

Panorama des marchés locaux de l'habitat

Logements : les chiffres clés de l'aire d'attraction rennaise

BILANS 2021-2022 ET PREMIÈRES DONNÉES 2023



Sommaire

2023 : une production neuve élevée, mais des autorisations qui fléchissent.....	5
Des livraisons conséquentes en 2022 et exceptionnelles en 2023.....	5
Environ 8 000 logements commencés en 2022, un record sur la décennie.....	7
9 000 logements autorisés, mais en diminution de 9% par rapport à 2021.....	8
1 ^{er} trimestre 2023 : atterrissage des mises en chantier et chute des autorisations sur un an.....	9
Terrains à bâtir : des prix qui semblent ne croître que modérément.....	10
Une promotion immobilière qui marque le pas en 2022 et qui s'enfonçe au 1 ^{er} semestre 2023.....	14
Des « livraisons » de logements locatifs sociaux qui diminuent.....	21
2012-2021 : 1100 nouveaux logements locatifs sociaux en moyenne par an dans l'aire d'attraction « élargie ».....	21
Demandes et attributions de logements sociaux : une pression qui s'amplifie.....	22
Immobilier d'occasion en 2022 : un haut niveau de mutations à des prix élevés.....	24
Dans un contexte chahuté, une année exceptionnelle dans la lignée des précédentes.....	24
Des hausses de prix toujours à l'œuvre.....	26
Locatif privé de Rennes Métropole : un segment moins fluide que par le passé.....	29
Des loyers à la relocation sous tension pour les petites surfaces.....	29
Quel impact des interdictions progressives de louer les logements E, F et G ?.....	31
Annexes : méthodes et concepts.....	33

Synthèse & chiffres clés

À l'instar des bassins d'habitat des grandes métropoles régionales françaises, celui de Rennes a été marqué en 2022 comme en 2021 par la frénésie des marchés immobiliers. Les volumes de ventes de logements neufs ainsi que les mutations de biens existants ont été particulièrement élevés.

Parallèlement, les tensions à l'œuvre dans les segments locatifs se sont confirmées rendant difficile leur accès. En témoigne pour le locatif social, depuis 2019-2020, « l'effet ciseaux » entre la hausse élevée et continue du nombre de ménages inscrits des demandeurs et la baisse tendancielle du nombre d'attributions. Quant au marché locatif privé, il n'est pas non plus exempt d'une forte pression qui s'illustre notamment par le fait que certaines agences immobilières ne diffusent même plus les annonces puisqu'elles disposent déjà, dans leurs contacts, de plusieurs candidats potentiellement intéressés.

Au-delà des dynamiques de volumes, comme l'année passée, en 2022, la question des prix de vente et leur adéquation avec les revenus des ménages se sont invitées tant en promotion neuve que pour les biens existants suite aux hausses de prix marquées.

De plus, fait majeur de 2022, à mi-année, le relèvement des taux d'intérêt des crédits immobiliers et la restriction de l'accès aux prêts ont engendré « un décrochage du marché de la vente » processus qui s'est d'ailleurs accentué en 2023. Les indicateurs de construction neuve (autorisations et mises en chantier) du 1^{er} semestre 2023 accusent une baisse généralisée. Tout cela dans un contexte où les parcs locatifs sociaux et privés sont déjà « en surchauffe ». Par conséquent, c'est toute la chaîne du logement qui semble désormais grippée.

En 2023, à l'échelle du bassin de vie rennais, malgré un « tassement » de la demande, selon les premiers chiffres des Notaires, les prix dans l'existant ne semblent pas fléchir...

CHIFFRES CLÉS

DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE (AAV) DE RENNES



CONSTRUCTION NEUVE

7 219 logements livrés en 2023 (estimations)

1^{er} trimestre 2023 :
- **22%** de mises en chantier
et - **50%** d'autorisations versus
1^{er} trimestre 2022

Sources : (sit@del 2 / MTECT – SDES) traitements Audiar



VENTE DE TERRAINS À BÂTIR (LOTS ET DIFFUS) POUR MAISONS INDIVIDUELLES

2 100 ventes de terrains à bâtir pour maisons individuelles en 2022 (estimation)

Prix moyen d'un terrain :

75 000 € hors frais dans Rennes Métropole hors Rennes

et **56 000 €** dans l'Aire d'attraction de Rennes hors Rennes Métropole

Sources : DVF / traitements Audiar



PROMOTION IMMOBILIÈRE NEUVE

2 200 ventes de logements
(tous produits) en 2022

1^{er} semestre 2023 : **-33%** de ventes
par rapport au 1^{er} semestre 2022

1^{er} semestre 2023 :
5 900 € le m² de surface habitable
d'un logement collectif avec
stationnement vendu en libre
à Rennes
et **4 600 € le m²** dans
Rennes Métropole hors Rennes

Sources : OREAL Bretagne / traitements Audiar



IMMOBILIER D'OCCASION

Plus de **11 100** reventes de maisons
et d'appartements en 2022

Prix unitaire moyen des maisons
d'occasion : **546 k€** à Rennes,
361 k€ dans Rennes Métropole hors
Rennes et **228 k€** dans l'AAV hors
Rennes Métropole

Prix moyen / m²
des appartements d'occasion :
3 850 € / m² à Rennes, **3 100 € / m²**
dans Rennes Métropole hors
Rennes et **2 500 €** dans l'AAV hors
Rennes Métropole

Fin juin 2023 en Ille-et-Vilaine :
décru de volume de reventes
de **-17%** pour les maisons et pour les
appartements versus fin juin 2022

Source : DV3F / traitements Audiar

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

856 logements
dans l'AAV rennaise* en 2021

Source : RPLS / traitements Audiar

* Cf : détails en fin de publication.



©Audiar



LOYERS LOCATIFS PRIVÉS DE RENNES MÉTROPOLE

10,9 € / m²

de surface habitable
de loyer médian d'ensemble (hors
charges), tous types de biens
soit **562 €** mensuels en 2022

loyer médian 2022
des appartements
à **540 € par mois** (11,2€/m²)
et celui des maisons
à **850 €** (8,8 €/m²)

Source : OLL / ADIL 35

2023 : UNE PRODUCTION NEUVE ÉLEVÉE, MAIS DES AUTORISATIONS QUI FLÉCHISSENT

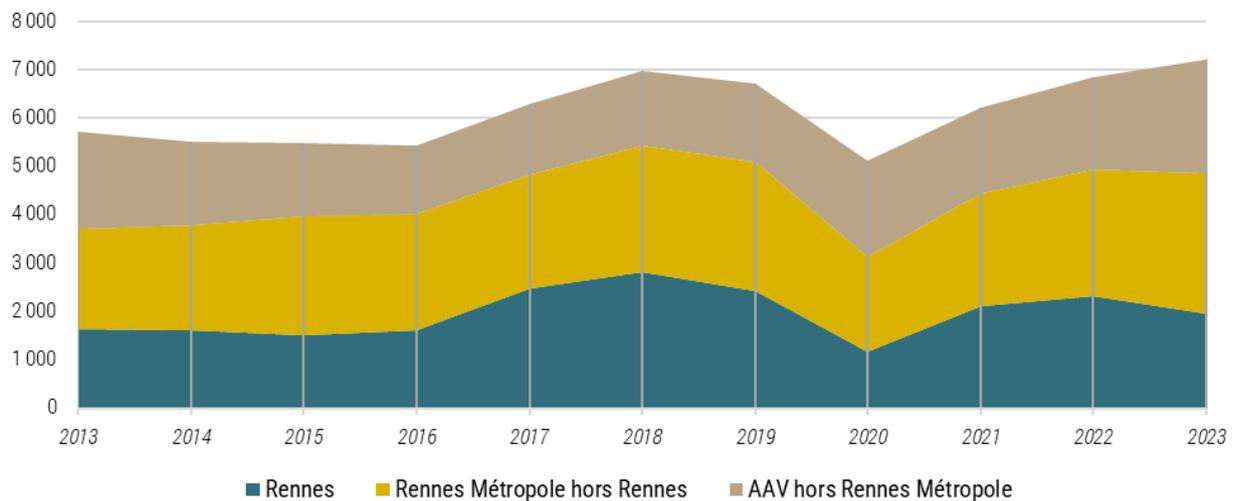
Des livraisons conséquentes en 2022 et exceptionnelles en 2023

Sur la décennie, un bilan record est escompté en 2023 avec 7 219 logements livrés dans l'AAV de Rennes soit + 6% par rapport à 2022 (+ 378 logements). Rennes Métropole totaliserait 2/3 de cette offre nouvelle avec 4 846 logements, dont 1 943 à Rennes et 2 903 pour les communes de la périphérie rennaise.

Les couronnes de l'AAV représenteraient un tiers de la production avec un cumul estimé à 2 373 logements. Ces forts volumes résultent des nombreuses ouvertures de chantiers enregistrées en 2021 et 2022, résultat d'un effet combiné d'une forte demande et d'un rattrapage post-covid.

En 2022, 6 841 livraisons de logements sont estimées dans l'AAV soit +10,2% par rapport à 2021.

ESTIMATIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



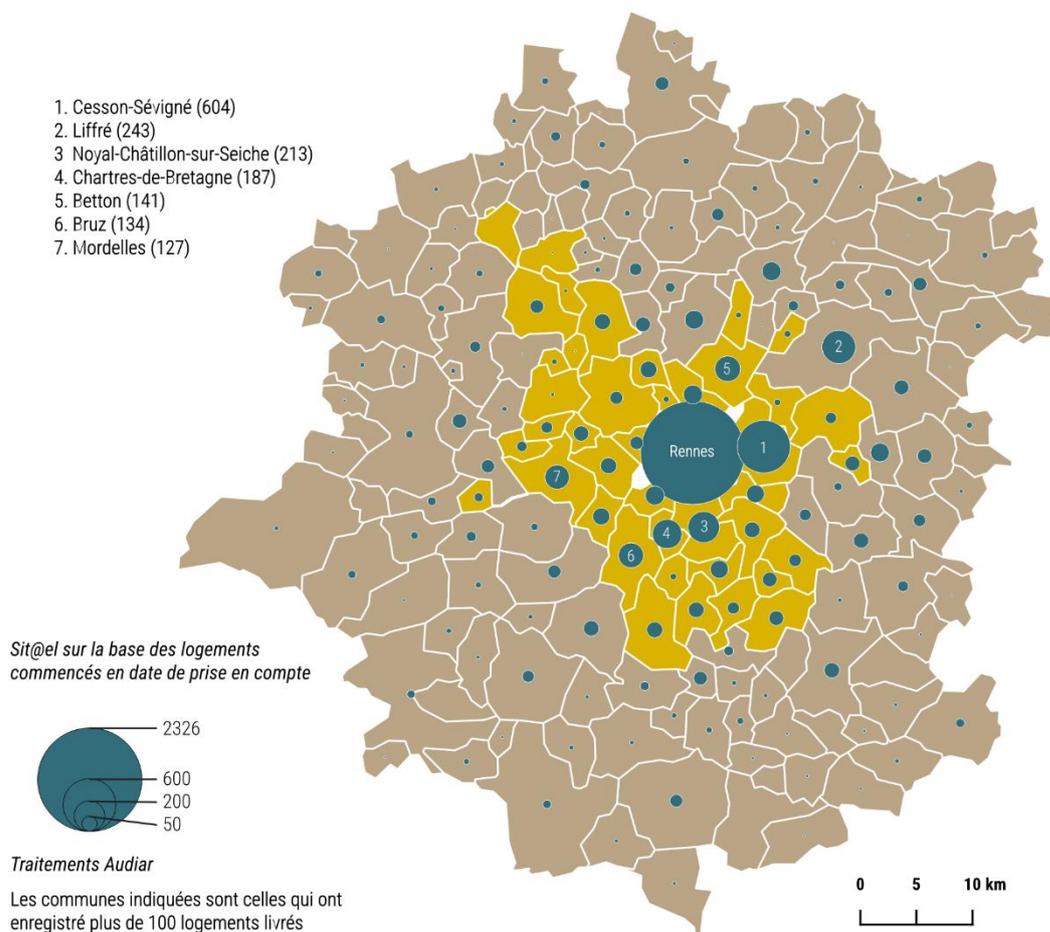
Source : Sit@del 2 à partir des logements commencés en DR (2013-2018) et DPC (2019-2023) – traitements Audiar



ZAC GUINES

©Arnaud Loubry Rennes Ville et Métropole

NOMBRE DE LIVRAISONS DE LOGEMENTS NEUFS (ESTIMATIONS) EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



LOGEMENT À LA CHAPELLE-THOUARAUULT, ÉCOQUARTIER DE LA NICHE AUX OISEAUX
 ©Anne-Cécile Esteve - Rennes Ville et Métropole

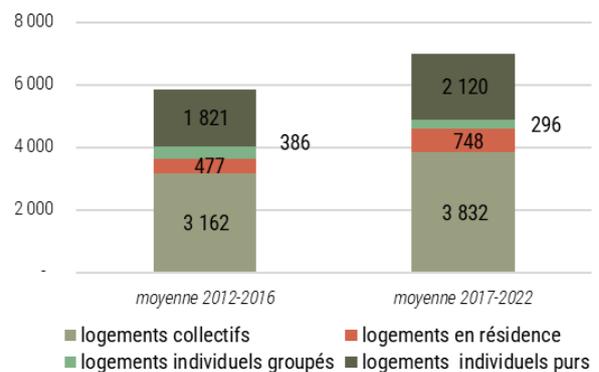
Environ 8 000 logements commencés en 2022, un record sur la décennie

En 2022, 7 894 logements ont été mis en chantier dans l'AAV dont 5 313 dans Rennes Métropole. Ils se ventilent pour 30 % à Rennes, 38 % dans Rennes Métropole hors Rennes et 33 % dans les communes de l'AAV hors Rennes Métropole. En comparaison avec 2021, ce sont 745 logements de plus soit 10,4% de hausse. En revanche, l'évolution 2021-2022 varie selon les territoires : + 19 % à Rennes (+ 380 logements), - 3 % dans Rennes Métropole hors Rennes (- 98 logements) et + 22 % dans AAV hors Rennes Métropole (+ 463 logements). Sur un an, avec 10% de hausse pour l'AAV de Rennes, le dynamisme des mises en chantier s'avère plus fort que dans le reste de la Bretagne (+ 5%) et que dans le reste de la France métropolitaine (+ 2%).

Entre 2012 et 2022, à mesure que les volumes ont été croissants, la nature des catégories de logements construits à l'échelle de l'AAV a-t-elle évolué ? Entre la première période, 2012 à 2016, et la seconde période, 2017 à 2022, le nombre moyen annuel de logements a enregistré : + 57% pour les résidences, + 21% pour les logements collectifs et + 16 % pour les logements individuels purs. Seuls les logements individuels groupés marquent le pas avec une baisse de 23 % entre les deux séquences. Ces trajectoires s'expliquent par plusieurs facteurs : l'essor du logement collectif notamment en promotion à Rennes et

dans de nombreuses communes de la métropole ; le développement de résidences privées spécialisées destinées aux étudiants principalement dans la ville de Rennes et enfin une demande qui est restée soutenue pour les lots aménagés pour maisons individuelles en particulier dans les communes des couronnes de l'aire d'attraction rennaise dont les prix sont restés plus accessibles que dans de nombreuses communes de la périphérie rennaise. Il convient également de souligner qu'en 2023, compte tenu des multiples difficultés rencontrées par les opérateurs et le secteur du bâtiment, les durées de chantier se sont allongées comparativement aux années antérieures¹.

