

## Observatoire de l'habitat

## Immobilier d'occasion en 2022

## DINAN AGGLOMÉRATION

Après des années record en nombre de ventes, 2022 marque le pas et oriente légèrement le marché de l'immobilier d'occasion à la baisse, baisse qui pourrait se confirmer en 2023-2024 dans un contexte marqué par l'inflation, les difficultés d'accès aux crédits immobiliers et des taux d'intérêt élevés. Le ralentissement du marché que l'on observe un peu partout tant pour les ventes de maisons que d'appartements, pourrait entraîner avec lui une baisse des prix qui ont atteint un niveau très élevé en 2022.

1 877 logements ont fait l'objet d'une revente en 2022 sur Dinan Agglomération, 80 % sont des maisons qui se vendent à un prix moyen atteignant près de 240 000 €. Le secteur de Dinan et le Nord Est du territoire tirent le marché vers le haut en termes de volume de ventes et de prix.

Le marché de l'appartement d'occasion se porte bien également avec des ventes situées principalement dans les bourgs "pôles".

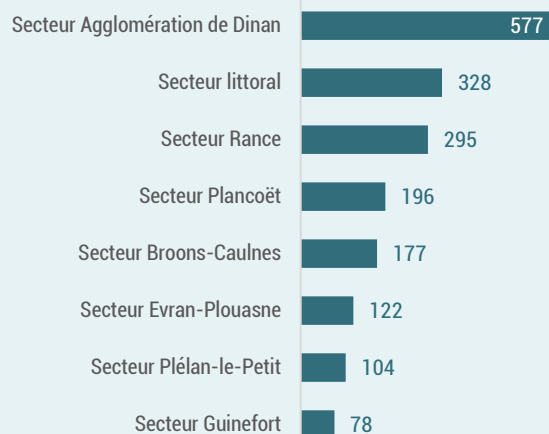


1 877

logements vendus  
en 2022 sur le marché  
de l'immobilier d'occasion



## Ventes selon les secteurs géographiques :



3 % du parc de logements  
a changé de propriétaires  
entre 2020 et 2022

1 514 logements  
revendus en 2022 sont  
des maisons,  
soit 80 % des transactions



# Sommaire

D'importants volumes de ventes sur le marché de l'occasion depuis 2019.....	3
8 ventes sur 10 sont des maisons.....	3
Dinan Agglomération et les territoires voisins dans la même dynamique de marché.....	3
Près de 1 600 ventes de maisons d'occasion en moyenne par an entre 2019 et 2022.....	4
46 % des ventes ont eu lieu dans les bourgs pôles.....	4
7 reventes sur 10 concernent des maisons de 4 et 5 pièces.....	6
En 2022, une hausse importante du prix moyen qui atteint près de 240 000 €.....	6
Dinan Agglomération plus cher que ses territoires voisins.....	6
Les prix au nord du territoire sont plus de deux fois plus chers qu'au sud.....	7
360 ventes d'appartements d'occasion en moyenne par an entre 2019 et 2022.....	9
9 ventes sur 10 ont eu lieu dans les bourgs pôles.....	9
Des appartements de 2 ou 3 pièces de moins de 70 m <sup>2</sup> .....	10
En 2022, un prix moyen au m <sup>2</sup> élevé à plus de 2 800 € après une forte hausse.....	10
Un prix encore attractif à Dinan Agglomération comparativement à ses voisins.....	10
Pas de différence de prix selon l'armature des bourgs, en revanche un littoral beaucoup plus cher.....	11

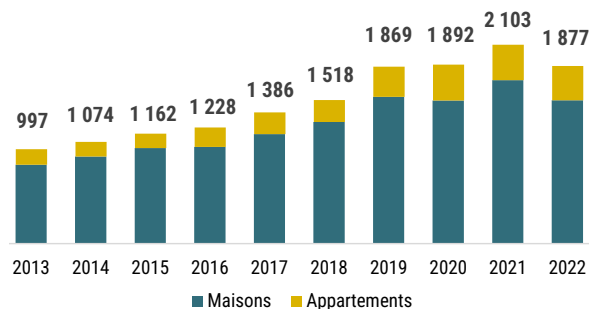
## D'IMPORTANTES VOLUMES DE VENTES SUR LE MARCHÉ DE L'OCCASION DEPUIS 2019

### 8 ventes sur 10 sont des maisons

Sur les 10 dernières années, le nombre de ventes sur le marché de l'immobilier d'occasion sur le territoire de Dinan Agglomération a progressé régulièrement chaque année. 2019 affiche une progression importante (+ 23 %, soit + 351 ventes), qui concerne à la fois les maisons et les appartements. L'année 2021 dépasse, pour la première fois, le seuil des 2 000 transactions, répercutant en partie l'effet post covid. Toutefois, cette embellie marque le pas en 2022 avec une baisse du nombre de transactions qui concerne tous les types de biens (- 11 % ; - 226 ventes), et retrouve ainsi les volumes des années 2019-2020. Avec 1 877 logements vendus en 2022, le marché de l'occasion reste sur des volumes d'activité encore élevés, mais dont la baisse témoigne peut-être des difficultés à venir sur les marchés immobiliers dans le contexte de tension sur les prix et sur les conditions d'octroi des prêts pour les acquéreurs.

Toutefois, l'immobilier d'occasion sur le territoire occupe une place importante dans les marchés immobiliers. En 2022, il est en effet 3 fois plus dynamique que l'activité de la construction neuve (1 877 ventes en occasion contre 641 logements neufs mis en chantier).

