux, notamment sur le marché des appartements, en lien avec la commercialisation de deux programmes neufs à Combourg et Tinténiac.

Parmi les acquéreurs en activité au moment de leur achat, près d'1 sur 5 est ouvrier. Toutefois, leur part, comme celle des employés, diminue encore plus fortement parmi les acquéreurs en Bretagne Romantique que sur les territoires de comparaison, au profit d'acquéreurs cadres ou de profession intermédiaire.

Bien que la part des acquéreurs habitant déjà en Bretagne Romantique au moment de l'achat a diminué depuis 2021 (par rapport à 2015-2020), ils représentent encore 43 % des acquéreurs en Bretagne Romantique en 2022-2023, tandis que seul 1 acquéreur sur 10 ne vivait pas en Bretagne au moment de l'achat.

Méthodologie

Cette publication s'appuie sur la base de données PERVAL des Notaires de France. Le champ retenu est celui des ventes de maisons, appartements et terrains à bâtir (d'usage « constructible résidentiel individuel » et viabilisé ou viabilisable, pouvant être localisé en lotissement, ZAC ou dans le diffus), acquis de gré à gré par un particulier au sein de la Bretagne Romantique. La base de données PERVAL des Notaires de France, exhaustive depuis 2022, permet de connaître les principales caractéristiques des acquéreurs : lieu de résidence au moment de l'achat, âge, catégorie socioprofessionnelle.

CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS EN 2022-2023



○ ÂGE



49 % ont moins de 40 ans
13 % sont retraités

○ CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE



54 % des acquéreurs actifs sont cadres ou de profession intermédiaire



37 % sont employés ou ouvriers

○ LIEU DE RÉSIDENCE



43 % habitaient déjà en Bretagne Romantique
19 % habitaient Rennes Métropole

Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

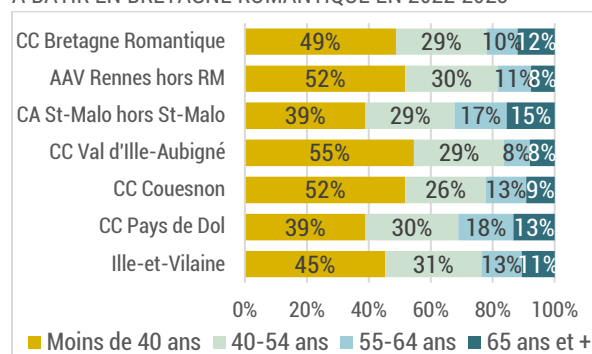
ÂGE DES ACQUÉREURS

Près d'1 acquéreur sur 2 est âgé de moins de 40 ans

La proportion de jeunes acquéreurs est plus forte en Bretagne Romantique que dans la périphérie malouine ou la Communauté de Communes voisine du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, signe d'une part plus importante de primo-accédants. En 2022 et 2023, près de la moitié des acquéreurs de maisons, appartements ou terrains à bâtir en Bretagne Romantique sont âgés de moins de 40 ans, contre moins de 40 % dans ces territoires de comparaison.

La part d'acquéreurs de moins de 40 ans en Bretagne Romantique est en revanche proche de celle observée en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, et plus faible que dans la CC Val d'Ille-Aubigné.

ÂGE DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS ET TERRAINS À BÂTIR EN BRETAGNE ROMANTIQUE EN 2022-2023

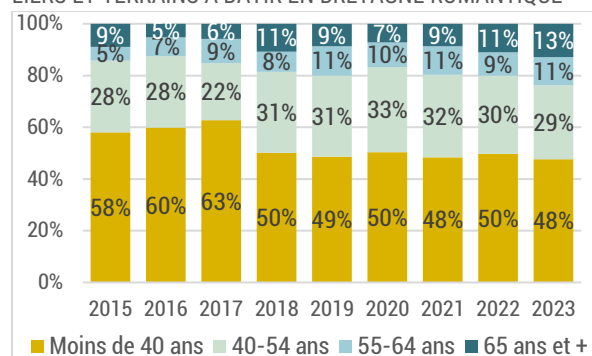


Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

Une part d'acquéreurs âgés en hausse

En 2024, plus d'1 acquéreur sur 4 est âgé de plus de 55 ans. Cette proportion était plutôt de l'ordre de 15 % entre 2015 et 2017, et de 20 % entre 2018 et 2022.