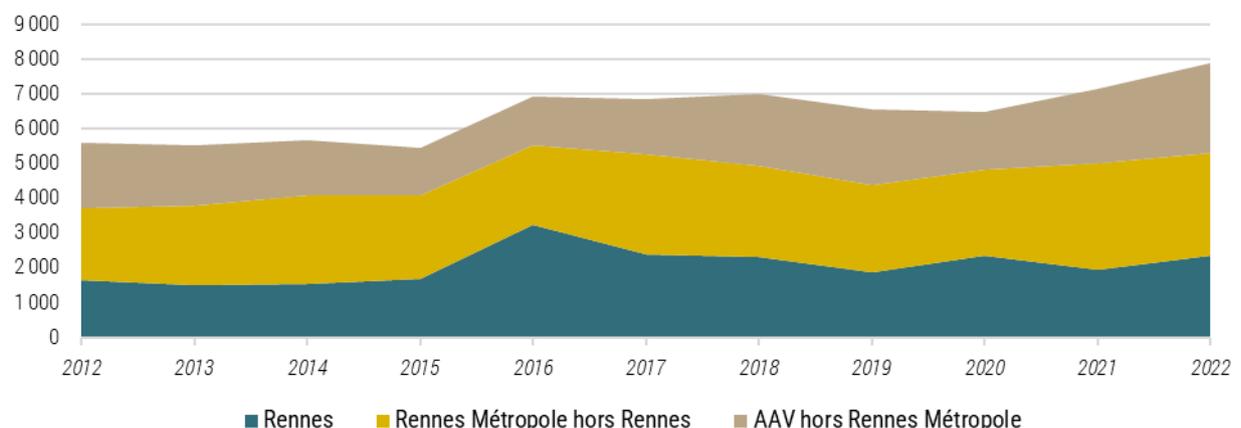
NOMBRE ANNUEL MOYEN DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR CATÉGORIES DE LOGEMENTS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Source : Sit@del 2 – MTECT- SDES / Traitements Audiar

Données en Date Réelle 2012-2018 et Date de Prise en Compte 2019-2022.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Données en Date Réelle 2012-2018 et Date de Prise en Compte 2019-2022.

Source : Sit@del2 – Traitements Audiar

¹ Cf : Méthode de calcul en fin de document.

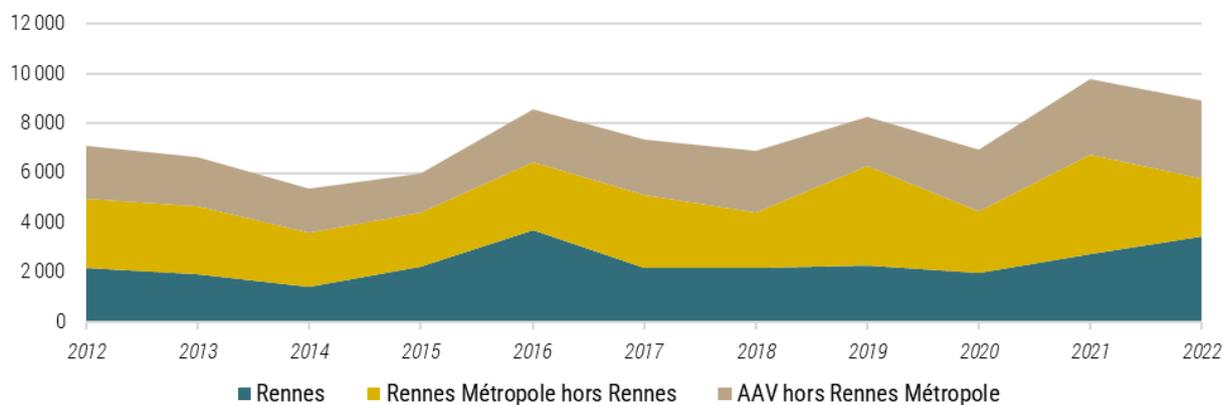
9 000 logements autorisés, mais en diminution de 9% par rapport à 2021

En 2022, 8 929 logements ont été autorisés dans l'ensemble de l'AAV dont 5 759 dans Rennes Métropole. Géographiquement, ils sont situés pour 39% d'entre eux à Rennes, 26% dans Rennes Métropole hors Rennes et 36% dans le reste de l'AAV. Ce volume au demeurant, très élevé sur 10 ans, affiche néanmoins un recul comparé à

2021 avec 865 logements de moins. À l'échelle des trois territoires, les contextes varient : + 26 % à Rennes (+ 721 logements) ; - 43 % dans Rennes Métropole hors Rennes (- 1 725 logements) et + 5 % dans AAV hors Rennes Métropole (+ 139 logements). Le territoire de l'AAV avec - 9% de logements autorisés affiche une évolution comparable au reste de la région ; à l'inverse, pour la France métropolitaine le taux d'évolution est positif avec + 5%.

LOGEMENTS AUTORISÉS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

Données en Date Réelle 2012-2018 et Date de Prise en Compte 2019-2022.



Source : Sit@del2 – Traitements Audiar



©Audiar

1^{er} trimestre 2023 : atterrissage des mises en chantier et chute des autorisations sur un an

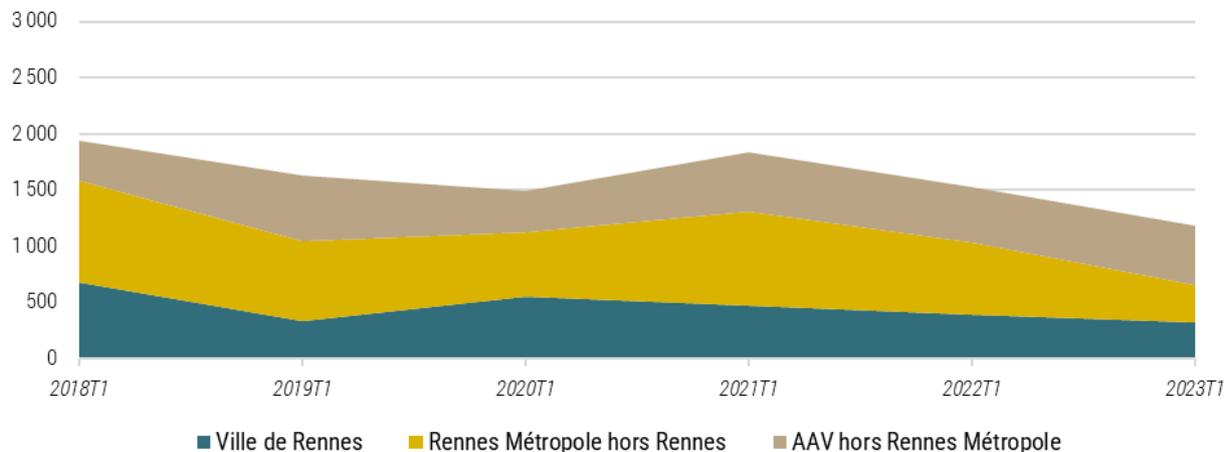
Au 1^{er} trimestre 2023, seulement 1 182 logements ont été commencés dans l'AAV dont 652 dans Rennes Métropole soit une baisse de - 22% (- 343 logements) comparée au 1^{er} trimestre 2022. À Rennes, l'évolution baissière est de 17% (- 67 logements) et celle-ci atteint même - 50% dans Rennes Métropole hors Rennes (soit - 321 logements). Seul le périmètre de l'AAV hors métropole enregistre une évolution positive avec + 9% par rapport au 1^{er} trimestre 2022 (+ 45 logements). L'AAV n'échappe pas aux mêmes tendances que le contexte régional (- 24%) et national (- 18%).

Parallèlement, le nombre de permis de construire délivrés continue sa chute: -50% dans l'AAV rennais entre les 1^{ers} trimestres 2022 et 2023. Nationalement, la Fédération des Promoteurs Immobiliers et la Fédération Française du Bâtiment confirment une conjoncture difficile pour les promoteurs et plus généralement pour les acteurs du bâtiment. Néanmoins, à l'échelle des territoires de comparaison la diminution des délivrances de permis de construire semble un peu moins marquée en Bretagne (- 34%) et en France métropolitaine (- 26%) qu'à l'échelle de l'AAV. Ce recul plus marqué dans l'AAV est à rapprocher du poids que constitue le marché de la promotion immobilière de Rennes Métropole, plus impacté dans la concrétisation des mises en vente de nouveaux programmes que les autres segments du neuf (terrains à bâtir en particulier).

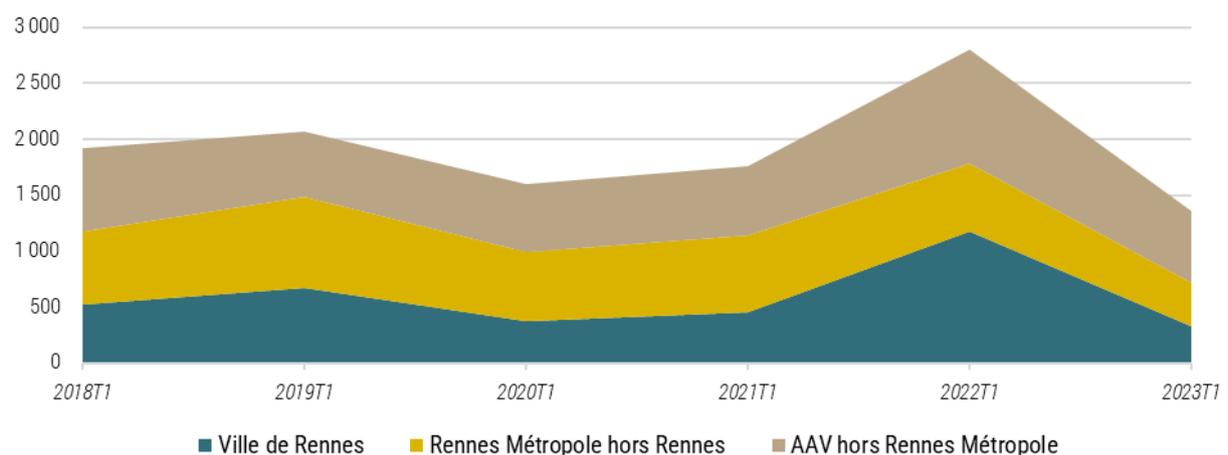
NOMBRE DE LOGEMENTS (EN DATE DE PRISE EN COMPTE) DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES AU 1^{ER} TRIMESTRE DURANT LA PÉRIODE 2018-2023

Source : Sit@del 2 - MTECT - SDES - Traitements Audiar.

Logements mis en chantier



Logements autorisés



Terrains à bâtir : des prix qui semblent ne croître que modérément

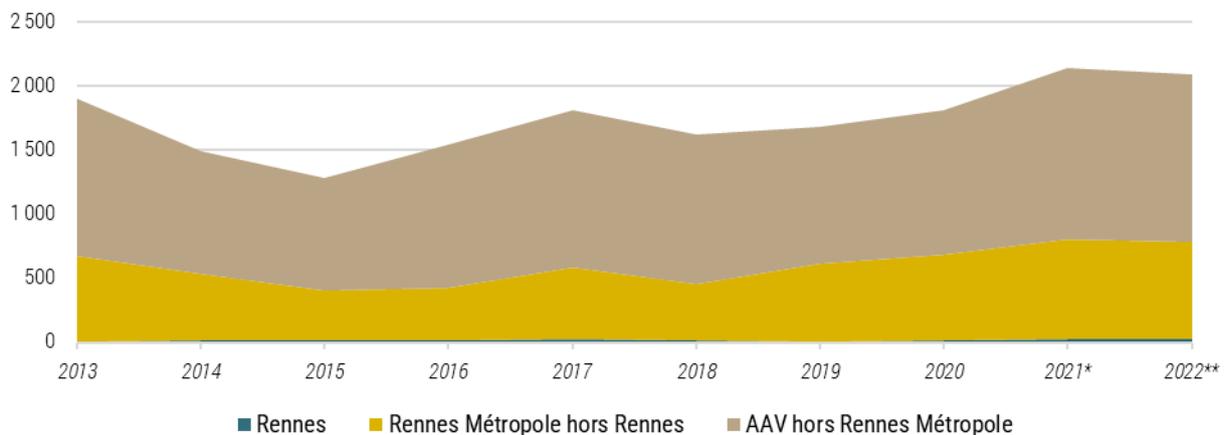
ENVIRON 2 100 MUTATIONS DE TERRAINS POUR MAISONS INDIVIDUELLES : 1/3 DANS RENNES MÉTROPOLE ET 2/3 DANS LE RESTE DE L'AIRE D'ATTRACTION

L'année 2021 avait été marquée par l'émergence de nombreux projets de maisons neuves en réponse à l'appétence forte, exprimée par un certain nombre de ménages suite aux confinements instaurés durant la période « Covid ». De plus, cette même année 2021 avait aussi été marquée par l'anticipation des ménages et des opérateurs de « s'affranchir » des nouvelles exigences thermiques de la RE2020 mises en place au 1er janvier 2022 « pourvoyeuses » de renchérissement des coûts de construction dans un contexte déjà impacté par la hausse des matériaux de construction et de l'énergie.

Mi-2022, il est constaté nationalement et localement, un repli des ventes de maisons neuves causé entre autres, par l'inflation des prix, le durcissement de l'accès au crédit immobilier ainsi que de la hausse des taux d'intérêt.

Toutefois, pour l'ensemble de l'année 2022, d'après les chiffres des Notaires, le nombre de ventes de terrains serait resté à un seuil élevé, avec plus de 2 000 mutations dont près de 800 pour Rennes Métropole et autour de 1 300 pour l'AAV hors métropole. L'analyse des volumes des périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022 (estimée) atteste une progression des ventes dans tous les EPCI de l'AAV élargie² à l'exception de Châteaugiron Communauté. Sur la période 2020-2022, dans l'ensemble de l'AAV, on estime en moyenne que 50% des ventes concernent des terrains localisés dans le diffus³ et 50% en lots aménagés.

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR VENDUS POUR MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020) - Traitements Audiar.

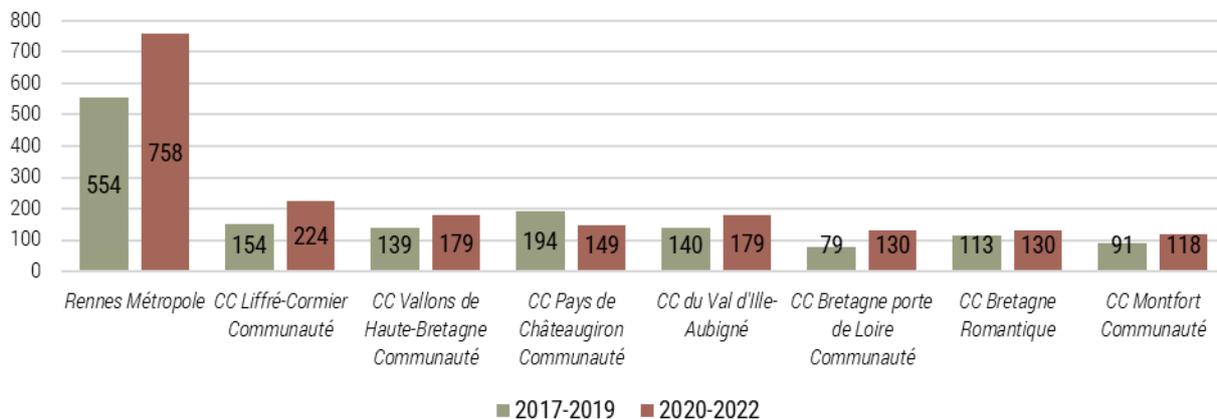
* Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : -4,8 % en Ille-et-Vilaine Notaires de Bretagne.

**Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : +3,3% en Ille-et-Vilaine / Notaires de Bretagne.
Pour Rennes Métropoles : les produits maisons+jardins sont intégrés aux données.

2 L'AAV élargie retient 11 EPCI dont les limites sont tout ou partie, situées dans le périmètre de l'aire d'attraction rennaise (cf. détails en fin de publication).