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR AN DEPUIS 2013 SUR DINAN AGGLOMÉRATION



Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

La commune de Beaussais sur Mer est prise en compte

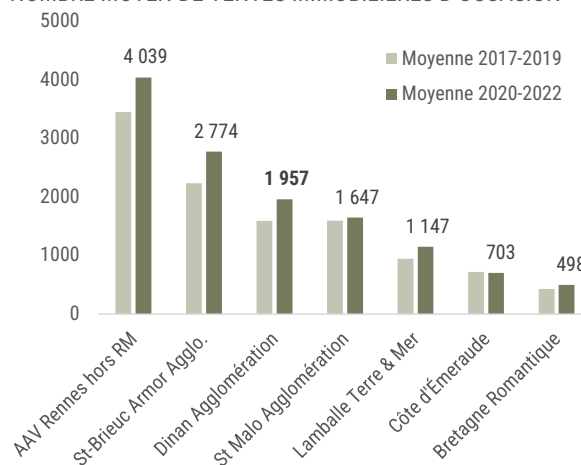
Bien que l'offre se développe et que les ventes d'appartements progressent, le marché de l'occasion à Dinan Agglomération est très caractérisé par les ventes de maisons qui représentent plus de 8 transactions sur 10. Depuis 2019, près de 1 600 maisons d'occasion sont vendues en moyenne par an, contre 1 000 à 1 200 auparavant.

360 ventes d'appartements d'occasion ont été enregistrées en moyenne par an entre 2019 et 2022, c'est deux fois plus qu'avant.

### Dinan Agglomération et les territoires voisins dans la même dynamique de marché

Entre les périodes 2017-2019 et 2020-2022, les ventes immobilières d'occasion ont augmenté de + 23 % au sein de Dinan Agglomération, une évolution comparable à celles de Saint-Brieuc Armor Agglomération (+ 24 %) et de Lamballe Terre & Mer (+ 22 %). Dans la périphérie rennaise, les ventes se sont accrues de 17 %, alors qu'elles sont restées globalement stables sur les EPCI littoraux.

#### NOMBRE MOYEN DE VENTES IMMOBILIÈRES D'OCCASION

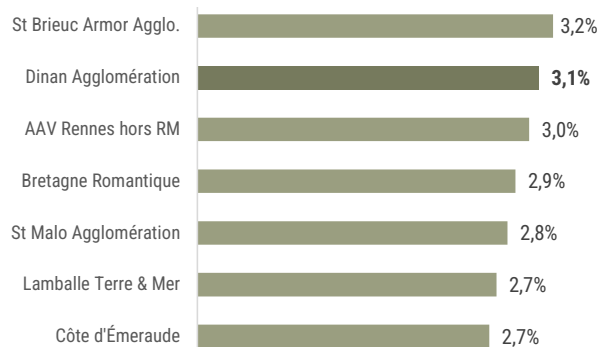


Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

L'Aire d'Attraction de la Ville (AAV) de Rennes hors Rennes Métropole correspond au bassin d'habitat. Les données sont ici analysées hors Rennes Métropole. On parle alors de l'analyse du marché des "couronnes"

Entre 2020 et 2022, 3,1% du parc de logements de Dinan Agglomération a fait l'objet d'une revente. Cette intensité des ventes est proche de celle de l'agglomération briochine (3,2%) et des couronnes de l'aire d'attraction rennaise (3%).

#### INTENSITÉ DES VENTES IMMOBILIÈRES D'OCCASION SUR LA PÉRIODE 2020-2022



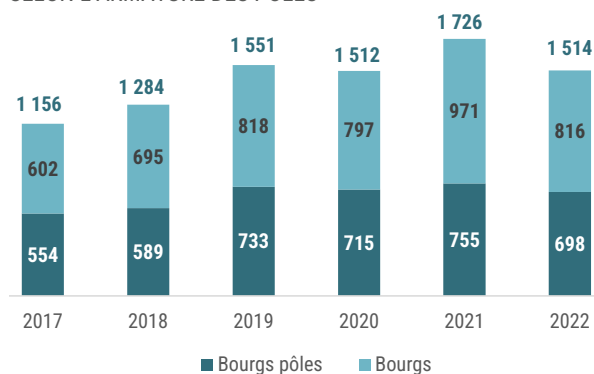
Sources : DV3F, DGFIP – Cerema ; RP Insee 2020 ; Traitements Audiar.

## PRÈS DE 1 600 VENTES DE MAISONS D'OCCASION EN MOYENNE PAR AN ENTRE 2019 ET 2022

### 46 % des ventes ont eu lieu dans les bourgs pôles

Depuis l'année 2019 qui marque une progression importante des volumes de transactions sur le territoire, ce sont en moyenne, chaque année, près de 1 600 maisons qui se sont revendues sur le marché de l'occasion. Entre 2015 et 2018, l'activité se situait autour de 1100 ventes par an, et moins de 900 dans la 1<sup>ère</sup> moitié des années 2010.

#### ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE MAISONS D'OCCASION SELON L'ARMATURE DES PÔLES



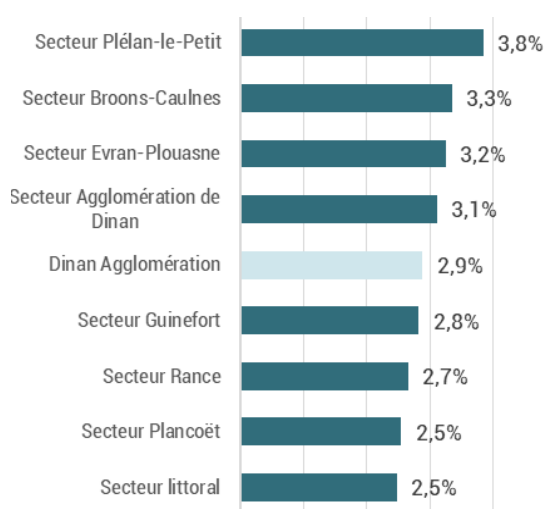
Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

46 % des maisons d'occasion revendues sont localisées dans les 14 bourgs pôles de Dinan Agglomération<sup>1</sup>, et notamment à Dinan, Saint-Cast-le-Guildo, Beaussais-sur-Mer, Lanvallay et Pleslin-Trigavou.

Plus de la moitié des ventes se réalise donc sur la cinquantaine de communes "bourgs" du territoire et en particulier dans les secteurs de Dinan (177 ventes en moyenne par an entre 2019 et 2022, hors communes pôles), de Plancoët (163 ventes) et dans le secteur Littoral (129 ventes). Sur les autres secteurs, les ventes en moyenne par an, entre 2019 et 2022, hors communes pôles, s'échelonnent de 58 à 90.

