

Profil des acquéreurs en QPV

Ville de Rennes • Période 2015-2018

[DÉCEMBRE 2020]

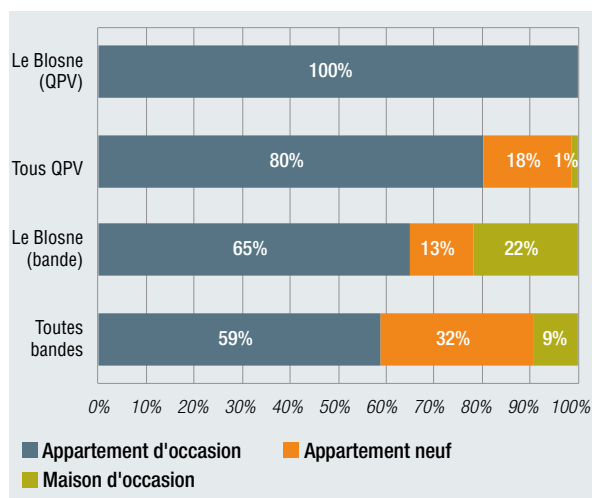
MAUREPAS

Les transactions de biens immobiliers dans le quartier de Maurepas concernent principalement deux programmes immobiliers sortis de terre récemment sur l'avenue Rochester. Pour partie commercialisés en accession sociale ou aidée, ces logements ont été achetés par des ménages locaux, plutôt jeunes et appartenant aux franges stables des catégories populaires et moyennes inférieures.

Le secteur est le plus dynamique des QPV. Dans la perspective de l'arrivée de la seconde ligne de métro, de nombreux logements neufs ont été construits et vendus à des prix relativement élevés le long des boulevards alentour. Un tiers d'entre eux correspondent notamment à de l'investissement locatif dans une résidence étudiante située à proximité des lycées du secteur et d'une prochaine station de métro. Les acquéreurs, pour beaucoup, appartiennent aux catégories moyennes ou supérieures et résident au moment de l'achat dans des zones éloignées de Rennes. Enerré par des quartiers plus huppés, Maurepas est l'un des secteurs rennais où les disparités sociales et écono-

miques sont les plus visibles. Elles se retrouvent dans la valorisation contrastée des biens immobiliers et le profil différencié de leurs acquéreurs.

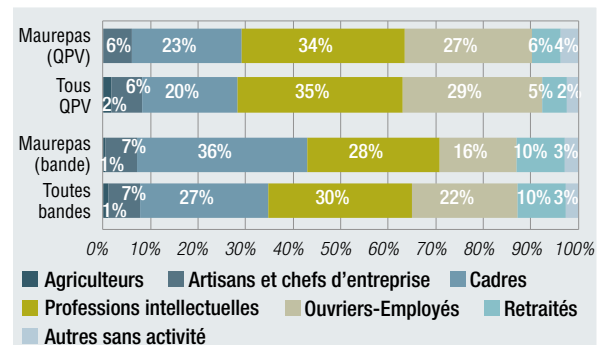
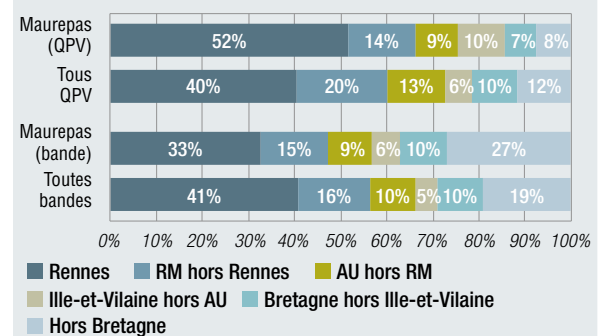
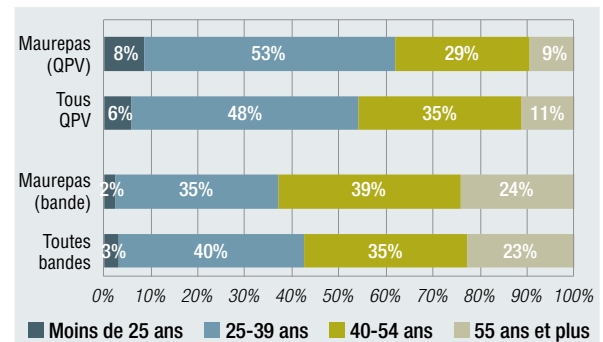
TYPE DE BIENS VENDUS



