



Le marché immobilier d'occasion en 2017

Depuis 2015, le marché immobilier de la revente affiche un rebond important partout en France et en particulier dans les grandes métropoles et leurs zones d'attraction. Cette dynamique a généré en 2017 des volumes de ventes très soutenus notamment en région. Les professionnels de la FNAIM précisent même que « l'engouement retrouvé pour la pierre » est comparable à celui de 2007, en témoigne les 24 % de ventes supplémentaires sur 10 ans pour l'ensemble du territoire métropolitain hors Ile-de-France.

Localement, l'aire urbaine rennaise ainsi que la Bretagne Romantique connaissent aussi cette « embellie ».

Ainsi en 2017, 438 logements existants ont fait l'objet d'une transaction immobilière en Bretagne Romantique, soit + 45 % de ventes sur un an. Ce résultat est relativement conséquent puisque sur période longue (10 ans), la moyenne annuelle des transactions du marché de seconde main était plutôt de l'ordre de 300 ventes à l'échelle de l'EPCI. « L'appétit » d'achat immobilier ne se dément pas, étant toujours stimulé par des taux d'intérêt bas et l'allongement des durées des prêts notamment pour les jeunes primo-accédants.

Côté « prix », entre 2016 et 2017, la Bretagne Romantique se caractérise par une valeur moyenne stable, à hauteur de 142 500 € pour une maison. Quand, à l'inverse, les couronnes de l'aire urbaine enregistrent une hausse des prix des maisons de l'ordre de 2,7 % sur un an. Cette différence d'évolution qui caractérise la Bretagne Romantique sera à examiner lors du bilan des transactions de 2018 ou 2019.

Enfin, en 2018 et 2019, la refonte du Prêt à Taux Zéro dans le neuf, en zone C, occasionne des conditions de financement moins favorables pour les ménages. Il sera intéressant de voir s'il y a un effet « report » des ménages primo-accédants vers l'acquisition de biens anciens à rénover et pour lesquels (sous conditions) ils peuvent être éligibles d'un Prêt à Taux Zéro plus solvabilisateur.

SOMMAIRE

- Avec près de 440 mutations en 2017, les reventes de biens anciens sont en forte progression.
- Les 8 communes du secteur mixte toujours prisées par les acquéreurs.
- Un marché toujours caractérisé par des maisons de taille plus réduite que celles des territoires de comparaison.
- En 2017, la valeur moyenne d'une maison est de 142 500 €, un prix stable comparativement à 2016.
- Profil des acheteurs : 56 % ont moins de 40 ans et 43 % sont employés-ouvriers.

AVEC PRES DE 440 MUTATIONS EN 2017, LES REVENTES DE BIENS ANCIENS SONT EN FORTE PROGRESSION

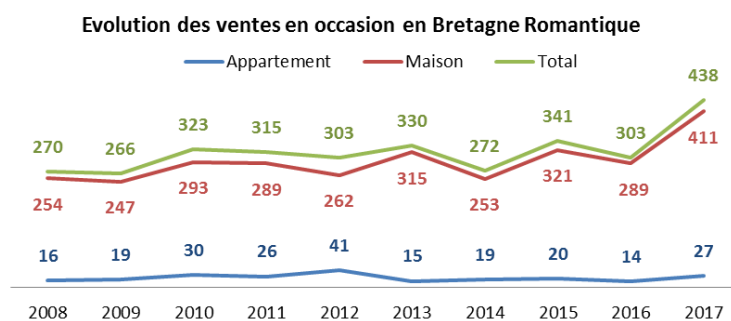
NOMBRE DE VENTES D'OCCASION EN BRETAGNE ROMANTIQUE DEPUIS 2008

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Appartements	16	19	30	26	41	15	19	20	14	27
Maisons	254	247	293	289	262	315	253	321	289	411
Total	270	266	323	315	303	330	272	341	303	438

Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2017, le marché de l'occasion a enregistré 438 transactions, en nette hausse (+ 45 %) par rapport à 2016.