En 2022, 698 maisons d'occasion ont été vendues dans les bourgs pôles et 816 dans les communes "bourgs". Au global, les 1 514 transactions de maisons de l'année représentent un turn-over d'à peine 3 % du parc de maisons du territoire. C'est dans le secteur de Plélan-le-Petit que le taux de revente est le plus élevé (3,8 %) et dans les secteurs de Plancoët et Littoral qu'il est le plus faible (2,5 %). Plus généralement, la partie Sud du territoire présente une intensité de revente plus importante ; elle l'est moins sur le Nord du territoire.

#### INTENSITÉ DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION EN 2022 PAR SECTEURS

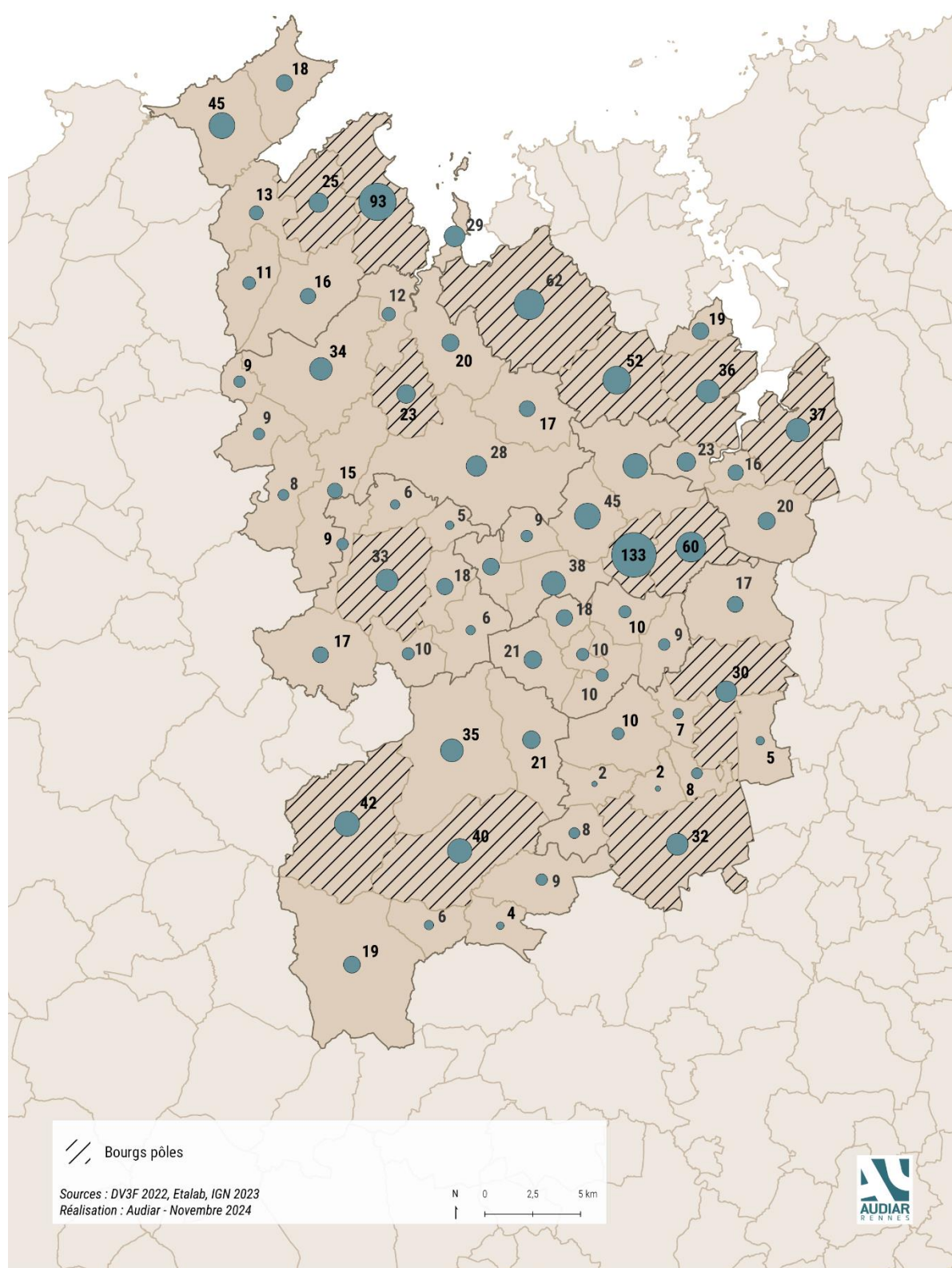


Sources : DV3F, DGFIP-Cerema ; RP Insee 2020 ; Traitements Audiar.



<sup>1</sup> Beaussais-sur-Mer, Broons, Caulnes, Dinan, Evran, Lanvallay, Maignon, Plancoët, Plélan-le-Petit, Pleslin-Trigavou, Pleudihen-sur-Rance, Plouasne, Plouër-sur-Rance et Saint-Cast-le-Guildo.

# LOCALISATION DES TRANSACTIONS DE MAISONS D'OCCASION EN 2022



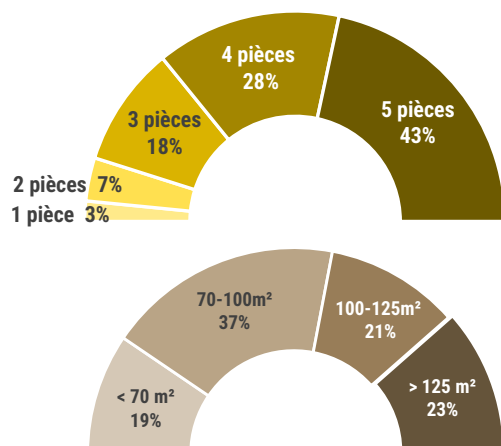
## 7 reventes sur 10 concernent des maisons de 4 et 5 pièces

Parmi les maisons qui ont fait l'objet d'une revente entre 2020 et 2022, 71 % sont des maisons de 4 ou 5 pièces, corrélativement à la composition du parc de logements du territoire.