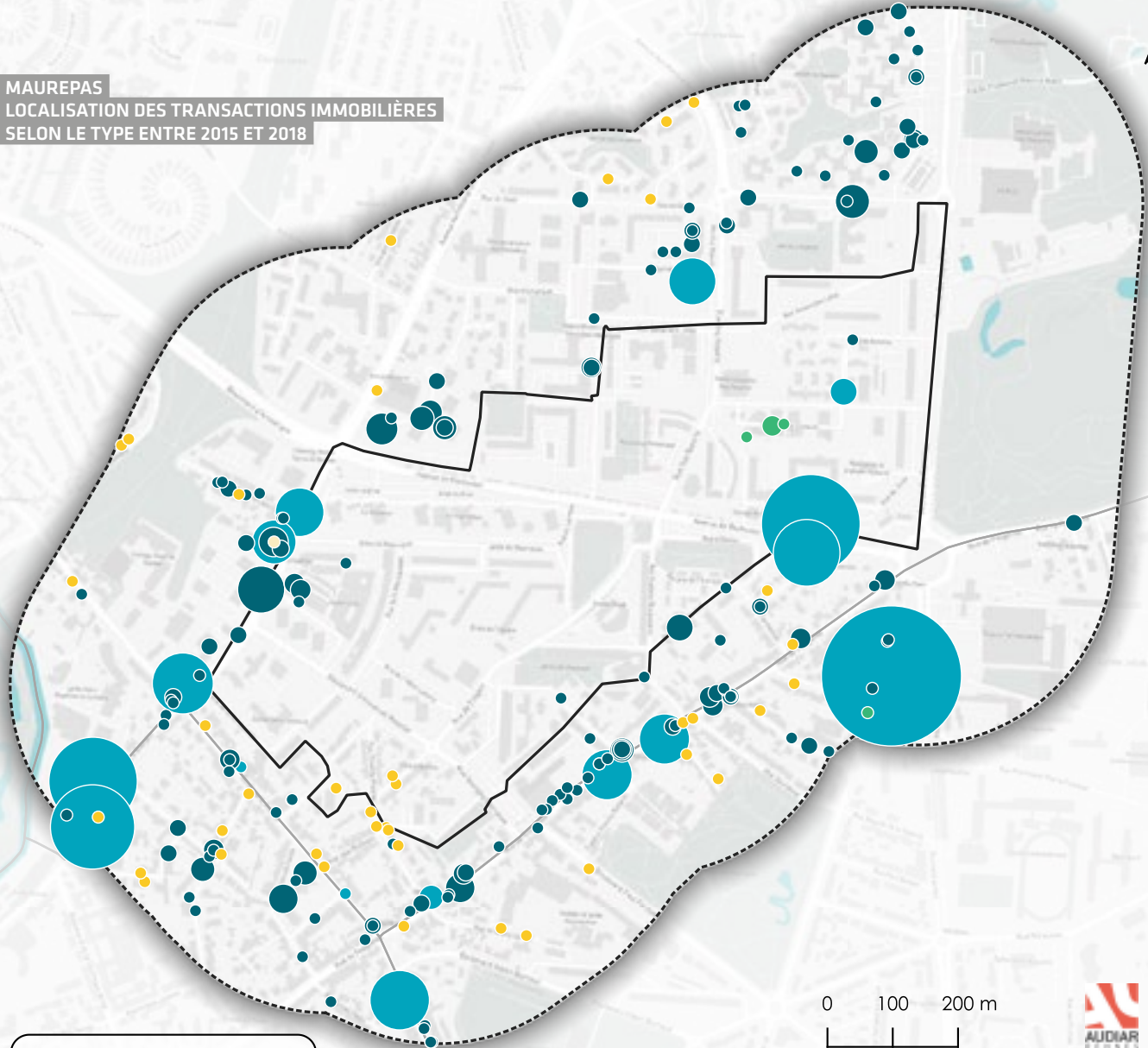
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS

	CARACTÉRISTIQUES DES BIENS	LOCALISATION DES BIENS				
		QPV		BANDES		
		Maurepas	Tous	Maurepas	Maurepas résid. étudiantes	Toutes (hors résid. étudiantes)
APPARTEMENT D'OCCASION	Nombre de transactions	13	437	268		1 227
	Prix moyen	87 000€	96 000 €	137 000€		122 000€
	Surface moyenne	36	67	60		65
	Nombre moyen de pièces	1,8	3,4	2,9		3,2
	Prix moyen au m²	2 400	1 430	2 260 €		1 880 €
APPARTEMENT NEUF	Nombre de transactions	100	100	235	132	400
	Prix moyen	167 000 €	167 000 €	223 000 €	96 245 €	206 000 €
	Surface moyenne	63	63	52	20	53
	Nombre moyen de pièces	2,9	2,9	2,4	1	2,3
	Prix moyen au m²	2 670 €	2 670 €	4 260 €	4 790 €	3 900 €
MAISON D'OCCASION	Nombre de transactions	3	7	37		193
	Prix moyen			438 000 €		319 000€
	Surface moyenne			145		110
	Nombre moyen de pièces			6,6		5,5

PROFIL DES ACQUEREURS (ÂGE, CSP, LIEU DE RÉSIDENCE)



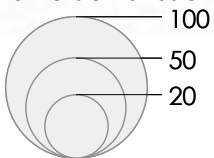
MAUREPAS
LOCALISATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
SELON LE TYPE ENTRE 2015 ET 2018



0 100 200 m



Volume de transactions :



Zone ANRU
 Bande 300m

Type de transactions :

- Appart. d'occasion
- Appartement neuf
- Maison d'occasion
- Maison neuve
- Terrain

Sources : Perval Rennes 2015-2018, Audiar, Mapbox | Traitements et réalisation : Audiar 2020.

DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

La base de données Perval mobilisée répertorie des informations relatives aux transactions immobilières qui se sont réalisées sur la commune de Rennes entre 2015 et 2018 incluse. Non-exhaustive, cette source renseigne environ deux tiers des transactions réalisées sur la période (64%) et permet d'avoir un bon aperçu de la nature des biens échangés et du profil des acquéreurs. En l'absence d'informations sur les potentiels locataires du logement, l'analyse des transactions immobilières ne permet toutefois pas de tirer de conclusions en matière d'occupation des logements. En effet, par exemple, dans le cadre d'un investissement locatif, le propriétaire et le locataire du logement sont deux personnes à part entière, aux caractéristiques distinctes. L'analyse porte sur les transactions de gré à gré (sont ainsi exclues les locations-ventes et les adjudications judiciaires) et les biens acquis par des particuliers (ne sont pas pris en compte les logements acquis par des administrations ou des sociétés civiles immobilières), soit 11 615 transactions enregistrées en 4 ans sur la commune de Rennes.

L'étude prend appui sur la géographie de la politique de la ville qui a institué cinq quartiers prioritaires de la ville (QPV) au sein de la commune de Rennes et élargit le périmètre d'observation à leurs environs que nous appellerons ici « bandes ».



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
 T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org - @Audiar_infos

Contact

Pierre Burban
 02 99 01 86 68
 p.burban@audiar.org