EVOLUTION DES VENTES D'OCCASION EN BRETAGNE ROMANTIQUE ENTRE 2008 ET 2017



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

Sur longue période, 2017 affiche le record du nombre de ventes de biens d'occasion.

Durant l'année 2017, on dénombre 438 mutations de logements d'occasion pour 179 logements neufs mis en chantier. **Le marché de l'ancien continue d'être le segment le plus « porteur » du territoire puisqu'il « représente » presque 2,5 fois plus de logements « vendus » que celui de la construction neuve.** Sur un an, le niveau de transactions dans l'existant a fortement augmenté : + 45 % par rapport à 2016, atteignant ainsi un record sur 10 ans. Au sein de ce marché, sur la même période, les ventes de maisons anciennes affichent un rebond de 42 %. Quant au marché des appartements, année après année, celui-ci reste très faible, constituant seulement 6 % du total des reventes de 2017. Ainsi, comme dans les publications antérieures, l'analyse qui suit concernera uniquement les maisons individuelles.

En 2017, le **volume des reventes de la Bretagne Romantique rapporté au nombre de transactions des communes des couronnes de l'aire urbaine rennaise équivaut à 14 %**, ratio dans la moyenne (13 %) de la période 2008-2017.

Dans les territoires de référence, l'évolution du nombre de transactions du marché d'occasion est :

- en forte progression dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes¹ (+ 26 % entre 2016 et 2017)

¹ Depuis 2010, l'aire urbaine de Rennes réunit 190 communes : **147 sont situées dans les couronnes** et 43 sont membres de Rennes Métropole. Cette notion est utilisée par l'INSEE pour appréhender le phénomène de la périurbanisation. Elle définit un ensemble continu et sans enclave formé par un pôle urbain et par sa couronne composée des communes dont 40 % de la population active résidente ont un emploi dans le pôle urbain ou dans une commune sous attraction de celui-ci.

et surtout dans l'agglomération malouine (+ 41 %),

- le rebond est plus modéré dans la périphérie rennaise (communes de Rennes Métropole hors Rennes) avec + 9 % sur un an.

Comparativement aux EPCI voisins, et avec 440 transactions, la Bretagne Romantique enregistre toujours un grand volume de ventes de maisons, (bien que leurs tailles respectives diffèrent). Ainsi en 2017, sont dénombrées :

- 392 transactions dans le Val d'Ille - Aubigné (+ 18 % par rapport à 2016),
- 297 ventes en Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel (+ 60 %),
- 232 dans la CC Couesnon Marches-de-Bretagne (+ 19 %).

De fait, en 2017, l'ensemble des EPCI observés affichent une conjoncture favorable puisque tous, sans exception, enregistrent des hausses importantes du nombre de biens immobiliers ayant fait l'objet d'une mutation.

LES 8 COMMUNES DU SECTEUR MIXTE TOUJOURS PRISEES PAR LES ACQUEREURS

NOMBRE DE VENTES DE MAISONS D'OCCASION PAR SECTEUR PLH EN BRETAGNE ROMANTIQUE

Secteurs PLH	2017	2015 à 2017	Nombre de résidences principales (RP) d'après la TH au 01.01.2018	Indicateur de revente 2017 (nombre de mutations / parc total de RP 2018)
Combours	65	189	2 611	2,5 %
Secteur mixte	218	681	7 541	2,9 %
Secteur rural en croissance modérée	61	188	1 959	3,1 %
Secteur rural en développement	53	171	1 877	2,8 %
Cardroc, Les Iffs et St Brieuc-des-Iffs	14	45	445	3,1 %
Bretagne Romantique	411	1274	14 433	2,8 %

Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2017, plus de la moitié des ventes de la Bretagne Romantique se localisent dans le secteur mixte.