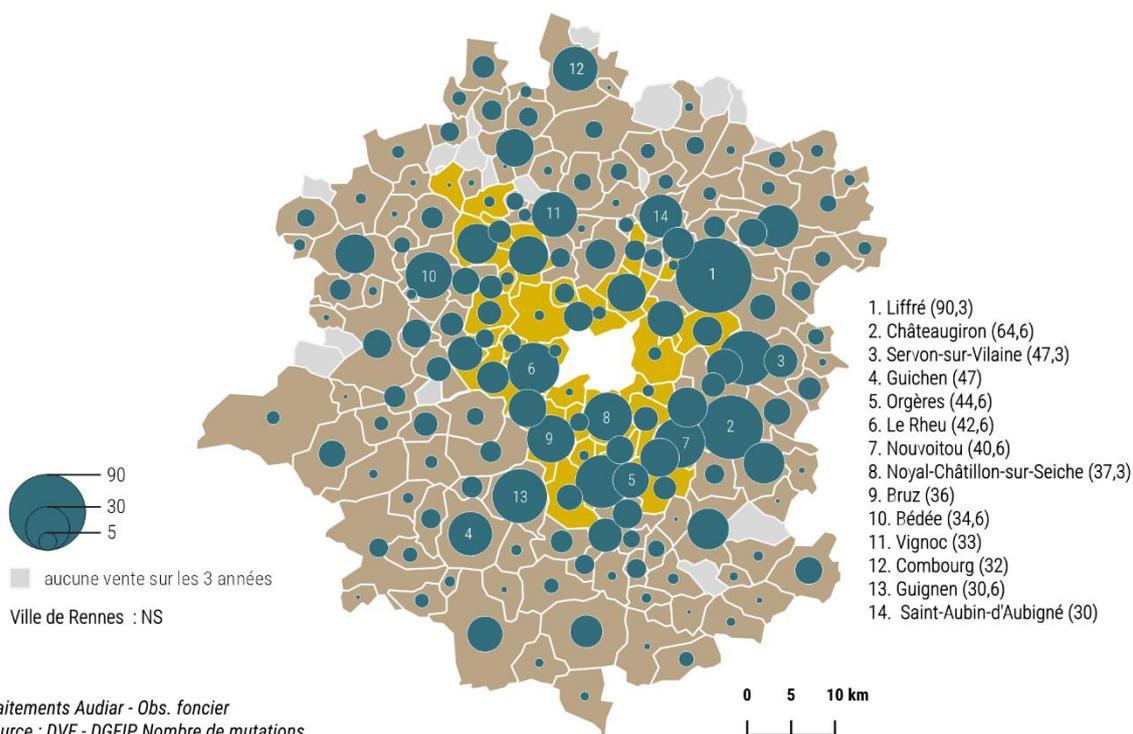
3 Ventes de terrains à bâtir hors opération d'aménagement (ZAC ou lotissement).

2017 – 2019 ET 2020 – 2022 : VOLUMES ANNUELS DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR (SUP. À 100)
 DANS LES EPCI DES COURONNES DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE ÉLARGIE DE RENNES⁴
 DONNÉES PROVISOIRES POUR 2020-2022



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020).

NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS À BÂTIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES SUR LA PÉRIODE 2018 À 2020
 (EN MOYENNE ANNUELLE) DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



⁴ Cf : détails en fin de publication.

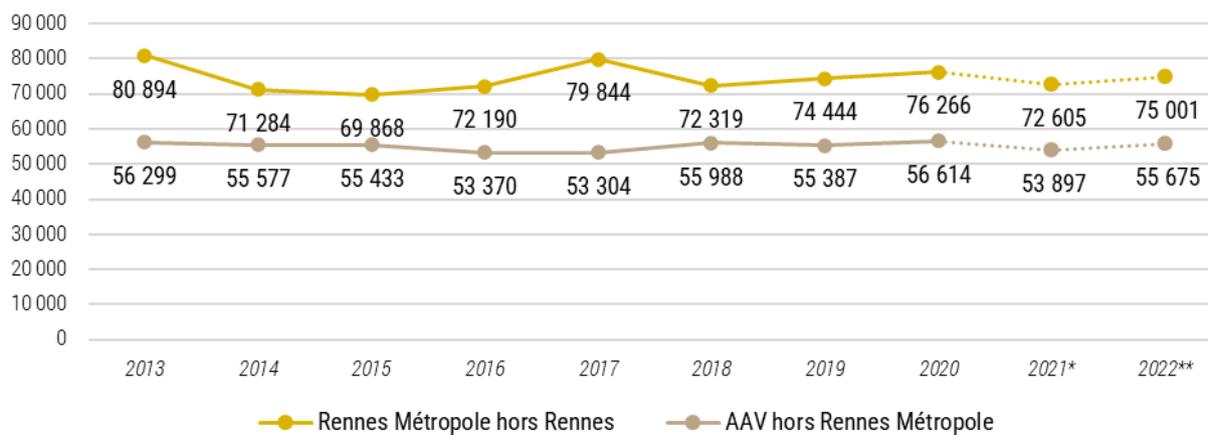
2020 À 2022 : UNE QUASI-STABILITÉ DES VALEURS MOYENNES ?

En 2022, les budgets « terrain et maison neuve » des ménages sont de plus en plus contraints pour les candidats à la construction. D'une part, ils doivent composer avec la hausse des prix des matériaux et d'autre part, leur budget doit absorber les surcoûts liés à la mise en place de la RE2020 car d'après la FFB, la RE2020 aurait fait grimper les coûts de 5 à 10% selon les régions par

rapport à la norme antérieure RT2012. En revanche, la consommation d'énergie des maisons « RE2020 » est jugée 2 fois inférieure à la RT 2012, lesquelles étaient déjà trois à cinq fois plus performantes que l'ancienne norme RT2005. Fin 2022, toujours d'après la FFB, la hausse des coûts (matériaux et RE2020) se traduirait par une augmentation de 20% à 25% pour un budget maison neuve sur les dix-huit derniers mois.

PRIX UNITAIRE MOYEN (HT) EN € DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2013 À 2022

Données provisoires pour 2021* et 2022**



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020).

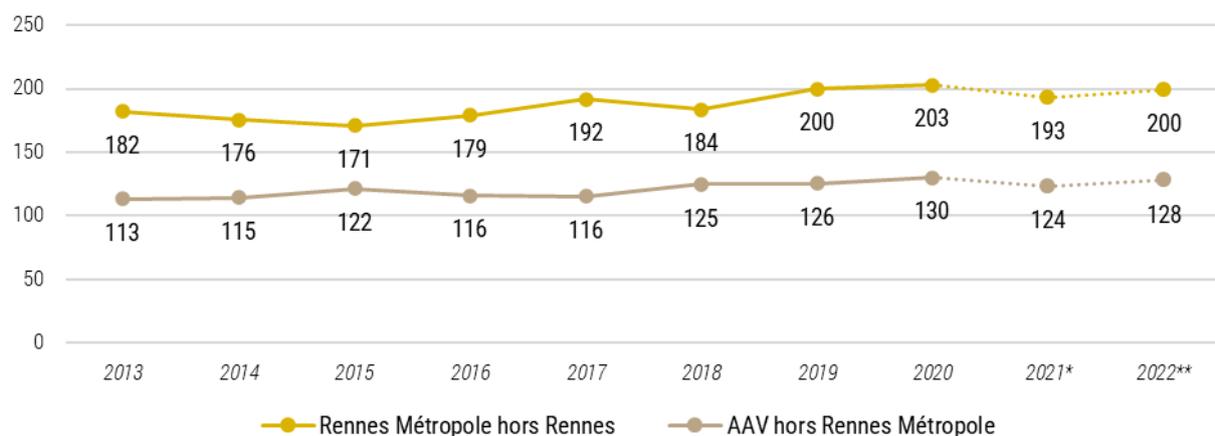
*Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : -4,8 % en Ille-et-Vilaine Notaires de Bretagne.

**Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : +3,3% en Ille-et-Vilaine / Notaires de Bretagne.

Pour Rennes Métropole : les produits maisons+jardins sont intégrés aux données.

PRIX MOYEN M² (HT) DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS DE 2013 À 2022

Données provisoires pour 2021* et 2022**



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020).

*Évolution des volumes de ventes de terrains 2020-2021 : -4,8 % en Ille-et-Vilaine Notaires de Bretagne.

**Évolution des volumes de ventes de terrains 2021-2022 : de +3,3% dans le 35 / Notaires de Bretagne.

Pour Rennes Métropole : les produits maisons+jardins sont intégrés aux données.

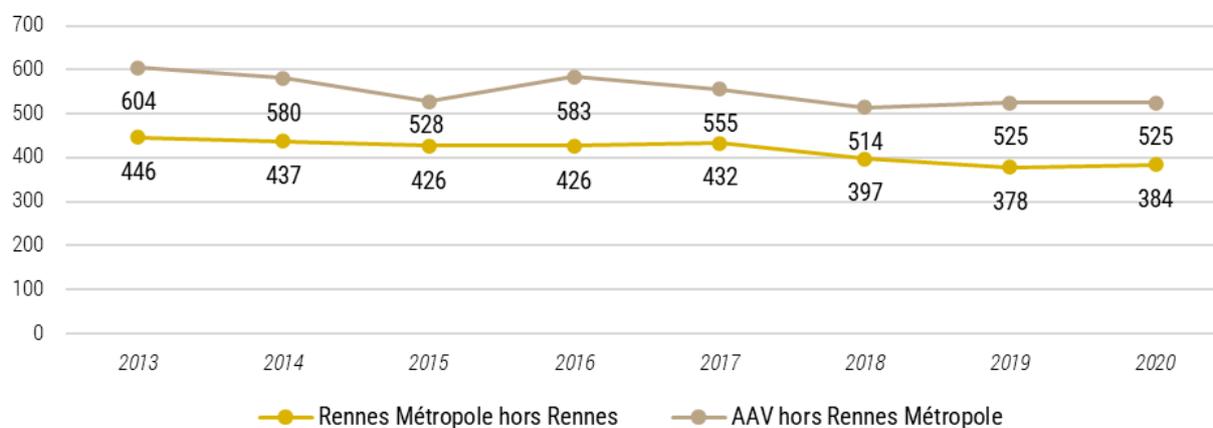
2019 ET 2020 : DES SURFACES MOYENNES QUI SE MAINTIENNENT

En moyenne, en 2019 et 2020 (les deux derniers millésimes DVF consolidés et disponibles) la taille moyenne des surfaces (en diffus et lots aménagés) est de 381 m² pour Rennes Métropole hors Rennes et 525 m² pour les communes des couronnes de l'AAV. À titre de comparaison, sur la même période, d'après une autre source (EPTB - MTECT - SDES⁵), en Bretagne, la surface moyenne des terrains pour construire des maisons en « individuel pur » atteindrait 734 m².



© Audiar

SURFACE MOYENNE EN M² DES TERRAINS À BÂTIR DE 2013 À 2020



Sources : DVF-DGFIP / Observatoire foncier de l'Audiar (2013-2020).

⁵ Cf : détails sur la source en fin de publication.

Une promotion immobilière qui marque le pas en 2022 et qui s'enfonce au 1^{er} semestre 2023

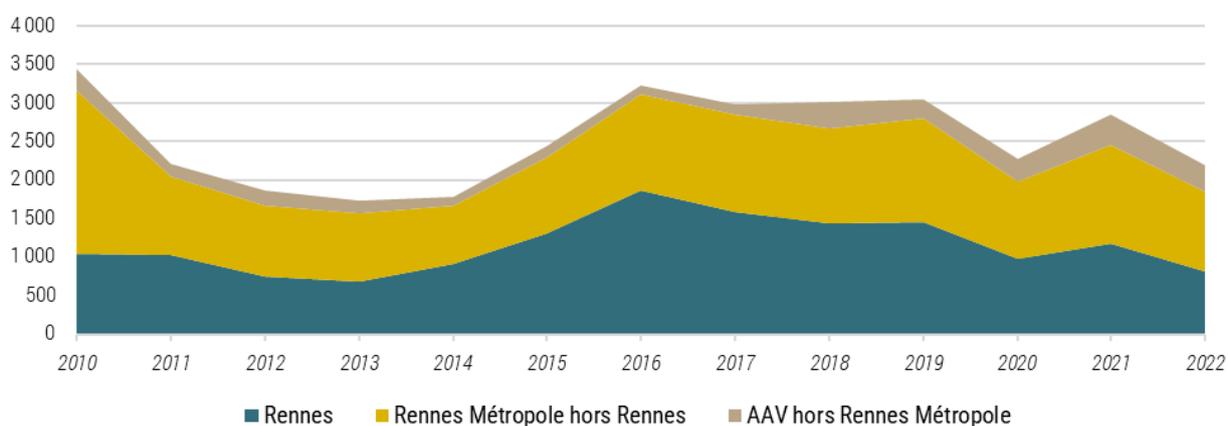
2022, BAISSÉ DES VENTES EN PROMOTION NEUVE APRÈS UNE REMONTÉE EN 2021

Dans l'ensemble de l'aire d'attraction de Rennes, l'année 2022 totalise 2 199 ventes de logements neufs en promotion immobilière (produits collectifs et individuels groupés en accession sociale, régulée et libre⁶). Ce bilan affiche une baisse de -23 % par rapport à 2021. Ces ventes se situent pour 84% d'entre elles dans des

programmes situés dans la métropole ; ce taux était de 92% en moyenne annuelle depuis 2010. Plus précisément, les ventes de 2022 se ventilent pour 37 % à Rennes, 47 % dans Rennes Métropole hors Rennes et 16% dans l'AAV hors Rennes Métropole.

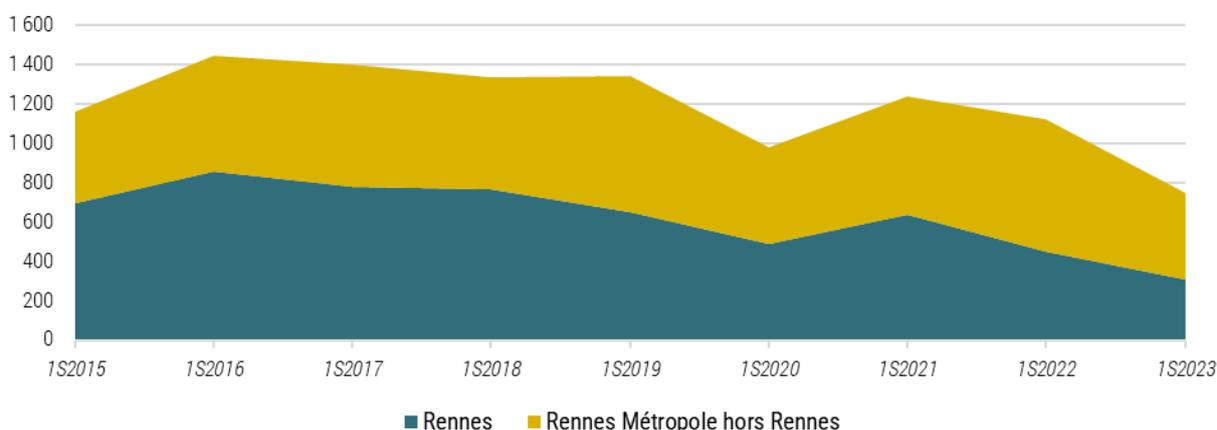
Après un recul déjà enregistré au 1^{er} semestre 2022, la métropole rennaise, 1^{er} marché breton se révèle impacté par une baisse conséquente des ventes en promotion neuve au 1^{er} semestre 2023 soit -33% sur un an. La baisse est de -31% pour la ville de Rennes et de -35% pour les autres communes métropolitaines.

NOMBRE DE VENTES NETTES EN PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AIRES D'ATTRACTION DE RENNES
(Logements collectifs et individuels groupés / tous produits libres et encadrés – TVA pleine et TVA minorée.)