Les grandes maisons de plus de 100 m<sup>2</sup> sont majoritaires (44 %), celles de taille moyenne entre 70 et 100 m<sup>2</sup> représentent 37 % des maisons vendues. Les petites maisons de moins de 70 m<sup>2</sup> pèsent moins de 20 % des transactions. On les retrouve plutôt dans les secteurs "ruraux" de Broons-Caulnes et d'Evran-Plouasne.

Les très grandes maisons de plus de 125 m<sup>2</sup> sont un peu plus représentées dans les secteurs Rance et de Dinan.

TAILLE DES MAISONS REVENDES DE 2020 À 2022 SUR DINAN AGGLOMÉRATION (EN NOMBRE DE PIÈCES ET EN M<sup>2</sup>)

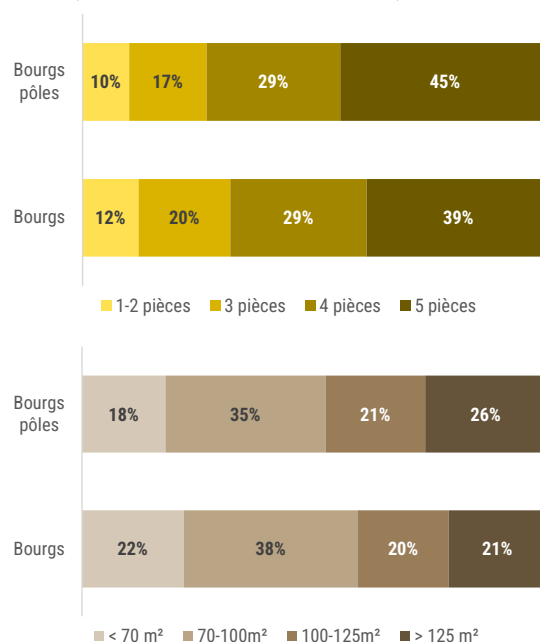


Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

Dans les bourgs pôles, les maisons revendues sont en moyenne plus grandes que dans les autres communes. 3 sur 4 ont au moins 4 pièces et près d'une sur 2 mesure au moins 100 m<sup>2</sup>. Dans les bourgs, un peu plus de 2 maisons sur 3 ont 4 pièces ou plus, mais 60 % font moins de 100 m<sup>2</sup>.



TAILLE DES MAISONS REVENDES SELON L'ARMATURE DES PÔLES (EN NOMBRE DE PIÈCES ET EN M<sup>2</sup>)



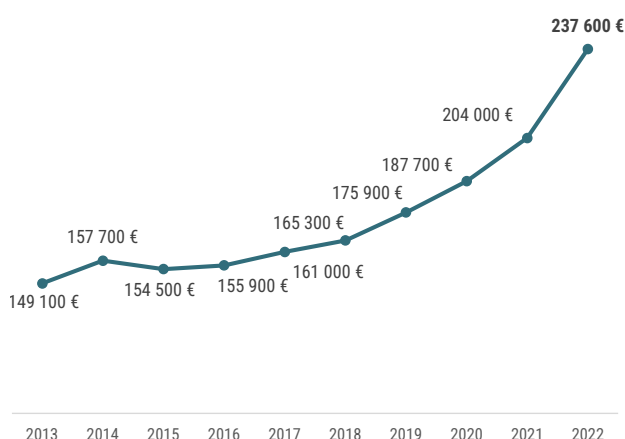
Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

## En 2022, une hausse importante du prix moyen qui atteint près de 240 000 €

### DINAN AGGLOMÉRATION PLUS CHER QUE SES TERRITOIRES VOISINS

En 2022, une maison sur le marché de l'immobilier d'occasion sur Dinan Agglomération s'est vendue à un prix moyen très élevé atteignant 237 600 €. Ces dix dernières années, les prix ont connu une hausse constante, qui s'est accélérée depuis 2019. Les prix de 2022 ont enregistré leur plus forte progression, soit + 16 % en un an, contre + 7 % et + 9 % les 2 années précédentes.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES VENTES DE MAISONS D'OC-CASION SUR DINAN AGGLOMÉRATION DEPUIS 2013



Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

L'augmentation des prix sur le marché de l'immobilier d'occasion s'observe partout. La progression en un an de 16 % sur Dinan Agglomération est comparable à celle enregistrée dans les agglomérations voisines Lamballe Terre & Mer et Côte d'Emeraude. Elle est en revanche supérieure de 5 points à l'augmentation des prix observée sur les agglomérations briochine et malouine, ainsi que sur les couronnes rennaises.

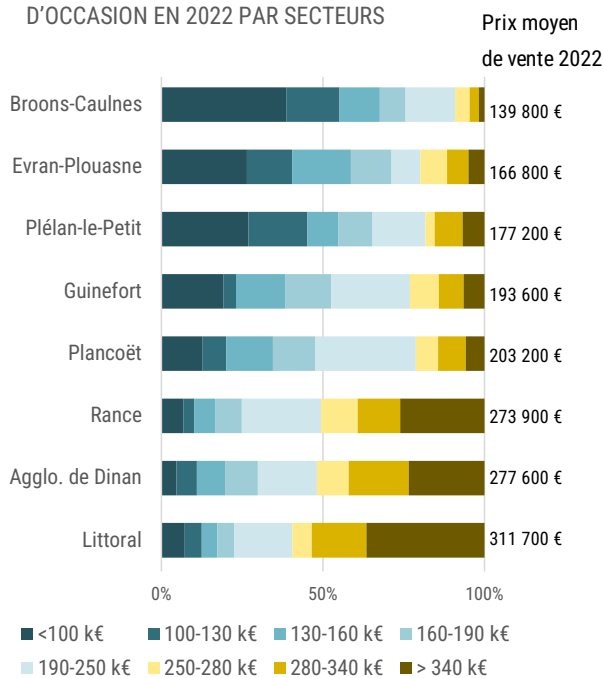
Malgré une forte hausse des prix, une maison d'occasion sur Dinan Agglomération, en 2022, reste moins chère que sur les EPCI littoraux qui affichent un prix moyen entre 1,5 et 2 fois plus élevé. Mais Dinan Agglomération est plus chère que Saint Briec Agglomération, Lamballe Terre & Mer ou les couronnes rennaises, dont les prix moyens sont compris entre 216 000 et 228 000 €.