ÉVOLUTION DE L'ÂGE DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS ET TERRAINS À BÂTIR EN BRETAGNE ROMANTIQUE



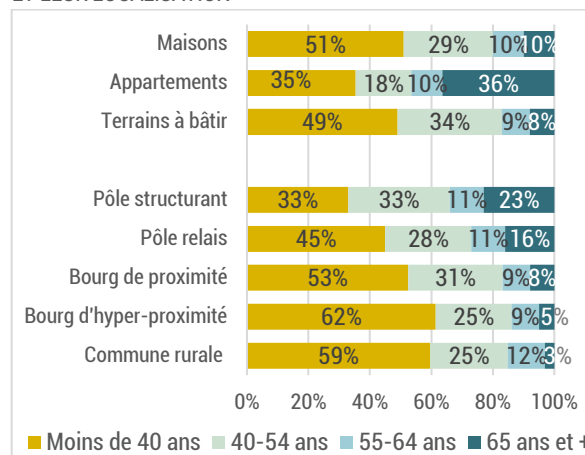
Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

Cette augmentation de la part des acquéreurs âgés n'est pas propre au territoire de Bretagne Romantique : sur l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, la part des acquéreurs de plus de 55 ans atteint également 25 % en 2023, contre 22 % entre 2018 et 2022 et moins de 18 % entre 2015 et 2017. Cette hausse s'explique en partie par le vieillissement de la population. Mais, l'augmentation des prix peut également limiter l'accès à la propriété aux primo-accédants, et donc aux plus jeunes ménages.

Des acquéreurs plus âgés sur le marché du collectif et dans les pôles

En 2022-2023, 47 % des acquéreurs d'appartements en Bretagne Romantique ont plus de 55 ans, contre 20 % des acquéreurs de maisons et 17 % des acquéreurs de terrains à bâtir. Cette forte présence des acquéreurs âgés sur le marché des appartements est une spécificité de Bretagne Romantique : en moyenne en Ille-et-Vilaine, moins de 30 % des acquéreurs d'appartements en 2022-2023 sont âgés de plus de 55 ans. C'est la 3^{ème} intercommunalité du département avec la plus forte part de personnes de plus de 55 ans parmi les acquéreurs d'appartements (derrière la CC Côte d'Émeraude et la CA de Saint-Malo).

ÂGE DES ACQUÉREURS EN 2022-2023 SELON LE TYPE DE BIENS ET LEUR LOCALISATION



Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

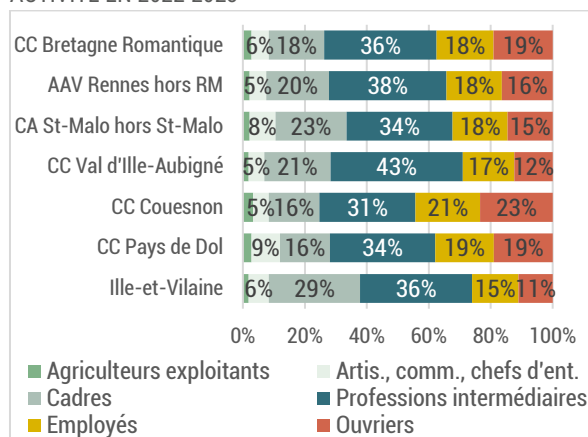
La part d'acquéreurs âgés est particulièrement prégnante dans le pôle structurant (Combourg) et dans les pôles relais (Mesnil-Roc'h et Tinténia), qui concentrent globalement plus de 3/4 de ventes de collectif de l'EPCI. En fait, cette forte part d'acquéreurs âgés a été portée par la commercialisation de deux programmes neufs : Le Tanouarn à Tinténia et Memory à Combourg. Par ailleurs, la part d'acquéreurs de moins de 40 ans est sous-représentée sur les marchés de l'individuel à Combourg.

CATÉGORIE SOCIOPROFES- SIONNELLE DES ACQUÉREURS

1 acquéreur actif sur 5 est ouvrier

85 % des acquéreurs en Bretagne Romantique en 2022-2023 sont actifs. La répartition par catégorie sociale des acquéreurs actifs en Bretagne Romantique est proche de celle observée en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, avec une légère surreprésentation des ouvriers. Ils sont presque deux fois plus présents parmi les acquéreurs actifs en Bretagne Romantique qu'en moyenne en Ile-et-Vilaine. Porté par le poids des mutations dans Rennes Métropole (45 % des ventes du département), près de 3 acquéreurs en activité sur 10 en Ile-et-Vilaine sont cadres, alors que cette proportion est seulement de 18 % en Bretagne Romantique.

CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS EN ACTIVITÉ EN 2022-2023



Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

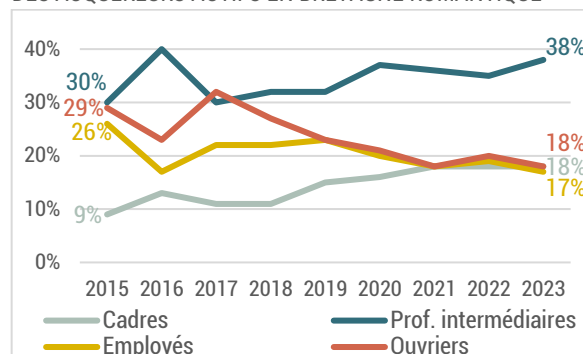
En comparaison des territoires frontaliers, les catégories socioprofessionnelles des acquéreurs en Bretagne Romantique sont proches de celles de la CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel. Les acquéreurs de profession intermédiaire ou cadres y sont plus fréquents que dans la CC Couesnon Marches de Bretagne, et les acquéreurs ouvriers plus présents que la CC Val d'Ille-Aubigné et la périphérie malouine.

Une hausse des cadres très marquée

Les cadres et professions intermédiaires ont plus augmenté parmi les acquéreurs en Bretagne Romantique que dans les territoires de comparaison. Entre 2015 et 2023, leur part est passée de 39 % à 56 %, soit une hausse de 17 points, contre +13 points en moyenne en Ile-et-Vilaine, +11 points dans les couronnes de l'aire

d'attraction rennaise, +12 points dans la périphérie malouine et la CC Couesnon Marches de Bretagne et +9 points dans la CC Val d'Ille-Aubigné. Seule la CC du Pays de Dol a observé une hausse plus importante (+23 points).

ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS ACTIFS EN BRETAGNE ROMANTIQUE

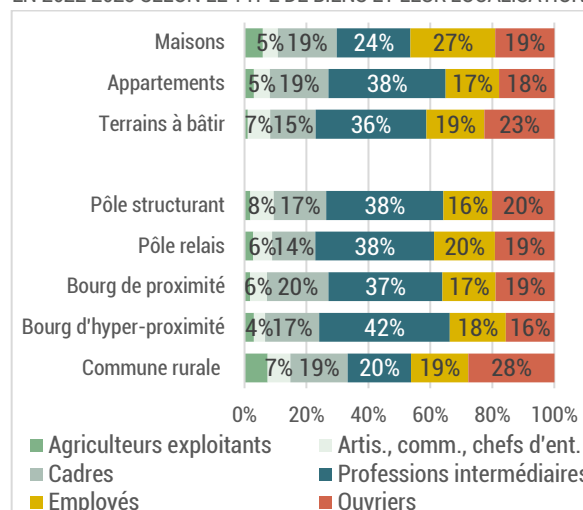


Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

Des ouvriers plus nombreux sur le marché des terrains à bâtir et dans les communes rurales

Les ouvriers sont les plus présents parmi les acquéreurs de terrains à bâtir, tandis que les employés sont surreprésentés sur le marché des maisons d'occasion, et les professions intermédiaires sur le marché des appartements.

CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS ACTIFS EN 2022-2023 SELON LE TYPE DE BIENS ET LEUR LOCALISATION



Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

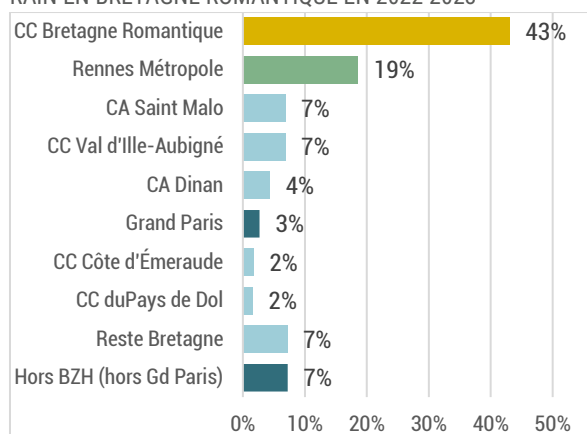
En matière de localisation géographique, les communes rurales se distinguent par une surreprésentation des acquéreurs ouvriers, les bourgs d'hyper-proximité par celle des professions intermédiaires, les bourgs de proximité par celle des cadres, et les pôles relais par celle des employés.