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

RENNES MÉTROPOLÉ : VOLUMES DE VENTES NETTES EN PROMOTION (TOUS TYPES DE PRODUITS)
ENTRE LE 1^{ER} SEMESTRE 2015 ET LE 1^{ER} SEMESTRE 2023



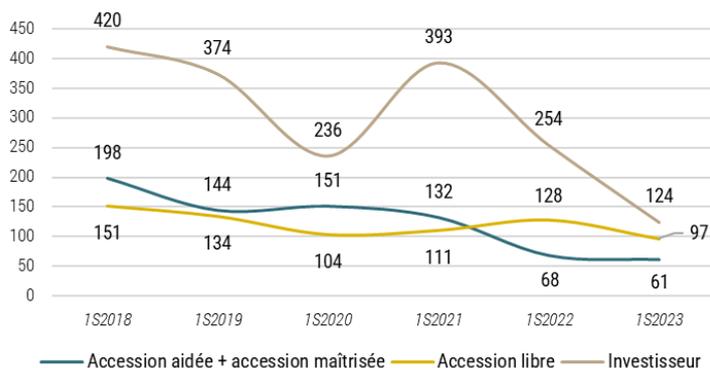
Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

⁶ Il s'agit de la palette des 3 familles de produits proposés en accession qui figure dans le PLH 2015-2022 de Rennes

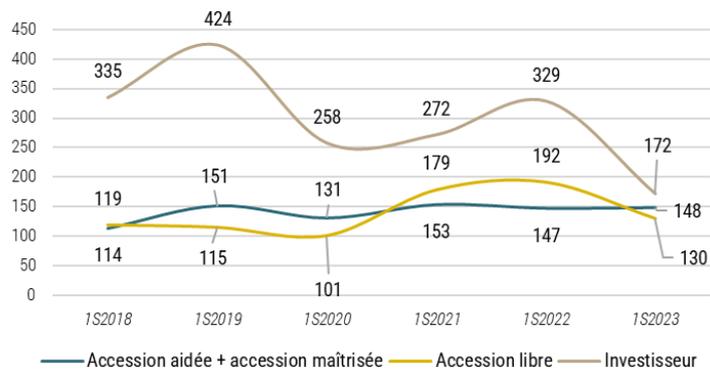
Métropole ; les autres EPCI étant seulement concernés par les produits d'accession sociale et libres.

VENTILATION - VENTES PAR NATURE D'ACHETEUR

Ville de Rennes



Rennes Métropole hors Rennes



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

Au 1^{er} semestre 2023, tous les types de produits ont vu leurs ventes chuter, mais ce sont celles à investisseurs qui « s'effondrent » le plus, comparativement aux premiers semestres précédents aussi bien à Rennes que dans les communes éligibles au Pinel situées dans la périphérie rennaise. Les produits en accession sociale sont ceux qui « résistent le mieux » à la conjoncture difficile.

Plus précisément, selon la nature des ventes enregistrées entre les 1^{ers} semestres 2022 et 2023, à Rennes, on observe :

- - 51% de ventes à investisseurs⁷,
- - 24% de ventes à occupants dans le libre,⁸
- - 10% de ventes à occupants en accession sociale et maîtrisée⁹ ;

et dans Rennes Métropole hors Rennes :

- - 48% de ventes à investisseurs,
- - 32% de ventes à occupants dans le libre+1 % de ventes à occupants en accession sociale et maîtrisée.

⁷ Le périmètre des produits « investisseurs » retenu par OREAL regroupe les produits vendus sous dispositif Pinel et sous dispositif PLS investisseur.

⁸ Le périmètre de l'accession aidée retenu par OREAL : PSLA, BRS, ventes à occupants en TVA minorée à 5,5% et

La profession avance plusieurs facteurs venus se renforcer ou percuter ce segment de marché : la raréfaction et la cherté du foncier, la hausse des coûts de construction, l'inflation (matières premières et énergie), les délais d'approvisionnement des matériaux, le manque de main-d'œuvre dans le bâtiment, et plus récemment, la crise du crédit immobilier ainsi que le « remodelage » du Pinel depuis début 2023.

En effet, pour les ventes à investisseurs, au-delà du durcissement d'accès aux crédits et du renchérissement des taux d'intérêt pour les particuliers, ce recul des ventes s'explique aussi par les changements intervenus sur le dispositif Pinel au 1^{er} janvier 2023. Désormais, seul l'achat de logements en Pinel +, situé dans un quartier prioritaire ou affichant des critères qualitatifs et énergétiques élevés permettent à l'acheteur de continuer à être éligible aux conditions fiscales du Pinel en vigueur jusqu'en 2022. Parallèlement, pour les logements vendus via un « Pinel classique » les taux de réduction d'impôt applicables ont été réduits. La fin du dispositif Pinel est prévue pour le 31/12/2024.

Concernant le sujet des taux de crédits immobiliers, après être tombés à des seuils historiquement bas en 2019 et 2020, ils sont brusquement repartis à la hausse en 2022 avec une accélération depuis début 2023. Ainsi, alors que les ménages empruntaient en moyenne à 1,1 % (hors assurances) en février 2022, ce taux moyen atteint 3,92% en août 2023 (source : Observatoire Crédit Logement/CSA). Les taux d'intérêt immobiliers ont été multipliés par 3,5 sur la période. Le renchérissement du coût du crédit se traduit mécaniquement par une baisse de leur pouvoir d'achat immobilier. Par exemple, un couple ayant 4 200 euros de revenus mensuels pouvait emprunter 300 000 euros en 2021 (taux à 1%), contre seulement 249 000 euros au premier trimestre 2023 (à 3%) et 228 000 euros aujourd'hui (à 4%) d'après les calculs de « Vousfinancer⁹ ».

ventes en accession maîtrisée (cf. définition en fin de publication).

⁹ Le Monde 19/09/2023 – Article « Crédit immobilier : vers des taux à 5% ? ».

En outre, d'après le réseau Century 21, en juin 2023, pour acheter un bien en France, il faut compter un apport moyen de 89 422 euros. Ce montant correspond à 35% du prix moyen d'achat pour une maison ou un appartement. Concrètement, cela représente une augmentation de 61% par rapport à 2022 et même 259% par rapport à 2021.

2022 : À RENNES LA MOITIÉ DES VENTES SONT DES LOGEMENTS EN SECTEUR AMÉNAGÉ CONTRE SEULEMENT UN QUART DANS LES AUTRES COMMUNES DE LA MÉTROPOLÉ

Sur la décennie passée, la part des ventes de logements en promotion situés en secteur aménagé a fortement évolué. À Rennes, entre 2010 et 2014, 62% des logements étaient localisés en ZAC ou dans un autre type d'opérations d'aménagement. Ce taux est passé à 50% sur la période 2015-2018 puis 38% en moyenne par an sur la période 2019-2021. En 2022, la part remonte à 49%. Cette évolution s'explique par l'essor de la production neuve en secteur diffus « stimulée » en grande partie par l'engouement pour le produit d'investissement Pinel, à l'image de ce qui s'est également produit dans de nombreuses métropoles régionales de l'Ouest, du Sud et du Sillon Alpin.

Dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes, cette part de ventes en secteur aménagé s'est maintenue à 66% de 2010 à 2017. Entre 2018 et 2021, c'est la moitié des réservations qui est en ZAC/opérations d'aménagement. Enfin, en 2022, à l'échelle des communes de la périphérie métropolitaine, ce n'est plus qu'un quart des ventes qui sont situées sur du foncier sous maîtrise publique.

Toutefois, cette analyse en « parts » mérite d'être nuancée. En effet, si l'on raisonne en volumes, on constate que le nombre annuel moyen de logements construits en secteur aménagé à Rennes reste comparable entre les 2 périodes exécutoires des 2 derniers PLH. Entre 2010 et 2014 (période couverte par le PLH de 2005), 543 logements, en moyenne par an, ont été vendus en secteur aménagé pour 596 en moyenne par an durant la période récente du dernier PLH, de 2015 à 2022.

En définitive, ce sont essentiellement les volumes de ventes en secteur diffus qui se sont accrus. Ainsi, dans la ville-centre, c'est plus qu'un doublement des volumes avec 715 logements vendus en moyenne par an entre 2015 et 2022 pour « seulement » 326 par an sur la période 2010-2014. Dans Rennes Métropole hors Rennes, entre 2015 et 2022, ce volume a atteint 569 ventes annuelles moyennes pour 367 durant la période antérieure (+ 55%).

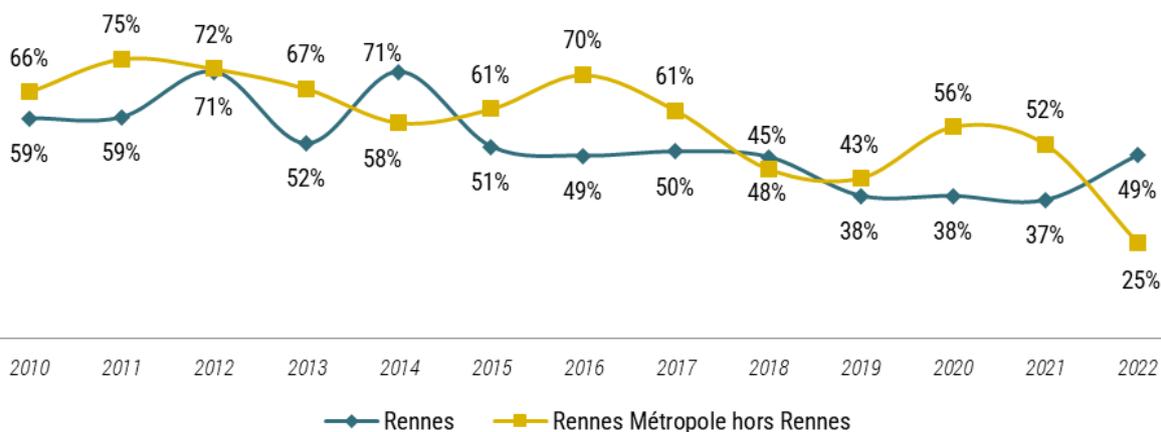


CHROMOSOME – BEAUREGARD
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole



QUARTIER BAUD CHARDONNET
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole

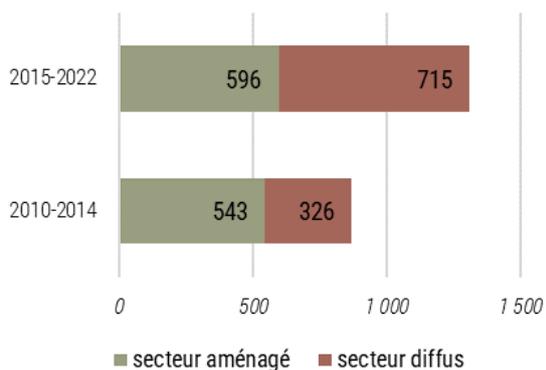
PROMOTION IMMOBILIÈRE (COLLECTIF/IND. GROUPE – TOUS PRODUITS / TVA PLEINE ET MINORÉE) : PART DES VENTES DE LOGEMENTS SITUÉS EN SECTEUR AMÉNAGÉ (ZAC)



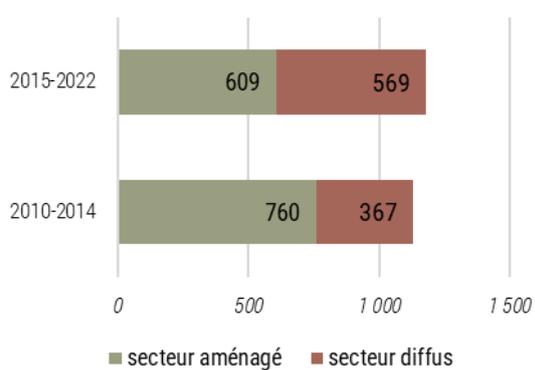
Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

NOMBRE ANNUEL MOYEN DE VENTES EN PROMOTION (TOUS TYPES DE PRODUITS) VENTILÉES PAR SECTEUR DURANT LES « PÉRIODES » PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE 2010-2014 ET 2015-2022

VILLE DE RENNES



RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

PRIX MOYEN/M² DU COLLECTIF LIBRE VENDU AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023 : UN PRIX RENNAIS QUI TALONNE LES 6 000 €/M² ET UN PRIX QUI A DÉPASSÉ LARGEMENT LES 4 500 € EN PÉRIPHÉRIE

Le fléchissement important de la demande, en 2022, mais surtout début 2023, est également « télescopé » par une conjoncture de prix élevés. Sur un an et sur la durée du PLH de 2015, les taux d'évolution affichent pour la ville de Rennes : + 10,5% entre 2021 et 2022 et + 49,5% entre 2015 et 2022. Dans Rennes Métropole hors Rennes, ces évolutions atteignent + 6,5% entre 2021 et 2022 et + 39,3% entre 2015 et 2022. Les professionnels indiquent que les prix de sortie des logements vendus en 2023 résultent d'une « fabrication complexe » d'un coût de revient qui date de 2021 ou 2022. Ce décalage temporel d'une offre commerciale « construite » 1 ou 2 ans auparavant n'avait pas anticipé que la demande serait si fortement impactée notamment par des conditions d'accès au crédit nettement moins favorables à partir de mi 2022.

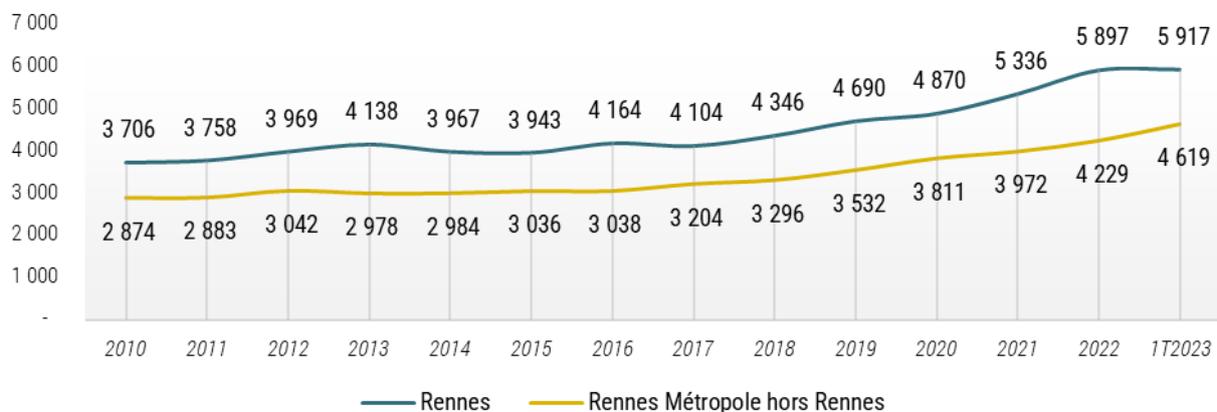
Au 1^{er} trimestre 2023, à l'échelle de la métropole, le prix moyen en libre « dépasse la barre » des 5 000 € le m² stationnement inclus. Début 2023, le marché de la métropole rennaise se positionne entre les « tarifs moyens » de la métropole d'Aix/Marseille et de celle de Toulouse.

Nationalement au 1^{er} trimestre 2023, les métropoles régionales affichent toutes une « chute » de l'activité en promotion pour laquelle, il semble difficile d'entrevoir une quelconque perspective de redémarrage... Celle de Rennes est celle qui semble néanmoins, le « mieux résister » quand celles de Bordeaux, Toulouse et Nantes affichent des reculs nettement plus prononcés (conjoncture probablement accentuée dans certaines métropoles par une offre commerciale réduite et des mises en vente en net recul au moins depuis 2020).