### LES PRIX AU NORD DU TERRITOIRE SONT PLUS DE DEUX FOIS PLUS CHERS QU'AU SUD

Tous les secteurs de Dinan Agglomération ont également été dans une dynamique haussière des prix de vente des maisons d'occasion ces dernières années.

En 2022, alors que le prix moyen des maisons sur Dinan Agglomération est de 237 600 €, celui du secteur littoral est 30 % plus cher (311 700 €) et celui du secteur de Broons-Caulnes est 41 % moins cher (139 800 €). Ainsi, entre le Nord et le Sud du territoire, le prix moyen de vente des maisons d'occasion varie du simple à plus du double.

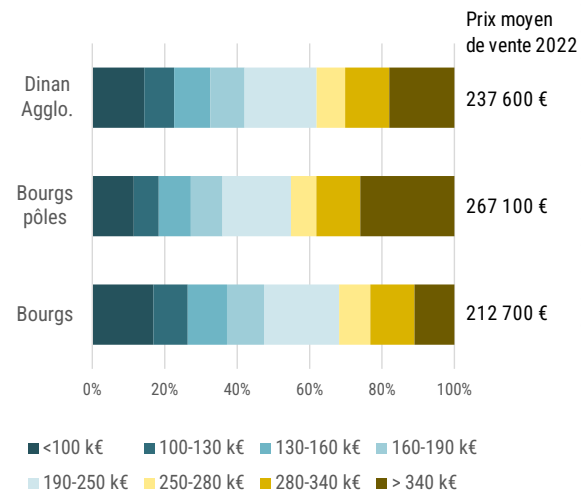
### GAMME DES PRIX DES TRANSACTIONS DE MAISONS D'OCCASION EN 2022 PAR SECTEURS



Dans les secteurs très attractifs de Dinan, Rance et Littoral, dont les prix moyens sont les plus élevés, plus de la moitié des ventes concerne des maisons à plus de 250 000 €, en lien aussi avec de nombreuses grandes maisons. A l'inverse, dans les secteurs de Plélan-Le-Petit et d'Evran-Plouasne, près de 6 maisons vendues sur 10 ont un prix inférieur à 160 000 €, et dans le secteur de Broons-Caulnes, ce sont plus de 2 maisons sur 3, dont une part très importante de maisons à moins de 100 000 € (39 %). Ces secteurs, avec une part importante de petites maisons, présentent les prix moyens les moins chers, inférieurs à 180 000 €.

Sur Dinan Agglomération, les maisons à moins de 160 000 € représentent un tiers des ventes, celles à plus de 250 000 €, 38 %.