LIEU DE RÉSIDENCE AU MOMENT DE L'ACHAT

43 % des acquéreurs vivaient déjà en Bretagne Romantique

90 % des acquéreurs en Bretagne Romantique habitaient déjà la région au moment de leur achat. Parmi eux, près de la moitié vivaient déjà dans l'EPCI et 1 sur 5 habitait Rennes Métropole. Hors Bretagne, les acquéreurs viennent principalement du Grand Paris, mais ces derniers représentent moins d'1 acquéreur sur 30 sur le territoire.

LIEU DE RÉSIDENCE DES ACQUÉREURS D'UN BIEN OU TERRAIN EN BRETAGNE ROMANTIQUE EN 2022-2023



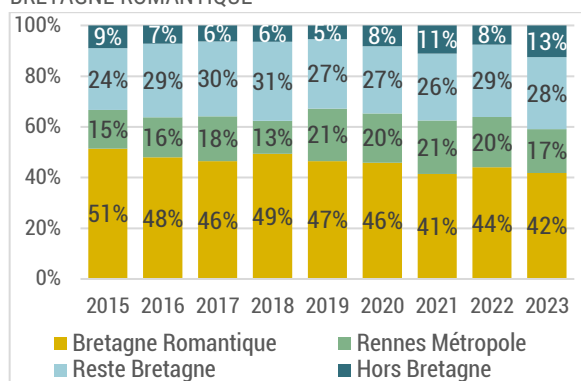
Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

Une tendance à la hausse des acquéreurs non bretons

Toutefois, la part d'acquéreurs venant de l'extérieur de la Bretagne a eu tendance à augmenter depuis le début des années 2020 : en 2023, 13 % des acquéreurs vivaient hors de la région au moment de leur achat, alors qu'ils représentaient entre 5 % et 7 % des acquéreurs de 2016 à 2019. Plus de la moitié des acquéreurs non bretons en 2023 sont âgés de plus de 55 ans.

À contrario, la part d'acquéreurs habitant déjà en Bretagne Romantique au moment de leur achat a diminué : elle oscille selon les années entre 41 % et 44 % depuis 2021, alors qu'elle était supérieure à 50 % en 2015 et située entre 46 % et 49 % de 2016 à 2020.

ÉVOLUTION DU LIEU DE RÉSIDENCE DES ACQUÉREURS EN BRETAGNE ROMANTIQUE



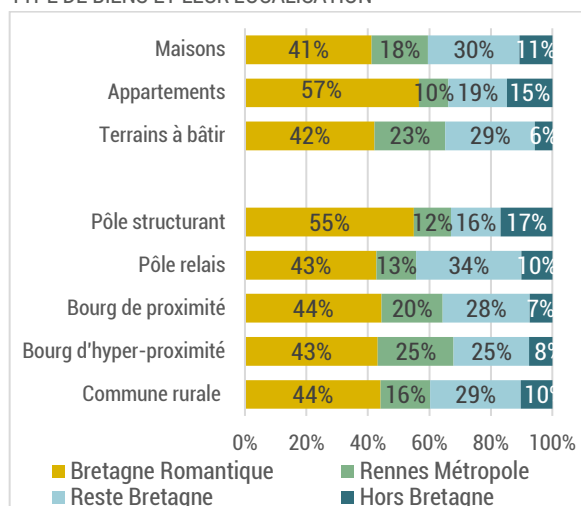
Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.

Près de 6 acquéreurs d'appartement sur 10 habitaient déjà l'EPCI

55 % des acquéreurs à Combours en 2022-2023 habitaient déjà en Bretagne Romantique au moment de l'achat, soit 10 points de plus que dans tous les autres types de commune. Toutefois, les acquéreurs non bretons y sont également surreprésentés. Dans les bourgs d'hyper-proximité, ce sont les acquéreurs venant de Rennes Métropole qui sont surreprésentés, tandis que dans les pôles relais, ce sont les habitants du reste de la Bretagne.

Comme pour le pôle structurant, les non bretons et ceux habitant déjà la Bretagne Romantique sont plus nombreux parmi les acquéreurs d'appartements, que pour les maisons ou les terrains à bâtir.

LIEU DE RÉSIDENCE DES ACQUÉREURS EN 2022-2023 SELON LE TYPE DE BIENS ET LEUR LOCALISATION



Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Traitement Audiar.



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

Audrey NAULIN

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

2024-3208-EXT-257