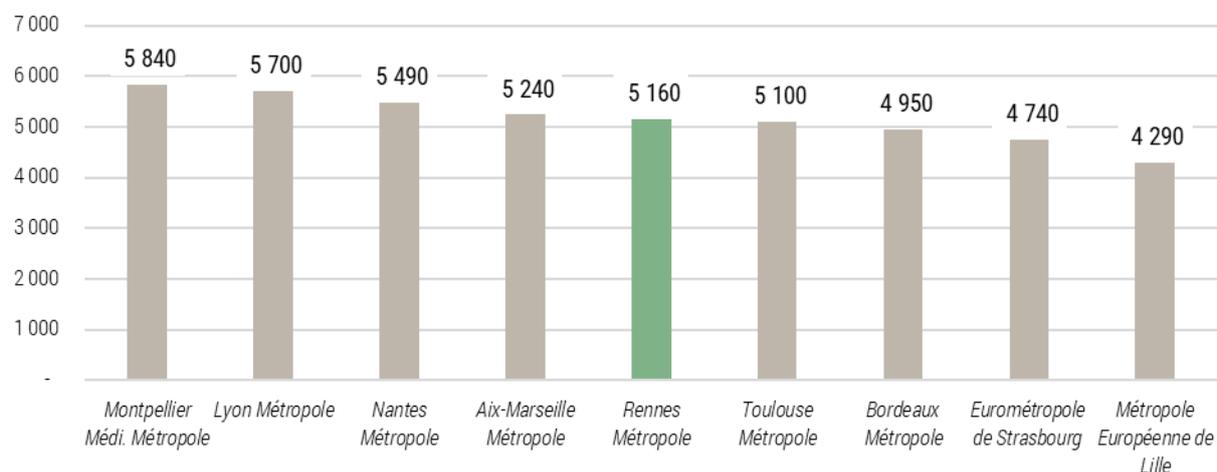
© Audiar

PROMOTION IMMOBILIÈRE : PRIX MOYEN EN € / M² LOGEMENTS COLLECTIFS LIBRES – TVA PLEINE – STATIONNEMENT INCLUS



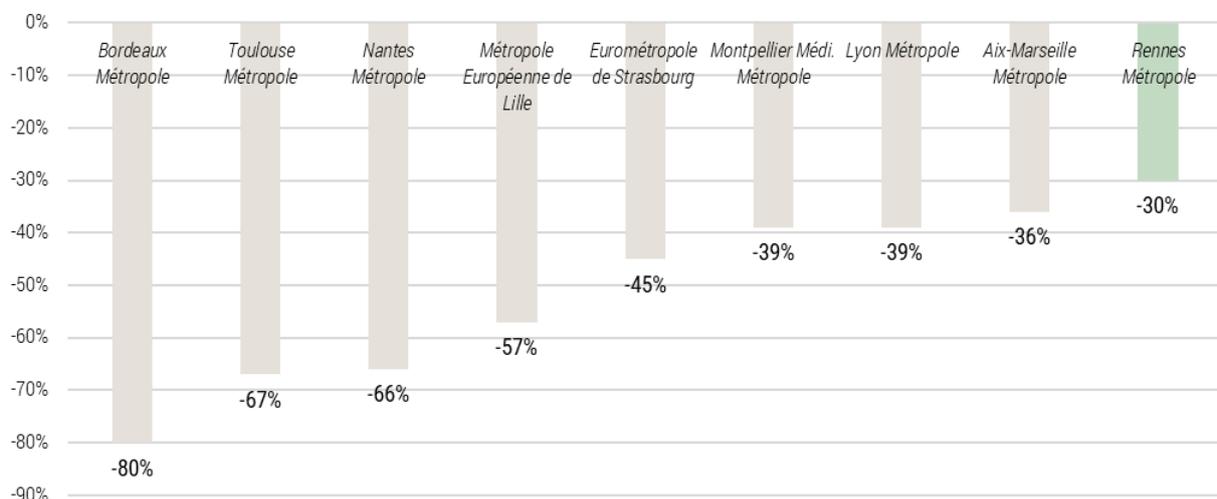
Source : OREAL Bretagne - Adéquation - en € courants - traitements Audiar.

1^{ER} TRIMESTRE 2023 : PRIX MOYENS EN € / M² EN PROMOTION LIBRE, STATIONNEMENT INCLUS – DONNÉES PROVISOIRES



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

TAUX D'ÉVOLUTION DES VOLUMES DE VENTES EN PROMOTION ENTRE LE 1^{ER} TRIMESTRE 2022 ET LE 1^{ER} TRIMESTRE 2023 DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - traitements Audiar.

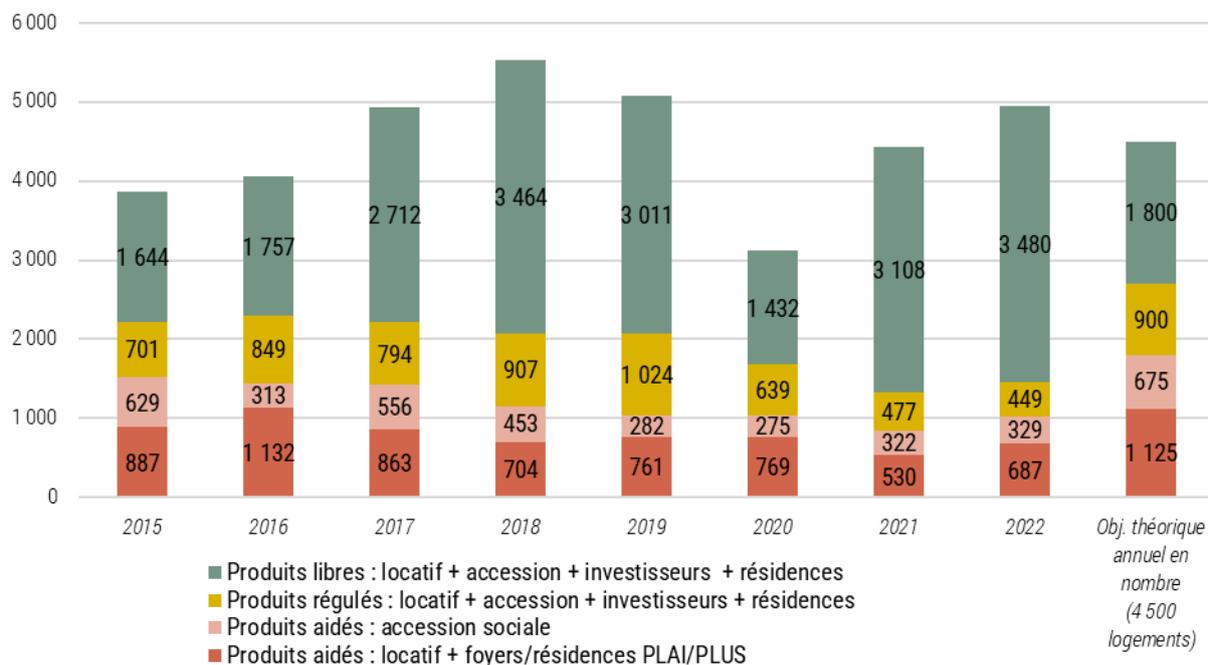
BILAN DU PLH 2015-2022 DE RENNES MÉTROPOLE : UN POIDS MANIFESTE DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS LIBRES EN VOLUMES ET EN PARTS

En moyenne, sur les 8 années exécutoires du PLH approuvé en 2015, les logements libres « livrés » se ventilent selon trois catégories distinctes : 30% en terrains à bâtir pour maisons individuelles, 20% en promotion libre pour ménages occupants et 50% en promotion libre pour ménages investisseurs.

Dans les objectifs quantitatifs annuels du PLH, cette gamme de produits libres devait représenter théoriquement 1 800 logements soit 40% de l'offre nouvelle. Résultat, en moyenne annuelle

sur 8 ans, celle-ci a atteint 57%. Quant aux produits régulés (intermédiaires) qui devaient représenter 900 logements par an, ils ont atteint une moyenne annuelle de 730 logements soit 16% des livraisons pour un objectif initial à 20%. Enfin, à noter que la gamme des produits aidés a atteint une moyenne de 1187 logements par an pour une ambition initiale à 1 800 logements soit 27% de l'offre réalisée pour un objectif à 40% par an. C'est essentiellement à partir de 2018 que les livraisons de logements aidés ont fléchi en volumes et en parts, résultant des contraintes et des difficultés grandissantes des organismes HLM à équilibrer leurs opérations en locatif et en accession.

RENNES MÉTROPOLE : BILAN THÉORIQUE ANNUEL VENTILÉ PAR GAMME DE PRODUITS « AIDÉS, RÉGULÉS ET LIBRES » À PARTIR DES ESTIMATIONS DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS



Bilan chiffré / Années du PLH	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bilan des livraisons totales de logements (estimations)	3 861	4 051	4 925	5 528	5 078	3 115	4 437	4 945
Bilan des livraisons de logements « libres » (estimations)	1 644	1 757	2 712	3 464	3 011	1 432	3 108	3 480
Part du libre dans le total de la construction neuve livrée	43%	43%	55%	63%	59%	46%	70%	70%

Sources : calculs sur la base des estimations de livraisons issues de Sit@del2 pour l'ensemble de Rennes Métropole.

Puis décompte des produits à partir d'Agapéo / Rennes Métropole, des mises en service d'Imhoweb, de l'offre des salons immobiliers du neuf, d'OREAL Bretagne et des chiffres CDC Habitat / Traitements Audiar.

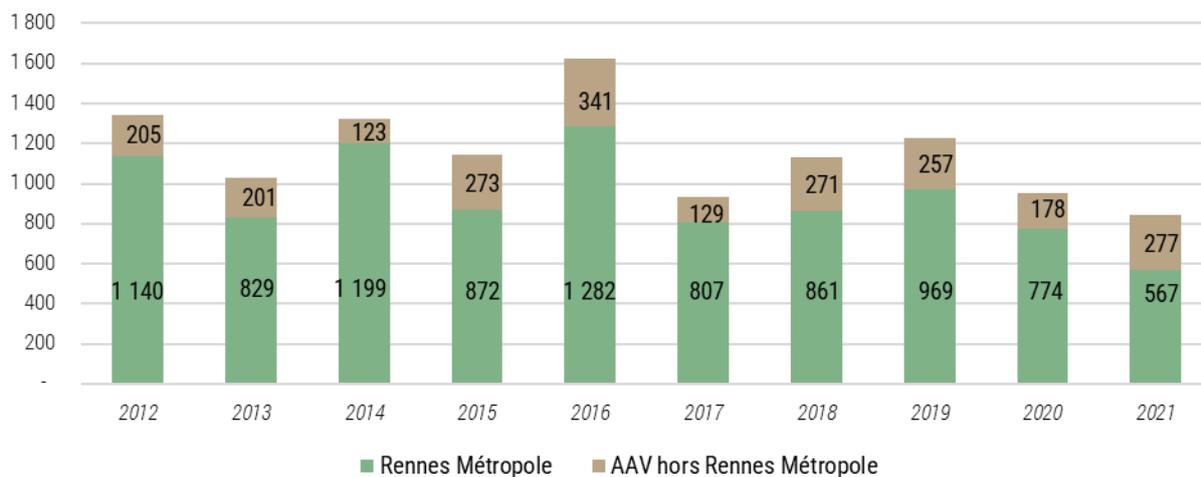
DES « LIVRAISONS » DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX QUI DIMINUENT

2012-2021 : 1 100 nouveaux logements locatifs sociaux en moyenne par an dans l'aire d'attraction « élargie »

En cumul, de 2012 à 2021, ce sont 11 492 logements sociaux mis en service dans l'Aire d'attraction de Rennes élargie soit 1 149 par an. De façon attendue, la construction de logements sociaux est très significative dans la métropole rennaise puisque cette offre, à 81% localisée dans les communes métropolitaines équivaut à 9 300 logements mis en service soit 930 par an. Le reste de la production, les 2 192 logements restants (19%) soit 219 par an, ont été livrés dans les 10 autres EPCI de l'AAV élargie. Les données font apparaître deux cycles de développement distincts : 2012-2016 qui totalise 6 145 logements locatifs sociaux et 2017-2021 avec 5 077 logements locatifs sociaux.

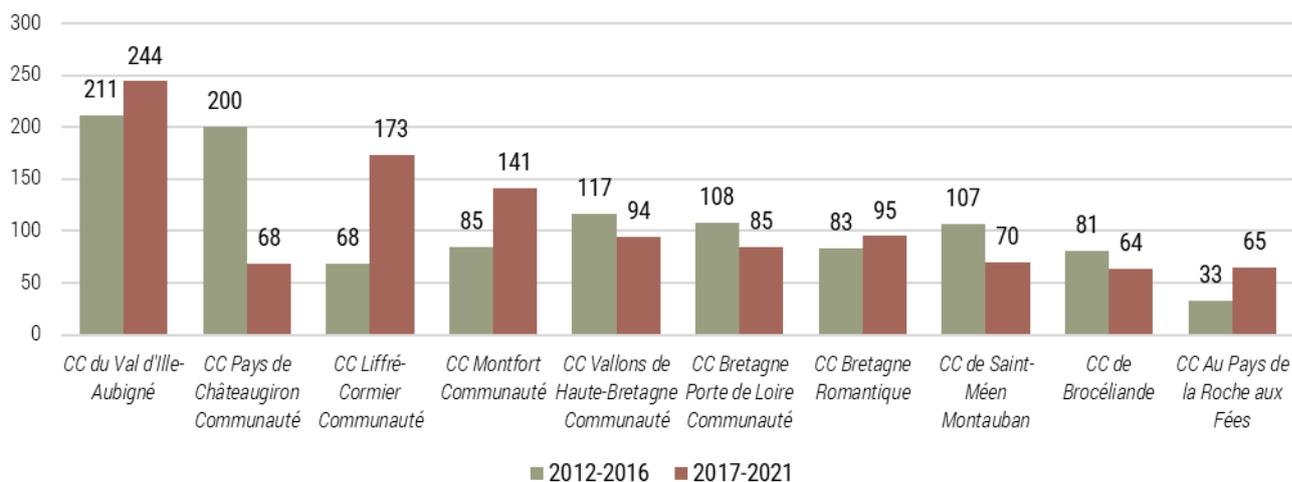
Pour expliquer cette baisse globale de production sur la dernière période quinquennale, plusieurs causes peuvent être mises en avant : hausse du prix du foncier et des coûts de construction, relèvement du taux du livret A qui a aussi une incidence sur l'indexation des taux des prêts alloués aux organismes, mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité en 2018 qui a engendré une baisse du montant des APL versées aux locataires et qui indirectement est venue réduire les ressources financières des bailleurs sociaux, ... La juxtaposition de toutes ces contraintes, pour certaines comparables à celles évoquées par les promoteurs, rend encore plus difficile pour les opérateurs HLM, le montage des opérations et la recherche des équilibres financiers de leurs projets dont les loyers de sortie restent encadrés et plafonnés. Sans parler du fait qu'une partie de ces difficultés se reportent aussi sur les projets de réhabilitation et de décarbonation du parc existant des organismes HLM.

NOMBRE TOTAL DE MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'AIRES D'ATTRACTION DE RENNES



Source : RPLS (logements familiaux assimilés PLAI, PLUS et PLS) - MTECT - SDES - Traitements Audiar.

NOMBRE TOTAL DE MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES PÉRIODES 2012-2016 ET 2017-2021 DANS LES EPCI DE L'AIRE D'ATTRACTION « ÉLARGIE » DE RENNES (HORS RENNES MÉTROPOLE)



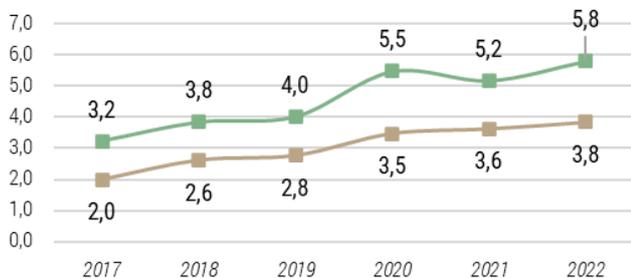
Source : RPLS (logements familiaux assimilés PLAI, PLUS et PLS) - MTECT - SDES - Traitements Audiar.