En 2017, le **secteur mixte** (St-Pierre-de-Plesguen, Meillac, Pleugueneuc, St-Domineuc, Québriac, Tinténac, Dingé et Hédé) **est toujours celui qui attire le plus d'acheteurs avec 218 ventes soit 53 % des transactions de la Bretagne Romantique.**

En parallèle, avec 65 ventes, Combours concentre à elle seule 16 % des mutations, ratio comparable à chacun des deux secteurs ruraux du territoire : 13 % des ventes pour le secteur en développement et 15 % pour le secteur en croissance modérée. Quant aux 3 communes restantes, elles représentent 3 % du volume total des acquisitions.

Année après année, cette déclinaison des ventes par « entités PLH » est constante.

En comparaison avec 2016, la dynamique est très forte dans l'ensemble des secteurs. Les évolutions sont les suivantes :

- la commune de Combours affiche le taux d'évolution le plus favorable avec 48 % de transactions supplémentaires sur un an,
- le secteur mixte atteint + 45 % de ventes,

- les deux secteurs ruraux enregistrent + 36 % pour celui en croissance modérée et + 39 % pour celui en développement.

A l'échelle des communes, en 2017, Combours est celle qui totalise le plus de maisons vendues (65 biens).

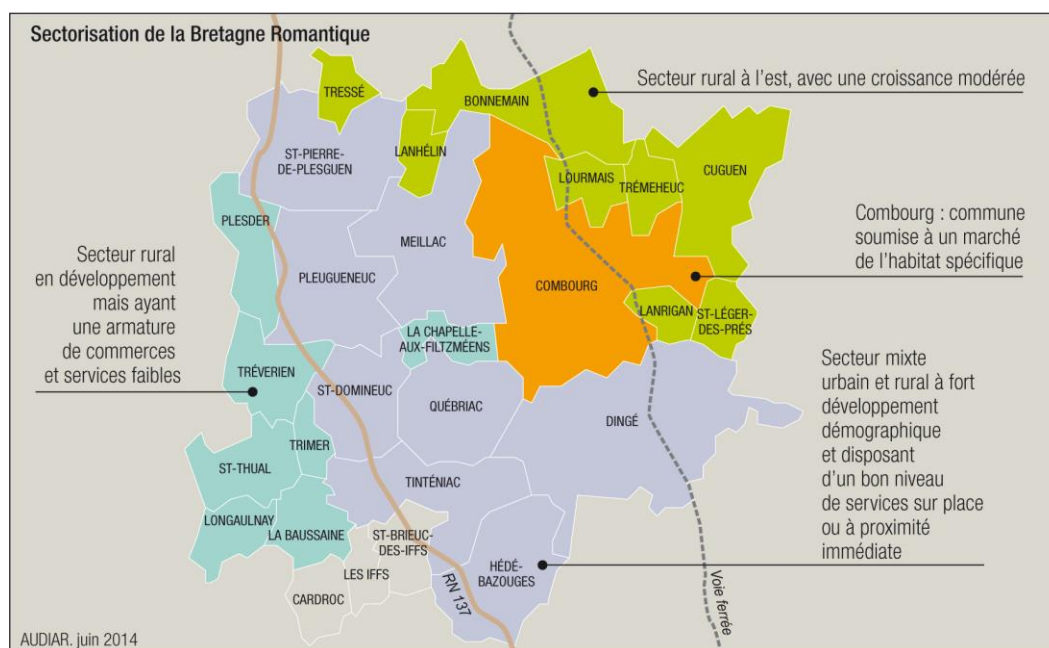
En second lieu, St-Pierre-de-Plesguen, Tinténac, Bonnemain, Meillac et Pleugueneuc affichent des volumes de ventes importants : de 50 à 25 transactions chacune.

Puis, St-Domineuc, Québriac, Hédé et Dingé enregistrent chacune entre 18 et 23 ventes sur l'année.

Plesder, La Chapelle-aux-Filtzméens, Tréverien, Lanhélin, St-Thual et Cardroc ont fait l'objet de 10 à 13 ventes chacune.