### GAMME DES PRIX DES TRANSACTIONS DE MAISONS D'OCCASION EN 2022 SELON L'ARMATURE DES PÔLES

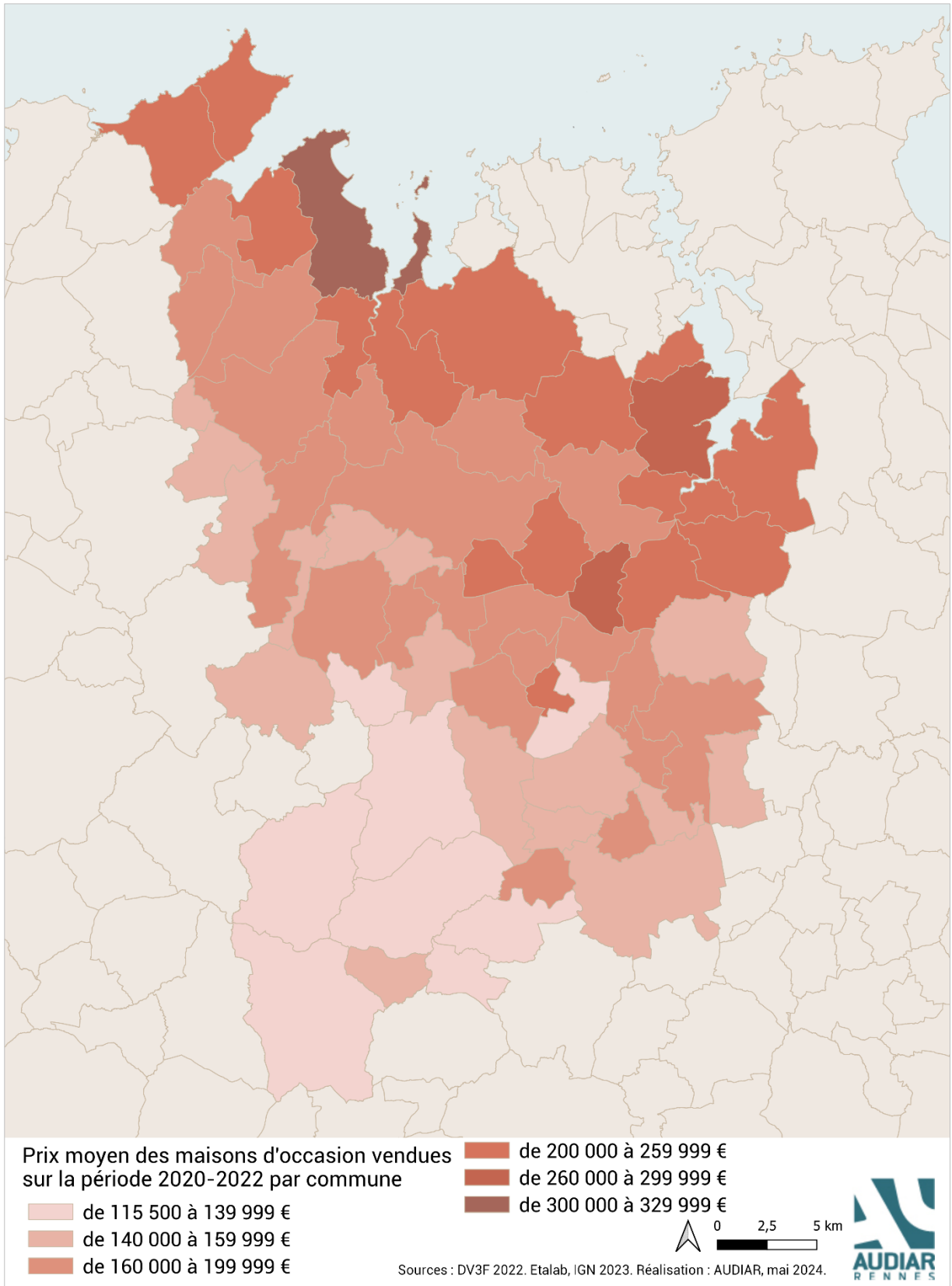


Le prix moyen des ventes de maisons sur les communes "pôles" est 12 % plus cher que le prix moyen observé à Dinan Agglomération. Celui sur les autres communes est, quant à lui, 10 % moins cher. L'écart entre ces deux armatures de communes est de 26 %, le prix moyen en 2022 dans les "pôles" se situant à 267 100 € contre 212 700 € dans les bourgs, après une forte progression en un an, respectivement, de + 17 % et + 14 %.

Les bourgs "pôles" localisent de nombreuses maisons chères, voire très chères. 45 % se sont vendues à plus de 250 000 €, contre 32 % dans les bourgs. Un quart des ventes s'est même fait à plus de 340 000 €.

A l'inverse, dans les bourgs, 37 % des maisons se sont vendues à moins de 160 000 €. La part des maisons encore "bon marché" y est plus importante de 10 points que dans les communes "pôles" (27 %).

PRIX MOYEN DES VENTES 2020-2022 DES MAISONS D'OCCASION PAR COMMUNE





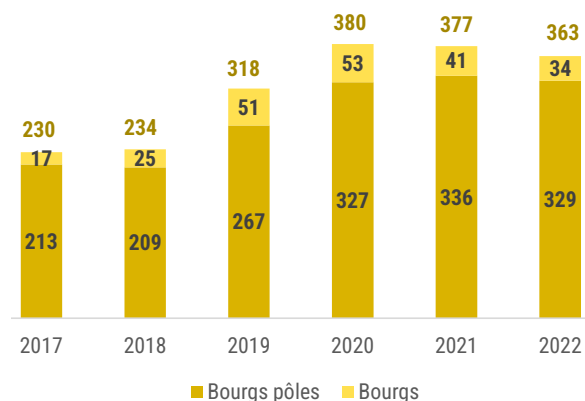
## 360 VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION EN MOYENNE PAR AN ENTRE 2019 ET 2022

### 9 ventes sur 10 ont eu lieu dans les bourgs pôles

Comme pour le marché des maisons, les ventes d'appartements d'occasion décollent en 2019 (+36 % en un an) et passent la barre des 300 transactions, pour atteindre un niveau très haut en 2020, jamais égalé, avec 380 ventes. Depuis, les transactions d'appartements se tassent tout en restant sur des volumes importants. Ainsi de 2019 à 2022, ce sont en moyenne par an 360 appartements qui sont vendus sur Dinan Agglomération, contre 206 entre 2015 et 2018 et autour de 170 fin des années 2000 / début des années 2010.

En 2022, les 363 reventes d'appartements d'occasion représentent 3,5 % du parc d'appartements du territoire. L'intensité est un peu plus importante que celle des maisons (2,9 %), le logement collectif semble plus sujet aux reventes et aux changements de propriétaires (stratégie d'investissement locatif, pied à terre sur la côte, ou simplement étape dans le parcours résidentiels des ménages... ?).

#### ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS D'OCCASION SELON L'ARMATURE DES PÔLES



Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

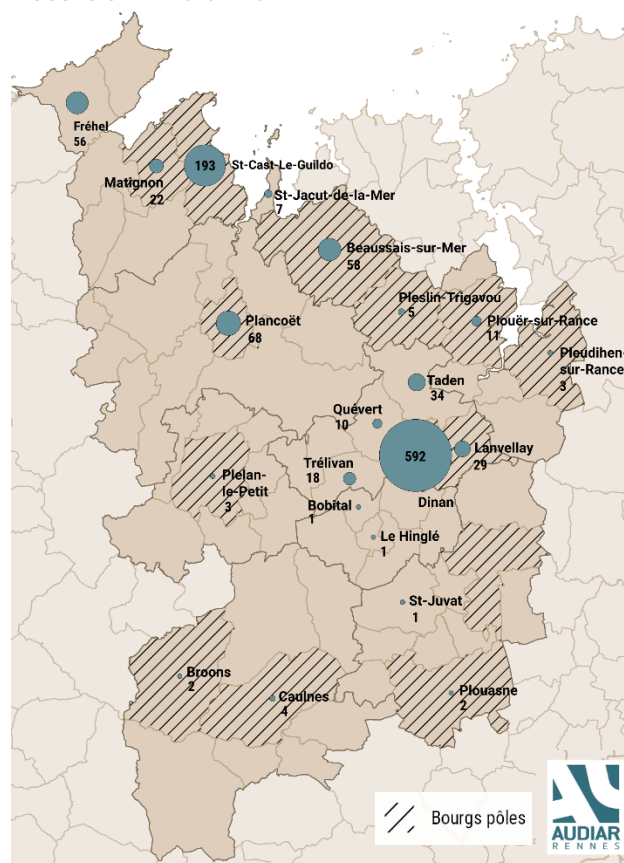
88 % des appartements qui ont fait l'objet d'une vente sur le marché de l'occasion, entre 2020 et 2022, sont localisés sur une commune "pôle", et notamment à Dinan qui représente près de 6 ventes d'appartements sur 10 faites dans les pôles, en lien avec la répartition de l'offre d'appartements sur le territoire.