En dehors de Rennes Métropole, le Val d'Ille-Aubigné, Châteaugiron Communauté, les Vallons de Haute Bretagne Communauté, la CC Bretagne Porte de Loire Communauté, la CC St Méen-Montauban et la CC Brocéliande sont les EPCI qui ont enregistré le plus de mises en service sur la 1^{re} période. Durant les 5 dernières années de la séquence, on retrouve le Val d'Ille-Aubigné, mais d'autres EPCI se distinguent comme celui de Liffré Cormier Communauté, Montfort Communauté, la Bretagne Romantique et la CC de la Roche aux Fées qui ont de meilleurs niveaux de livraisons que sur la première période.

contraint tant dans les programmes livrés que dans le parc existant. Le ratio « nombre de demandes pour une attribution » a atteint 5,8 demandes pour une attribution en 2022 contre 3,2 en 2017 (+ 38% de demandeurs et - 23% d'attributions sur la période). Globalement, la tension est moins forte dans le reste de l'aire d'attraction avec un ratio à 3,8 en 2022, mais celui-ci a aussi augmenté sensiblement depuis 2017 puisqu'il n'était que de 2,0.

Demands et attributions de logements sociaux : une pression qui s'amplifie

RATIO « NOMBRE DE DEMANDES POUR UNE ATTRIBUTION »

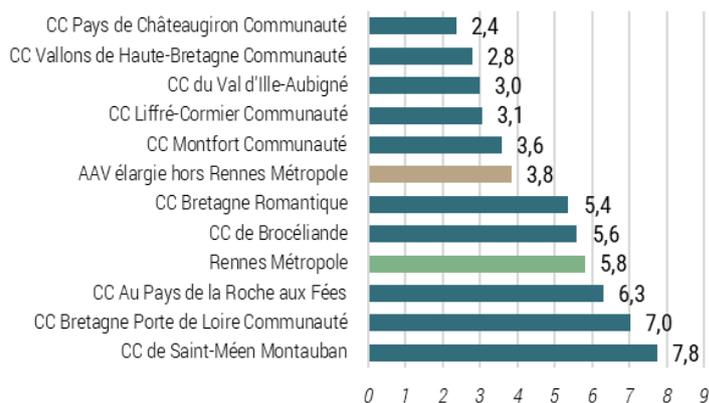


— AAV élargie hors Rennes Métropole — Rennes Métropole

Source : SNE – Traitements Audiar (les chiffres de Rennes Métropole peuvent différer des analyses issues de l'outil de veille du parc social pour lesquelles la source Imhoweb est toujours utilisée).

Sur les 5 dernières années, la tension à l'œuvre dans Rennes Métropole s'est accentuée avec un accès au parc locatif social de plus en plus

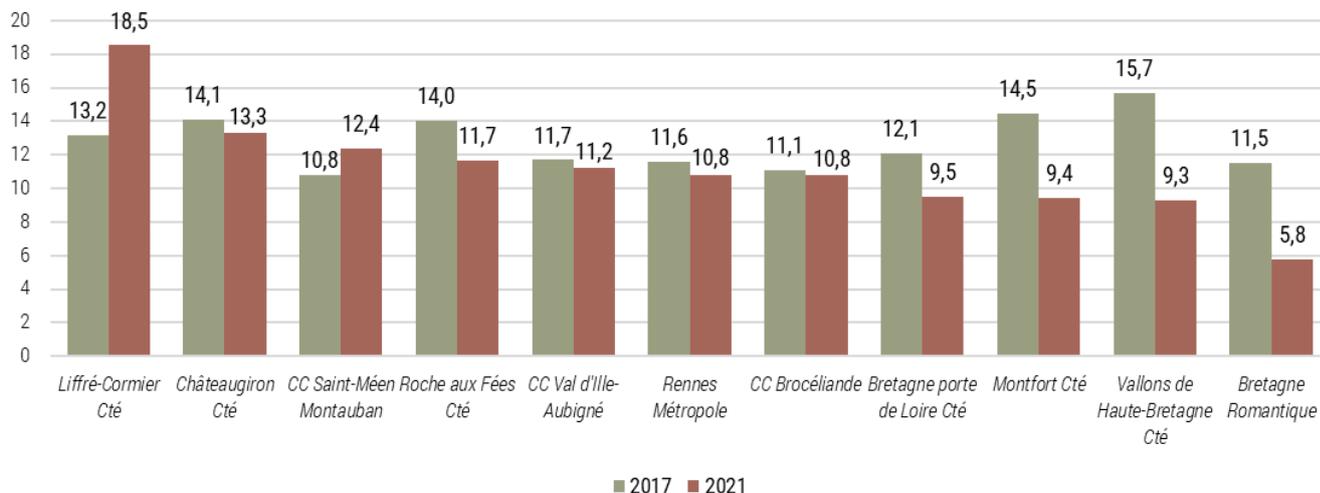
RATIO 2022 « NOMBRE DE DEMANDES POUR UNE ATTRIBUTION » PAR EPCI DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE ÉLARGIE DE RENNES



Source : SNE – Traitements Audiar.

Pour l'année 2022, les disparités entre EPCI peuvent s'expliquer par de faibles volumes de livraisons, par un taux de rotation dans les logements existants réduit et par une « décorrélation » entre les typologies de logements demandées et les typologies attribuées. D'ailleurs, parmi les EPCI qui affichent les ratios les plus élevés, on retrouve ceux qui affichent également les plus faibles mises en service de 2022.

TAUX DE MOBILITÉ (EN %) DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2017 ET 2021 PAR EPCI DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE ÉLARGIE



Source : RPLS – Traitements Audiar.

Hormis Liffré-Cormier Communauté et la CC de St Méen-Montauban, tous les EPCI du bassin d'habitat rennais ont vu leur taux de mobilité¹⁰ se dégrader entre 2017 et 2021. Un taux bas, en deçà de 10%, signifie que la rotation est faible et que les locataires restent « assignés » dans leur logement sans pouvoir pour ceux qui le souhaiteraient, franchir une nouvelle étape de leur parcours résidentiel (mobilité dans le parc locatif privé ou pour l'achat d'un logement).

À l'échelle nationale, l'effet ciseau entre « l'augmentation des demandes » et « la baisse des attributions » de logements sociaux est constaté dans toutes les grandes métropoles régionales sous tension. Nationalement, fin 2022, 2,423 millions de demandes sont en instance en France et le ratio de tension atteint en moyenne 5,7 demandes pour une attribution, des chiffres jamais atteints jusqu'à lors.



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SÉQUOIA
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole

¹⁰ indicateur qui rend compte de la rotation au sein du parc non neuf ; il s'agit du nombre d'emménagements

depuis moins d'un an dans un logement, rapporté au volume de logements loués ou vacants non neufs.

IMMOBILIER D'OCCASION EN 2022 : UN HAUT NIVEAU DE MUTATIONS À DES PRIX ÉLEVÉS

Dans un contexte chahuté, une année exceptionnelle dans la lignée des précédentes

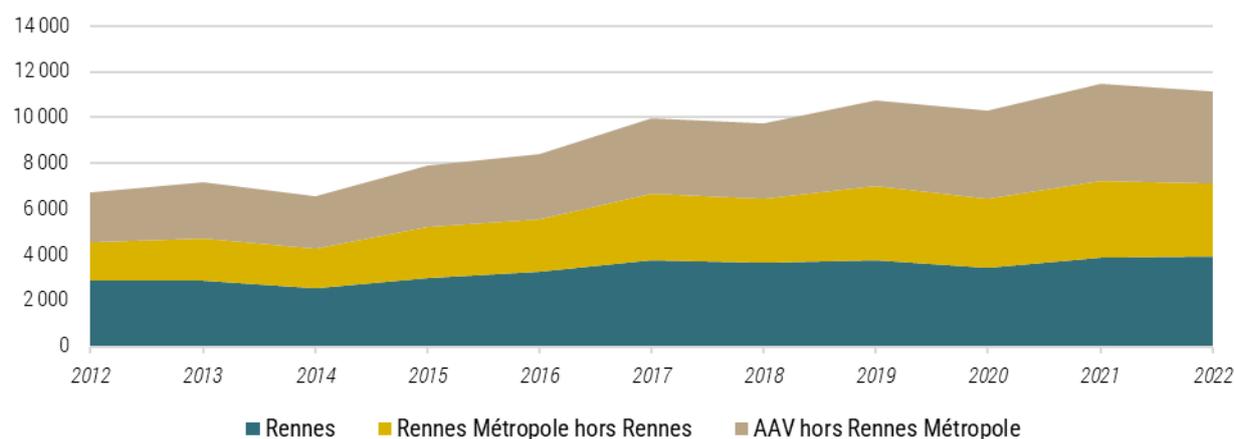
En 2022, l'aire d'attraction a enregistré environ plus de 11 000 mutations soit une légère baisse de -3% par rapport à 2021. Aux échelles plus fines qui composent le bassin d'habitat c'est : +1,4% dans la ville de Rennes ; -4,3% dans Rennes Métropole hors Rennes et -6,0% dans les communes des couronnes de l'AAV.

Bien que le contexte ait été marqué par l'inflation, le début des difficultés d'accès aux crédits

immobiliers et le renchérissement des taux à partir du 2nd semestre 2022, la dynamique de marché s'est maintenue.

Localement et à l'instar du territoire français, depuis l'été 2022, les Notaires constatent une lente décroissance des volumes de transactions qui s'est accélérée en 2023. Mi-2023, d'après les chiffres du baromètre des Notaires bretons, en Ille-et-Vilaine, les reventes de maisons auraient reculé de 16,9% et celles des appartements de 17,1%. Quant au marché neuf, comme dans la promotion immobilière, le recul des ventes de terrains à bâtir serait marqué avec - 34,9% à fin juin 2023.

NOMBRE DE MUTATIONS DE BIENS D'OCCASION VENDUS DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Sources : DV3F - DGFIP / traitements Audiar.

VOLUMES ANNUELS DE MUTATIONS
(APPARTEMENTS ET MAISONS)

	2020	2021	2022
Rennes	3 412	3 865	3 919
Rennes Métropole hors Rennes	3 059	3 348	3 205
AAV hors Rennes Métropole	3 822	4 276	4 020
AAV de Rennes	10 293	11 489	11 144

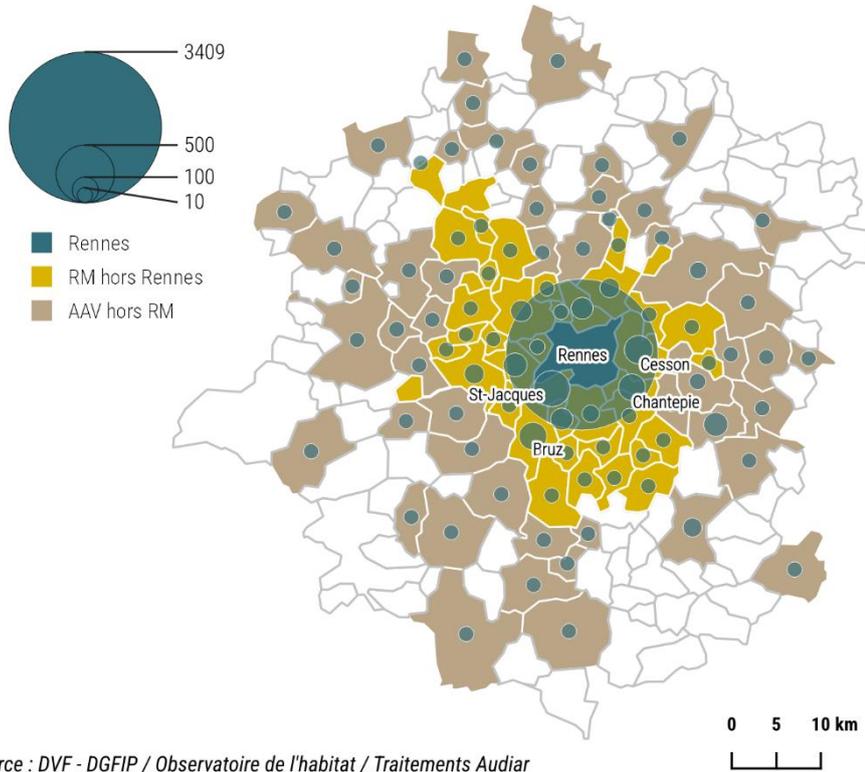


MAISONS CASTORS

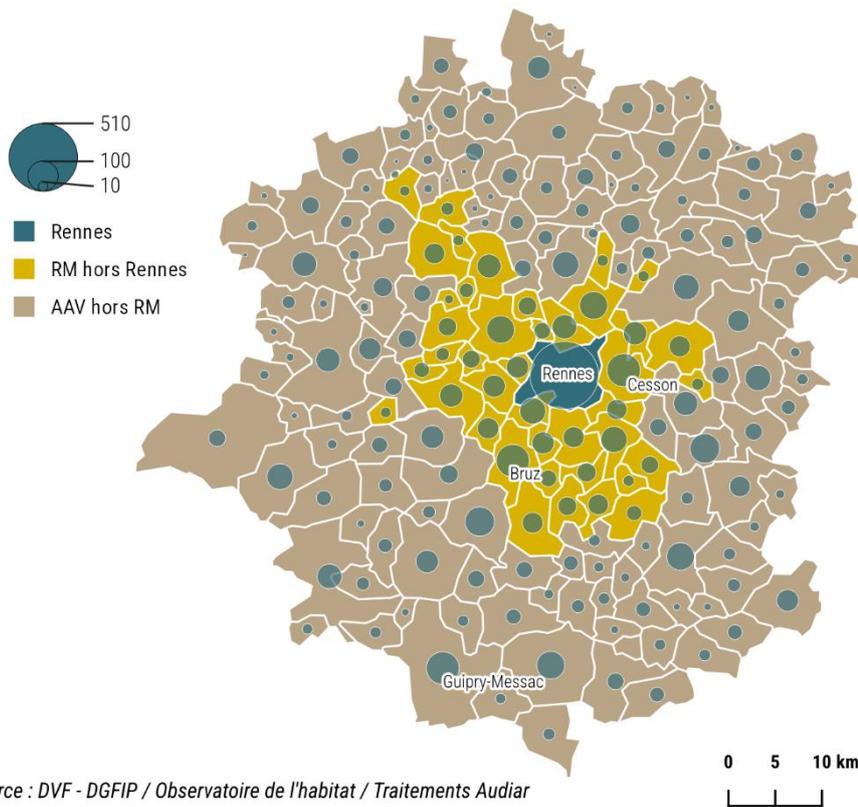
PATRIMOINE URBAIN DE LA VILLE DE RENNES

© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole

NOMBRE DE MUTATIONS D'APPARTEMENTS D'OCCASION EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



NOMBRE DE MUTATIONS DE MAISONS D'OCCASION EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



Des hausses de prix toujours à l'œuvre...

Au 30 juin 2023, le baromètre des Notaires bretons indique les évolutions de prix suivantes :

PRIX DU MARCHÉ DE LA REVENTE SUR UN AN

Taux d'évolution (2T2022 - 2T2023)	Appartements	Maisons
Rennes	+ 3,3%	-2,8 %
Rennes Métropole hors Rennes	+ 5,3 %	+ 4,6 %
Aire d'attraction de la ville hors Rennes Métropole	ND	ND

De nombreux professionnels de la transaction immobilière constatent, hormis les ménages qui ne peuvent pas différer une vente (décès, divorce et déménagement professionnel), que les acheteurs et les vendeurs font preuve d'attentisme, ce qui occasionne une baisse conséquente des mandats dans les agences immobilières.