Les 11 communes restantes ont été concernées par moins de 6 ventes chacune.

Toutes les communes de la Bretagne Romantique ont au moins enregistré une mutation immobilière en 2017.



UN MARCHÉ TOUJOURS CARACTÉRISÉ PAR DES MAISONS DE TAILLE PLUS RÉDUITE QUE CELLES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

En 2017, à l'instar des années précédentes, le marché de la revente des maisons en **Bretagne Romantique**, continue de se caractériser par la vente de biens de petite ou moyenne taille (T1, T2 et T3). Ceux-ci y sont très représentés avec 35 % des transactions contre :

- 26 % dans les couronnes,
- et 12 % dans la périphérie de Rennes.

Les T5 ou plus ne représentent que 38 % des maisons vendues en Bretagne Romantique, contre :

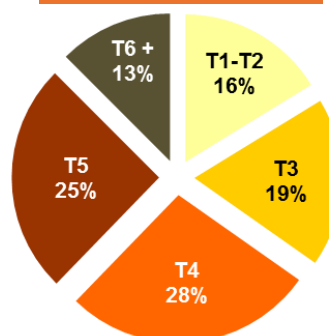
- 50 % dans les couronnes,
- ou même 65 % dans la périphérie de Rennes.

Avec un même constat dans les intercommunalités voisines :

- 55 % des maisons vendues dans le Val d'Ille - Aubigné sont des T5 ou plus,
- 46 % des maisons vendues dans St Malo Agglomération sont composées de 5 pièces ou plus.

Enfin, **les maisons de 4 pièces constituent plus d'un quart des ventes du territoire**, proportion comparable à celles observées dans les autres territoires.

**TAILLE DES MAISONS VENDUES EN 2017
EN BRETAGNE ROMANTIQUE**

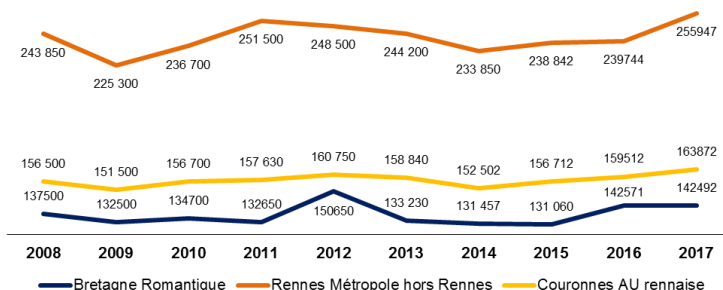


Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

Les maisons T4 / T5 représentent 53 % des ventes de la Bretagne Romantique.

EN 2017, LA VALEUR MOYENNE D'UNE MAISON EST DE 142 500 €, UN PRIX STABLE COMPARATIVEMENT A 2016

PRIX MOYEN D'UNE MAISON D'OCCASION ENTRE 2008 ET 2017 (EN € COURANTS)



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2017, le montant² moyen d'une maison existante vendue en Bretagne Romantique atteint 142 492 €.

Sur longue période, entre 2008 et 2015, en Bretagne Romantique, le prix moyen était relativement stable autour de 133 000 € ; à l'exception de 2012, où la moyenne était à plus de 150 000 €.

En 2016 et 2017, la valeur moyenne est d'environ 142 500 € soit une hausse de 9 % par rapport à la période antérieure. **Après une période de plusieurs années de stabilité des prix entre 2008-2015, un effet « rattrapage », semble se confirmer...**

A titre comparatif, en 2017, les territoires de référence affichaient les moyennes de prix suivantes :

- 164 000 € (+ 2,7 % depuis 2016) dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise,
- 246 000 € dans Saint-Malo Agglomération (+ 4 % depuis 2016),

- 256 000 € (+ 6,8 % depuis 2016) en périphérie rennaise.

A l'inverse de la stabilité des prix observée en Bretagne Romantique, les hausses constatées dans les territoires voisins « tendus » sont conséquentes notamment dans St Malo Agglomération et surtout en périphérie rennaise.