Trois autres communes "pôles", dans la partie Nord du territoire, affichent des volumes de ventes notables : particulièrement Saint-Cast-Le-Guildo, puis Plancoët et Beaussais-sur-Mer.

Les quelques ventes d'appartements en dehors des communes "pôles" ont lieu dans les secteurs de Dinan, notamment à Taden, et dans le secteur Littoral, essentiellement à Fréhel.

Le marché de la revente d'appartements d'occasion, dans les "pôles", se maintient sur des volumes élevés, alors qu'il baisse ces 2 dernières années dans les autres communes, où le nombre de ventes est déjà faible.

#### LOCALISATION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS D'OCCASION DE 2020 À 2022



Sources : DV3F 2022, Etalab, IGN 2023 ; Traitements Audiar.

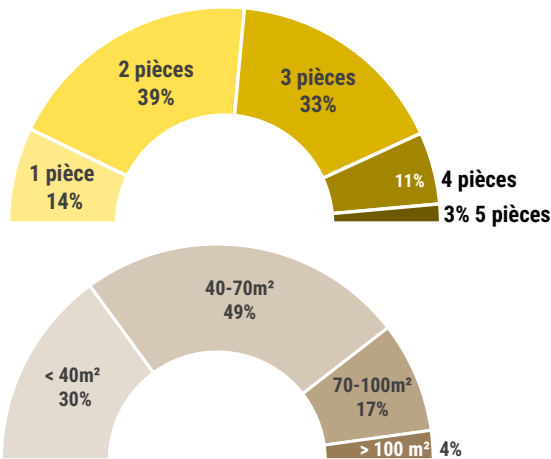


© Adobe Stock. – Dinan

## Des appartements de 2 ou 3 pièces de moins de 70 m<sup>2</sup>

7 appartements vendus sur 10, entre 2020 et 2022, sur Dinan Agglomération ont 2 ou 3 pièces. La part des petits logements (14 % de T1) est comparable à celle des plus grands (T4 et +). Près d'un appartement vendu sur 2 a une superficie comprise entre 40 et 70 m<sup>2</sup>. La part de ceux ayant une petite surface est notable, 30 % font moins de 40 m<sup>2</sup>, tandis que 20 % font plus de 70 m<sup>2</sup>. Les appartements revendus sont plus petits sur les secteurs Rance et Littoral ; ils sont plus diversifiés en taille sur le secteur de Dinan.

TAILLE DES APPARTEMENTS REVENUS DE 2020 À 2022 SUR DINAN AGGLOMÉRATION (EN NOMBRE DE PIÈCES ET EN M<sup>2</sup>)

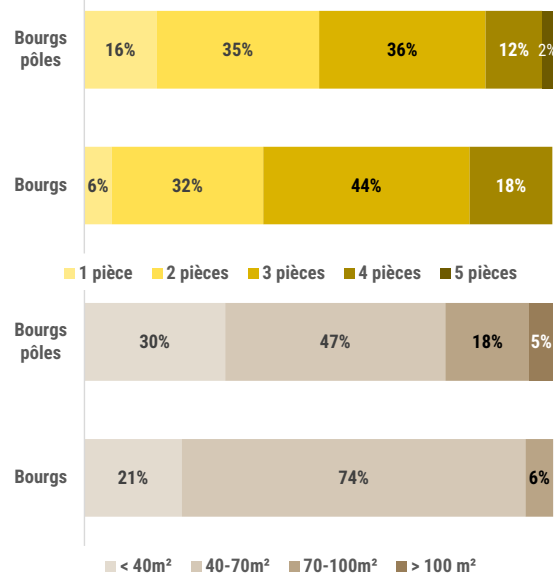


Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

Dans les bourgs pôles, les appartements vendus en 2022 présentent une répartition par taille globalement plus diversifiée que sur les autres communes. Sur ces dernières, 62 % sont des logements de 3 ou 4 pièces, dont très largement des Type 3. Si en nombre de pièces, les appartements vendus dans les bourgs sont un peu plus grands que dans les communes "pôles", en m<sup>2</sup>, ils se situent plutôt sur une taille moyenne, entre 40 et 70 m<sup>2</sup> (3 appartements sur 4).

Dans les pôles, la moitié des ventes porte sur des petits logements de 1 ou 2 pièces, l'autre moitié sont des 3 pièces et +. La part des petites surfaces est notable (30 % moins de 40 m<sup>2</sup>), ainsi que celle des grands appartements de plus de 70 m<sup>2</sup> (23 %).

TAILLE DES APPARTEMENTS REVENUS EN 2022 SELON L'ARMATURE DES PÔLES (EN NOMBRE DE PIÈCES ET EN M<sup>2</sup>)



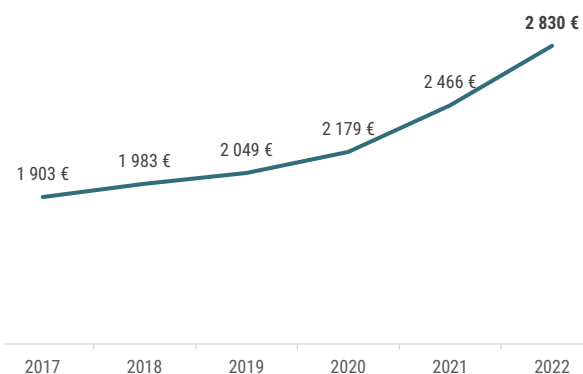
Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

## En 2022, un prix moyen au m<sup>2</sup> élevé à plus de 2 800 € après une forte hausse

### UN PRIX ENCORE ATTRACTIF À DINAN AGGLOMÉRATION COMPARATIVEMENT A SES VOISINS

En 2022, le prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes d'appartements d'occasion est de 2 830 € sur Dinan Agglomération, un prix élevé après une forte hausse en un an (+ 15 %) qui prolonge celle enregistrée entre 2020 et 2021 (+ 13 %). De 2017 à 2020, la hausse était plutôt contenue. Avant 2017, les prix étaient globalement stables. L'évolution de ces deux dernières années marque donc une nette envolée des prix, qui pourrait toutefois ne pas se poursuivre dans un contexte de marché montrant des signes de ralentissement en 2023-2024.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (€/M<sup>2</sup>) DES VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION À DINAN AGGLOMÉRATION