Prix moyens 2022 des reventes d'appartements

Rennes	3 850 € / m ²
Rennes Métropole hors Rennes	3 100 € / m ²
AAV hors Rennes Métropole	2 500 € / m ²

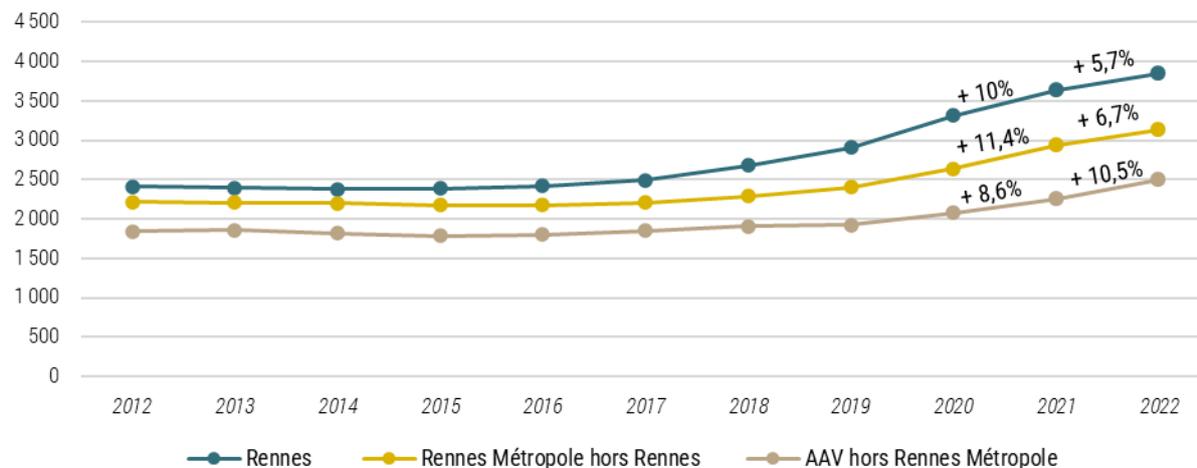


Prix moyens 2022 des reventes de maisons

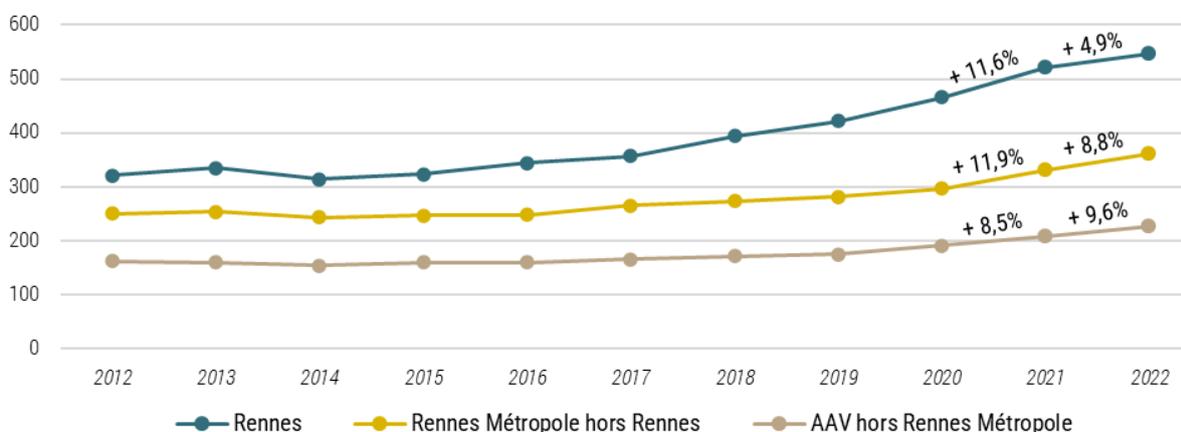
Rennes	546 000 €
Rennes Métropole hors Rennes	361 000 €
AAV hors Rennes Métropole	228 000 €

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES : PRIX MOYEN ENTRE 2012 ET 2022

Appartements d'occasion, prix moyen en € / m²

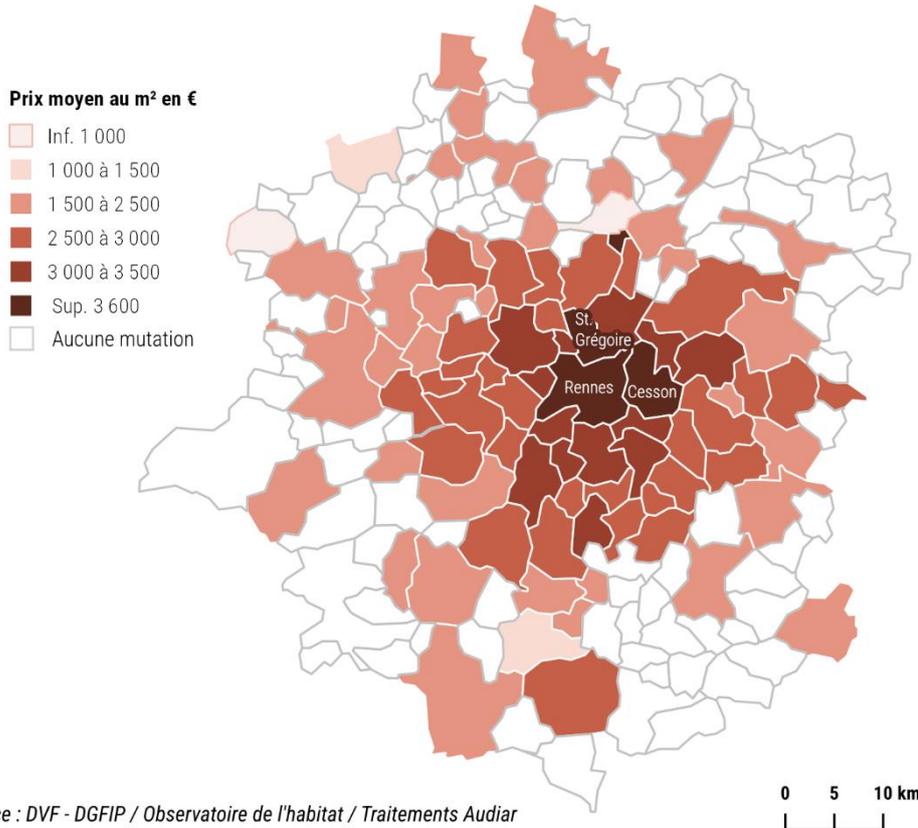


Maisons d'occasion, prix moyen en K € / m²

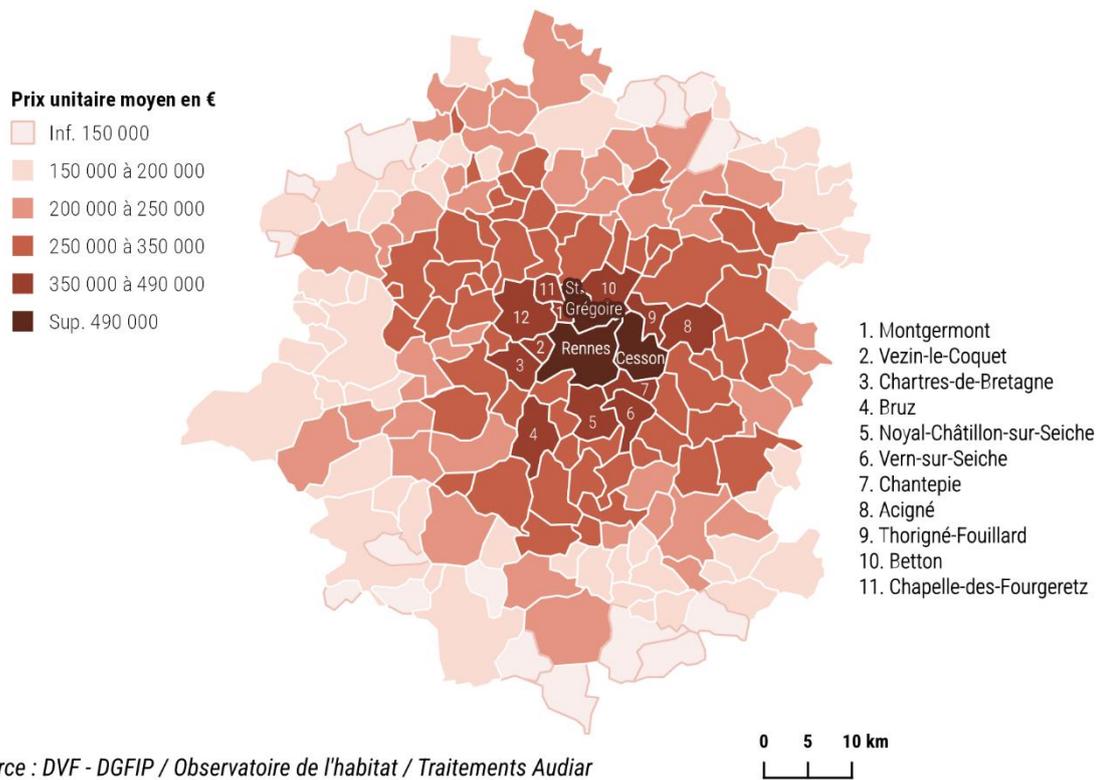


Sources : DV3F-DGFIP. Données consolidées pour 2012-2022 / Traitements Audiar / en € courants.

PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS D'OCCASION EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES



PRIX MOYEN UNITAIRE DES MAISONS D'OCCASION EN 2022 DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES





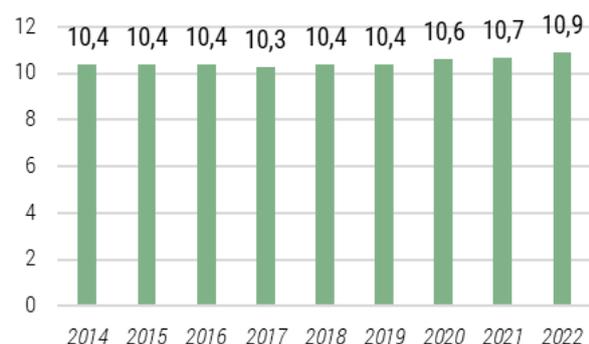
RÉNOVATION DANS CENTRE ANCIEN,
9 RUE SAINT-GEORGES À RENNES
© Arnaud Louby / Rennes Ville et Métropole

LOCATIF PRIVÉ DE RENNES MÉTROPOLE : UN SEGMENT MOINS FLUIDE QUE PAR LE PASSÉ...

Des loyers à la relocation sous tension pour les petites surfaces

Depuis 2020, les loyers d'ensemble laissent percevoir une certaine « tension » notamment sur les petites surfaces de Rennes et en particulier dans le centre-ville malgré une offre conséquente. En 2022, le loyer médian des logements locatifs privés, tous biens confondus, s'élève à 10,9 €/m² habitables (hors charges) dans l'ensemble de la métropole rennaise, soit 562 € mensuels. Le loyer médian des appartements est de 540 € par mois (11,2€/m²) et celui des maisons de 850 € (soit 8,8 €/m²).

RENNES MÉTROPOLE : LOYER MÉDIAN MENSUEL € / M² HORS CHARGES – TOUS TYPES DE BIENS / LOYERS D'ENSEMBLE



Source : OLL de Rennes Métropole – ADIL 35.

Depuis la crise du Covid, les professionnels constatent une offre moins importante de biens à louer due en grande partie, à une moindre rotation. Les ménages locataires en place restent plus longtemps qu'auparavant dans le bien qu'ils louent. Fait récent, ce processus concernerait aussi les petits logements étudiants longtemps caractérisés par un turn-over très élevé. De plus, à compter de l'été 2022, les professionnels estiment que le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier empêche certains ménages locataires du parc privé de franchir l'étape de l'achat d'une résidence principale, renforçant encore ce phénomène de marché « grippé ».

Concernant les loyers de marché (loyers des locataires ayant emménagé durant l'année), 2022 est l'année où le niveau de loyer est le plus élevé de l'ensemble des collectes de l'OLL depuis 2014. Certes les loyers à la relocation sont toujours supérieurs à ceux payés par les ménages qui louent leur logement depuis plusieurs années, mais les professionnels constatent une accélération de l'augmentation des loyers à la relocation. Le marché semble s'être encore « tendu » en 2022 par rapport à 2021 et pour les ménages qui souhaitent louer, le parc privé devient de plus en plus difficile d'accès.

L'observatoire Local des Loyers de Rennes Métropole propose également un suivi de 3 435 références présentes dans leurs bases depuis une ou plusieurs années et dont le locataire a changé entre 2021-2022. Sur ces relocations, ont été décomposées les références de loyers restées stables (évolution inférieure à la moyenne des variations de l'IRL¹¹ applicables en 2021 soit 0,85%), celles qui ont connu une baisse et celles qui ont enregistré une hausse entre deux locataires.

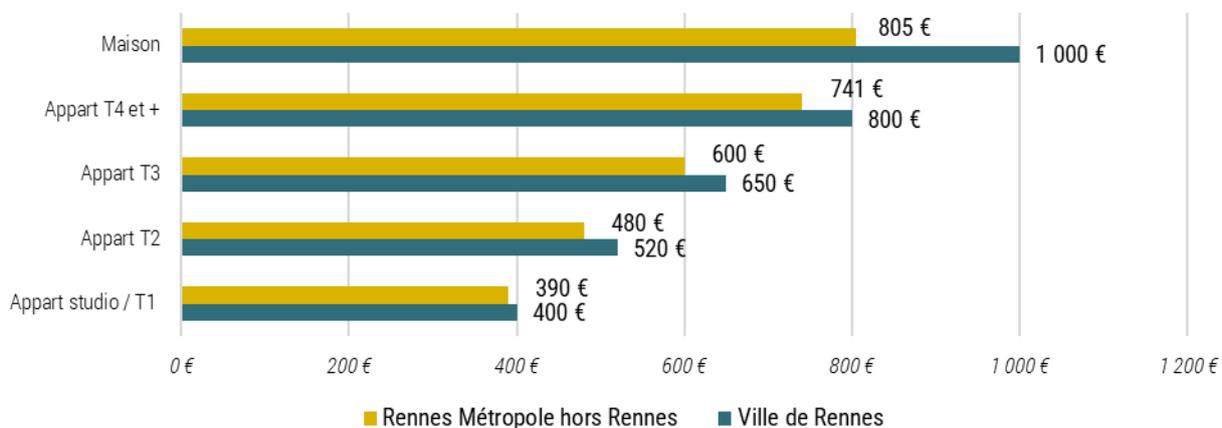
Ces éléments sont issus des travaux de l'ADIL 35 qui pilote l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de Rennes Métropole.

<https://www.adil35.org/documentation-observatoire/observatoire-publications-et-atlas-web-de-ladil-35/poles-dobservation-atlas/observatoire-local-des-loyers/>

¹¹ IRL : Indice de Révision des Loyers.

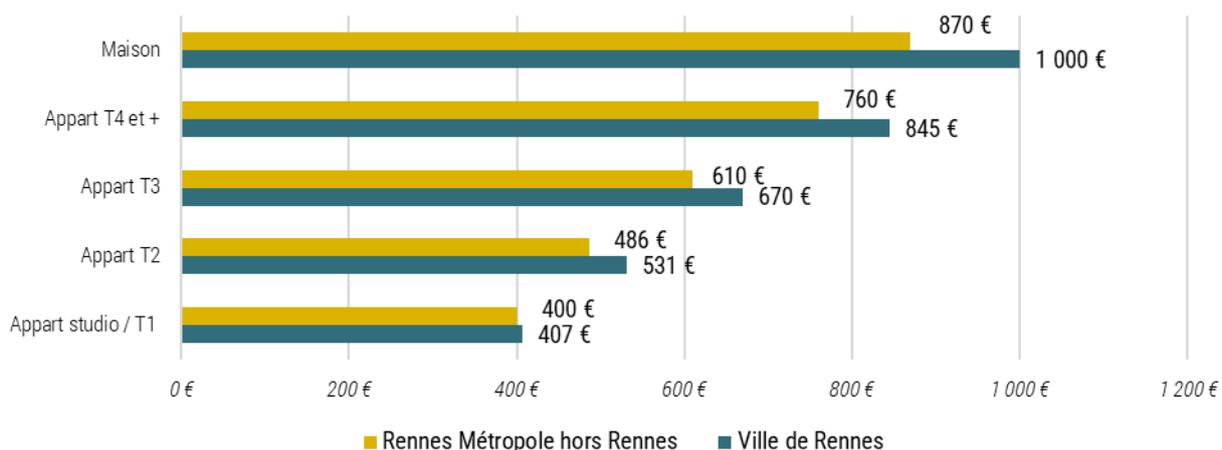
2022 : LOYERS MENSUELS MÉDIANS HORS CHARGES

Ensemble des loyers



Source : OLL de Rennes Métropole – ADIL 35.