Ainsi, en 2017, les écarts de prix avec la périphérie rennaise, l'agglomération malouine ou les couronnes de l'aire urbaine s'accroissent :

- l'acquisition d'une maison d'occasion en Bretagne Romantique coûte 44 % de moins qu'en périphérie rennaise (41 % en 2016),
- 42 % de moins que dans l'agglomération malouine (40 % en 2016),
- 13 % de moins que dans les communes des couronnes de l'aire urbaine rennaise (11 % en 2016).

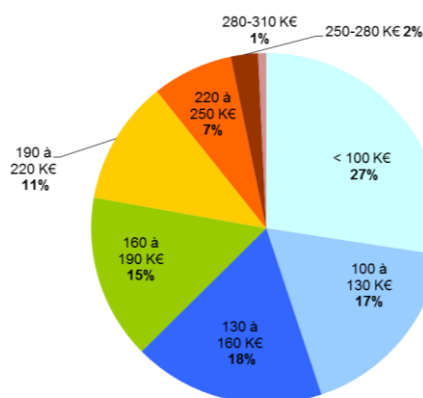
² Prix de vente « net vendeur » (hors frais de négociation et de mutation).

En 2017, dans les intercommunalités voisines, les prix moyens atteignent :

- 104 000 € dans la CC Couesnon Marches-de-Bretagne,
- 130 000 € en Pays de Dol - Baie du Mont St Michel,
- 185 000 € dans Liffré-Cormier Communauté,
- 189 500 € dans le Val d'Ille - Aubigné.

Comparativement aux deux EPCI voisins situés dans l'aire urbaine rennaise (Liffré-Cormier Communauté et Val d'Ille-Aubigné), la Bretagne Romantique (en partie dans le périmètre de l'aire urbaine rennaise) **demeure un secteur où les prix immobiliers restent plus accessibles.**

VENTILATION PAR GAMME DE PRIX DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION EN 2017 EN BRETAGNE ROMANTIQUE



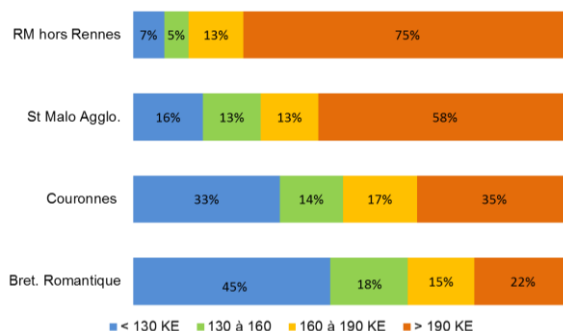
Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

2017, plus de 6 maisons sur 10 se sont vendues à moins de 160 000 €.

En 2017, **62 % des transactions de maisons se sont conclues en « entrée de gamme », à moins de 160 000 €**, proportion comparable à 2016 (61 %). Plus spécifiquement, la gamme la moins chère, inférieure à 100 000 € représente 27 % des mutations (comme en 2016).

Quant à la gamme intermédiaire (de 160 000 € à 190 000 €), elle constitue 15 % des ventes de 2016 (4 points de recul par rapport à 2016). Enfin, les gammes les plus chères (supérieures à 190 000 €) représentent 21 % des mutations en 2017 soit un peu plus d'une transaction sur 5.

GAMMES DE PRIX EN BRETAGNE ROMANTIQUE ET DANS LES TERRITOIRES DE REFERENCE EN 2017



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

Comparativement aux territoires voisins, le marché d'occasion de la Bretagne Romantique se distingue par des gammes de prix abordables.

En 2017, comme les années antérieures, le comparatif des gammes de prix de la périphérie rennaise, de l'agglomération malouine ou des couronnes avec celles de la Bretagne Romantique confirme toujours l'attractivité du marché d'occasion du territoire.