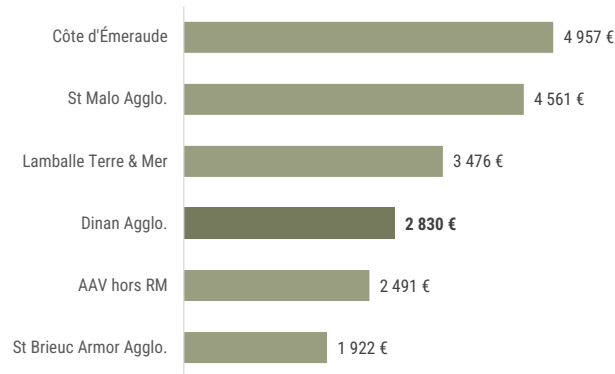


Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

Tous les territoires s'inscrivent aussi dans une hausse des prix au m<sup>2</sup> des appartements sur le marché de l'occasion. Depuis 2017, les prix ont globalement augmenté d'un tiers à plus de moitié selon les EPCI (+ 35 % pour les couronnes rennaises à + 57 % pour Lamballe Terre & Mer ; + 49 % pour Dinan Agglomération).

Malgré la hausse, avec un prix moyen des ventes de 2 800 €/m<sup>2</sup>, un appartement d'occasion à Dinan Agglomération reste attractif financièrement. Il est bien moins cher qu'un appartement vendu sur les EPCI littoraux. Il se situe entre Lamballe Terre & Mer avec un prix qui avoisine les 3 500 €/m<sup>2</sup> et les couronnes rennaises autour de 2 500 €/m<sup>2</sup>. Seul, Saint Briec Armor affiche un prix très attractif à moins de 2 000 €/m<sup>2</sup>.

#### COMPARAISON ENTRE EPCI DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (€/M<sup>2</sup>) EN 2022 DES VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION



Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

#### PAS DE DIFFÉRENCE DE PRIX SELON L'ARMATURE DES BOURGS, EN REVANCHE UN LITTORAL BEAUCOUP PLUS CHER

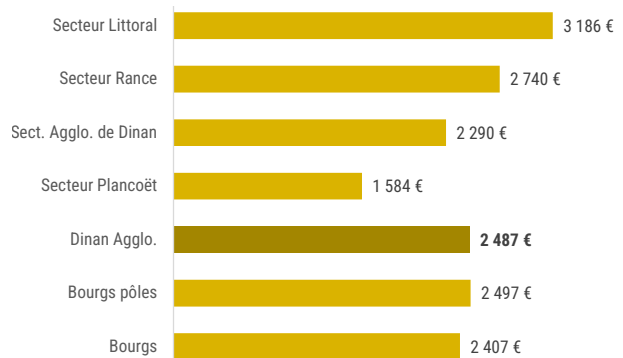
L'ensemble du territoire de Dinan Agglomération n'échappe pas à l'augmentation des prix observée ces dernières années.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes d'appartements réalisées entre 2020 et 2022 révèle un écart du simple au double entre le secteur de Plancoët à moins de 1 600 €/m<sup>2</sup> et le secteur Littoral à plus de 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Les appartements dans le secteur de Dinan, principal pôle pourvoyeur d'offre, restent bon marché. Leur prix moyen est en deçà de 8 % du prix moyen de l'EPCI.

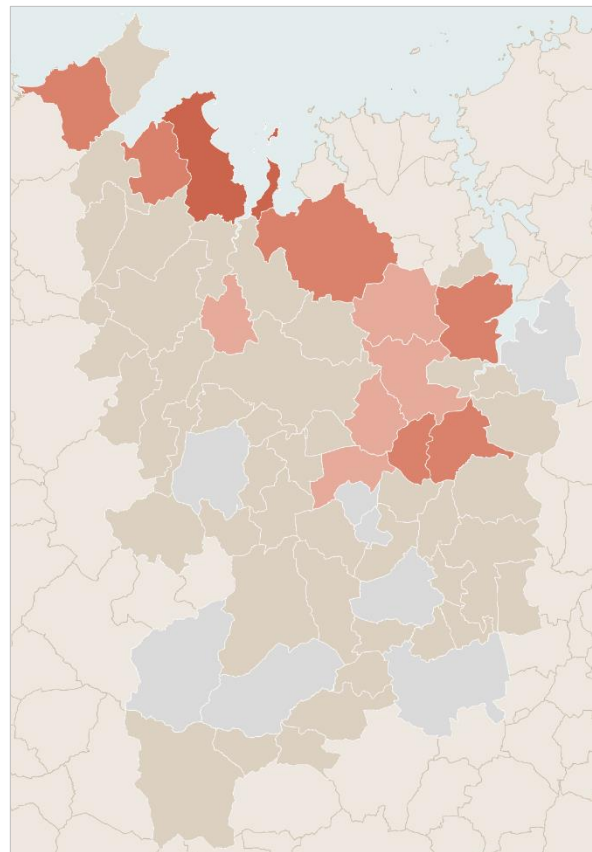
En revanche, la géographie des prix ne diffère pas selon le type de bourg. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes est similaire que les appartements se trouvent dans les communes "pôle" ou dans les autres communes.

#### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (€/M<sup>2</sup>) DES VENTES 2020-2022 D'APPARTEMENTS D'OCCASION PAR SECTEUR / ARMATURE



Source : DV3F, DGFIP – Cerema ; Traitements Audiar.

#### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (€/M<sup>2</sup>) DES APPARTEMENTS D'OCCASION VENDUS ENTRE 2020 ET 2022





**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](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)

RÉDACTION

**Amélie LEFOUR**  
**Héloïse PERLEIN**

DIRECTION DE LA PUBLICATION

**Alain BÉNESTEAU**

2024-3210-EXT-176