Loyers de marché (loyers des locataires ayant emménagé durant l'année)



Source : OLL de Rennes Métropole – ADIL 35.

RELOCATION, ÉVOLUTION 2021-2022

	Nombre de logements	% de logements
Baisse	298	9%
Stable	1 403	41%
Hausse	1 734	50%

Localisation	Ville de Rennes	Rennes Métropole hors Rennes
Baisse	7 %	12 %
Stable	38 %	47 %
Hausse	55 %	40 %

Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Baisse	7 %	9 %	9 %	11 %
Stable	35 %	41 %	44 %	45 %
Hausse	58 %	50 %	47 %	45 %

Source : OLL de Rennes Métropole – ADIL 35.

Quel impact des interdictions progressives de louer les logements E, F et G ?

Depuis 2023, il est interdit de louer des logements dont l'étiquette est trop énergivore et « supérieure » à G. À compter de 2025, les logements notés G seront à leur tour interdits de mise sur le marché à la location, en 2028, ce seront les logements F puis en 2034, les logements étiquetés E. Un total théorique de 60 000 logements privés (propriétaires-occupants et locataires) concernés par des interdictions de mise sur le marché locatif d'ici 2034 (logements E, F, G) soit environ un quart du parc total. Parmi eux, 21 000 font déjà aujourd'hui partie du parc locatif privé soit 32% du parc locatif privé total de la métropole. Ces chiffres laissent entrevoir le défi conséquent que représente la massification de la rénovation thermique de ce parc dans un contexte où le segment locatif est déjà en forte tension.



Source : modèle Enerter 2017, Énergies Demain. Traitements : Audiar 2022.

ANNEXES : MÉTHODES ET CONCEPTS

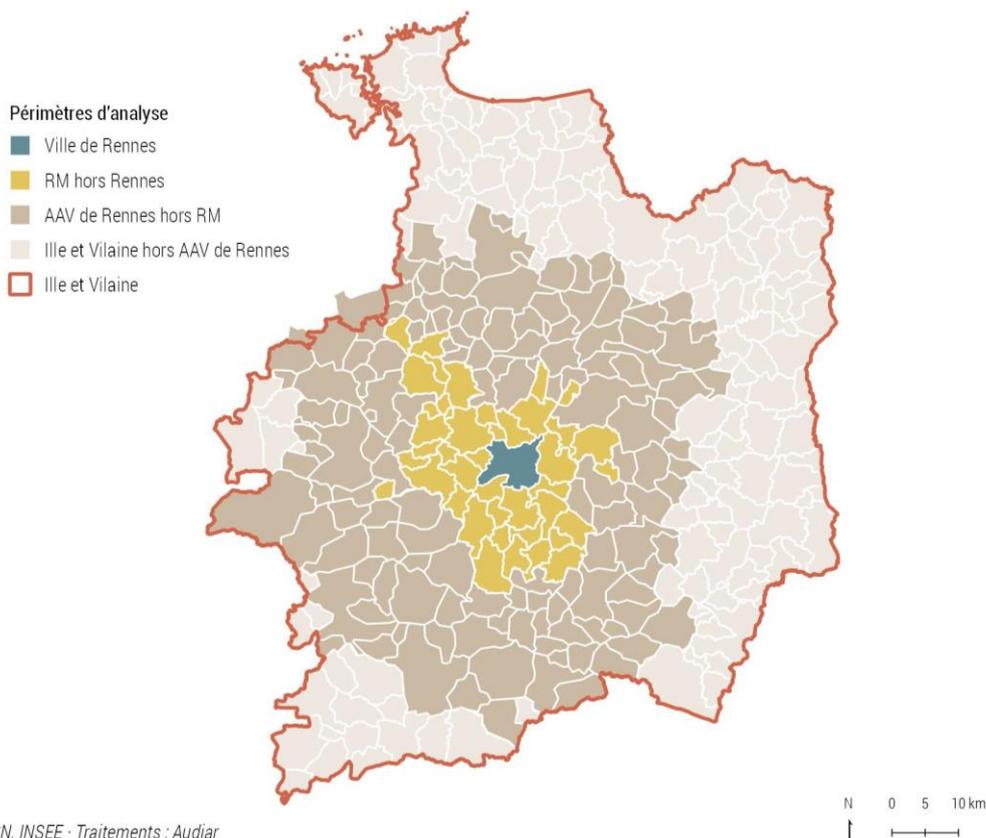
PÉRIMÈTRE DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE DE RENNES

Depuis 2020, l'INSEE définit l'assise géographique du bassin d'habitat à travers le périmètre de « l'aire d'attraction des villes » (AAV). Cette échelle d'analyse reprise par l'Audiar permet de proposer un socle de connaissances sur le fonctionnement et les enjeux soulevés par les marchés locaux de l'habitat qui « s'affranchissent » des limites administratives des EPCI. Pour chaque segment, figurent les dernières données chiffrées disponibles, repositionnées sur longue période. L'analyse est également enrichie qualitativement des dires d'experts recueillis auprès des professionnels locaux lors d'une rencontre organisée annuellement par l'Audiar pour mieux comprendre la conjoncture et tenter d'entrevoir les tendances à venir.

L'AAV de Rennes regroupe 183 communes et 763 700 habitants (INSEE – 2020) soit 68% de la population breillienne. Comme habituellement, pour faciliter la lecture des marchés et les décrypter, la présente note propose des analyses autour de 3 grands territoires :

- **la ville de Rennes** (222 485 habitants) ;
- **le territoire de Rennes Métropole hors Rennes** (42 communes et 240 095 habitants)
- **les communes des couronnes de l'AAV hors Rennes Métropole** soit 138 communes d'Ille-et-Vilaine (réparties dans 14 EPCI différents et 2 communes des Côtes d'Armor, le total regroupant 301 120 habitants).

TERRITOIRES D'ANALYSE DU SUIVI DES MARCHÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION DE RENNES – AUDIAR



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

AAV « élargie » de Rennes

Les 11 EPCI de l'aire d'attraction de la ville « élargie » de Rennes retenus dans l'analyse RPLS pour estimer les mises en service de logements locatifs sociaux et pris en compte dans l'analyse du SNE (demandes / attributions) sont ceux dont les communes sont situées toute ou partie dans l'AAV de Rennes : Rennes Métropole, CC Liffré

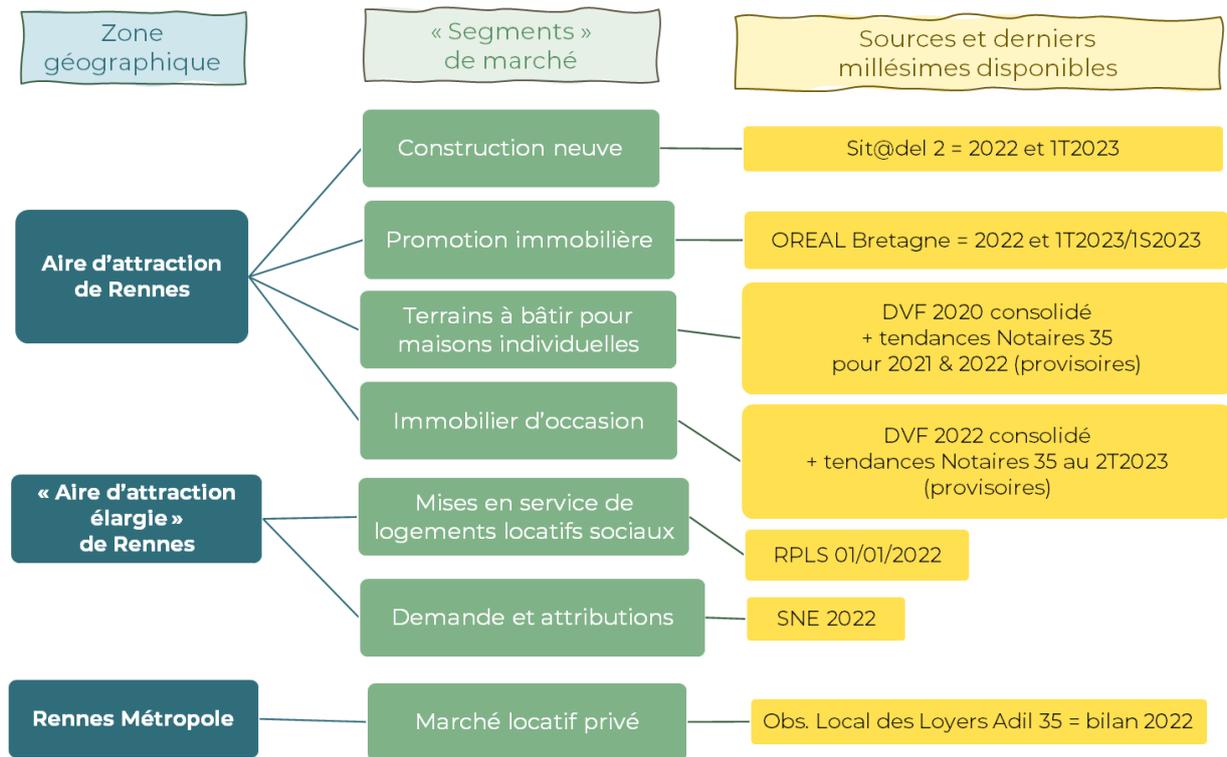
Cormier Communauté, CC du Val d'Ille-Aubigné, CC Bretagne Romantique, CC de st Méen-Montauban, CC Montfort Communauté, CC de Brocéliande, CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté, CC Bretagne Porte de Loire Communauté, CC Roche aux Fées, CC du Pays de Châteauvallon Communauté.

LES EPCI DE L'AIRE D'ATTRACTION DE LA VILLE ÉLARGIE DE RENNES



Source : Limites EPCI - Traitement Audiar

CARACTÉRISTIQUES DES DONNÉES ET TERRITOIRES D'ANALYSE SELON LES SOURCES



DÉFINITIONS ET MÉTHODES DE CALCUL

Aire d'Attraction d'une Ville – AAV

Elle définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) succède au zonage en aires urbaines de 2010. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des cités et « aires urbaines fonctionnelles » utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes. Les 2 communes des Côtes d'Armor appartenant à l'AAV de Rennes sont Plouasne et La-Chapelle-Blanche.

Calcul des estimations de livraisons des logements

L'Audiar s'appuie sur la source Sit@del 2 (MTECT – SDES). À partir des données des logements commencés de 2010 à 2018 en « Date Réelle » et pour la période 2019 à 2023 en « Date de Prise en Compte », on applique un ratio théorique de durée de chantier. Pour la période 2010-2019, le glissement théorique des logements individuels commencés est de 12 mois et pour les logements collectifs/résidences de 18 mois. Entre 2020 et 2022, de nouveaux ratios sont appliqués pour tenir compte des retards de chantiers à savoir 13 mois pour l'individuel et 21 mois pour les collectifs/résidences. En 2023, la durée retenue est de 13 mois pour l'individuel et 23 mois pour les collectifs/résidences.

Ventilation des livraisons de logements de Rennes Métropole par gamme de produits

Le bilan chiffré proposé par l'Audiar repose sur des hypothèses simplificatrices. D'une part, les calculs sont approximatifs en raison de la complexité du suivi de la diversité des produits (surtout pour les produits régulés et libres). Les sources de données étant limitées et disparates et souvent peu retranscrites en nombre de livraisons, il a fallu les extrapoler à partir des agréments, des mises en commercialisation ou des ventes. D'autre part, ces estimations par produits, ventilées par année pour l'ensemble du périmètre de Rennes Métropole reposent, elles-mêmes, sur des estimations de livraisons calculées à partir des logements mis en chantier. Par

ailleurs, ce travail estimatif ne peut être réalisé plus finement, à l'armature PLH ou à la commune.

RE2020 pour les logements à partir du 01/01/2022

Début 2022, la France passe d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio ;
- diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie, en passant par la phase d'exploitation via une analyse en cycle de vie ;
- permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

EPTB - Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (MTECT – SDES)

Cette source de données concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.), mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

RPLS - Répertoire du Parc Locatif Social (MTECT – SDES)

Il s'agit des logements locatifs conventionnés sur lesquels les bailleurs sociaux ou SEM sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers.

Le traitement des données mobilisées pour l'analyse des mises en service de logements locatifs sociaux familiaux a été établi à l'échelle des intercommunalités. La politique locale de l'habitat qui structure le développement de ces logements s'organise principalement à l'échelle des EPCI lorsque ceux-ci sont couverts par un PLH ou PLUI-H. Plutôt que l'échelon communal, il a donc été fait le choix de retenir les EPCI toute ou partie de l'AAV rennaise pour analyser la dynamique de ce type de parc qui entre dans le décompte de la production neuve.

Accession sociale

Il s'agit de logements neufs vendus à prix encadrés à des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources PSLA ; on intègre dans cette catégorie les produits PSLA (location-accession) et pour certaines communes de Rennes Métropole, depuis 2018, des produits vendus sous dispositif OFS/BRS (en dissociation foncier-bâti).

Accession en résidence principale en TVA à taux réduit (5,5%) en zones ANRU ou dans les périmètres des QPV et dans une bande de 300 mètres autour de ces secteurs. Ce dispositif est mobilisable par les ménages sous plafonds de ressources PLS. Des clauses anti-spéculatives obligent les nouveaux acquéreurs à s'engager à occuper le logement comme résidence principale au moins pendant dix ans.

Accession maîtrisée dans le collectif

Il s'agit de logements neufs de la palette des produits régulés du PLH 2015-2022 de Rennes Métropole, il s'agit de logements vendus à des ménages primo-accédants à revenus intermédiaires sous plafonds de ressources PTZ ; ils sont commercialisés et à un prix encadré maximum de 2 800 € TTC le m² de SHAB, stationnement en sus.

Accession maîtrisée dans l'individuel « maison + jardin »

Cette offre de maisons en accession à prix maîtrisée est appelée « Maison + Jardin », puisque les acquéreurs bénéficieront d'une maison neuve, mais également d'un terrain clôturé, paysagé et engazonné, en harmonie avec l'environnement voisin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la commune ou son aménageur attribue un groupe de lots entièrement aménagés, y compris les branchements, à un ou plusieurs constructeurs de maisons individuelles sur la base d'un cahier des charges.

Les ménages qui peuvent en bénéficier sus plafonds de ressources du PTZ. Le prix de vente maximum (maison + jardin) est d'environ 220 000 € TTC dans les communes B1 et de 200 000 € TTC dans les communes B2 et C (conditions à fin 2019).

REMERCIEMENTS

L'Audiar remercie chaleureusement les participants, acteurs professionnels de l'habitat du territoire, qui ont participé à la rencontre du 13 juin 2023. Leurs propos enrichissent l'analyse des marchés immobiliers locaux produite par l'agence.

POUR EN SAVOIR +

Les mobilités résidentielles dans Rennes Métropole – Avril 2023

Le profil des acquéreurs de logements dans l'aire d'attraction rennaise – Mai 2023

50 ans de production de logement collectif sur Rennes Métropole – Juillet 2023

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages locataires de l'aire d'attraction rennaise est faible et se dégrade – Septembre 2023

Performances énergétiques des logements sur Rennes Métropole – Juillet 2022

Pour aller plus loin, quelques publications de l'Audiar : <https://www.audiar.org/>

PHOTOGRAPHIES DE COUVERTURE

MAISONS CASTORS
PATRIMOINE URBAIN DE LA VILLE DE RENNES
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole

MAISONS EN CONSTRUCTION, CHÂTEAUBOURG
© Audiar

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX
SÉQUOIA
© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole



RÉDACTION
Émilie GODET

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Alain BÉNESTEAU