La gamme de prix la moins chère (inférieure à 130 000 €) représente 45 % des ventes de la Bretagne Romantique, contre :

- 35 % dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes,
- 16 % dans St Malo Agglomération,
- et 7 % dans la périphérie de la métropole rennaise.

PRIX MOYEN DES MAISONS D'OCCASION PAR SECTEUR PLH EN BRETAGNE ROMANTIQUE

Secteurs PLH	2017	2015-2017
Combourg	141 500 €	145 000 €
Secteur Mixte	145 000 €	139 000 €
Secteur rural croissance modérée	128 000 €	126 000 €
Secteur rural en développement	135 000 €	131 000 €
Cardroc, Les Iffs, St Brieuc-des-Ifs	NS	NS
Bretagne Romantique	142 500 €	139 000 €

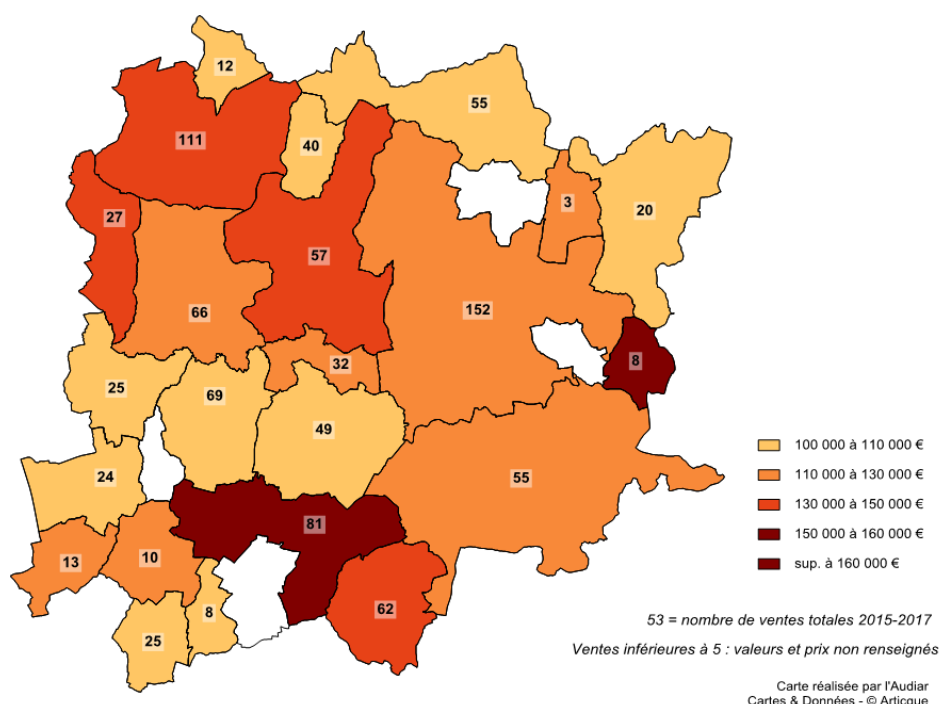
Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

* NS : non significatif compte tenu des faibles volumes de transactions.

Année après année le secteur rural en développement affiche la valeur moyenne la plus faible ; a contrario, sur la dernière période triennale 2015-2017, c'est toujours le secteur rural en croissance modérée qui reste le moins cher.

En 2017, le secteur mixte enregistre la valeur moyenne la plus élevée du territoire : 145 000 € pour une maison d'occasion (prix stable sur un an). Combourg affiche une moyenne à 141 500 € (+ 3,3 % par rapport à 2016). Le secteur rural en développement est à 135 000 € et le secteur rural en croissance modérée à 128 000 € en moyenne. En revanche, sur la période triennale (2015-2017), le classement diffère : Combourg détient la moyenne la plus élevée du territoire à 145 000 €, suivi du secteur mixte (139 000 €), du secteur rural en développement (131 000 €) et enfin du secteur rural en croissance modérée (126 000 €).

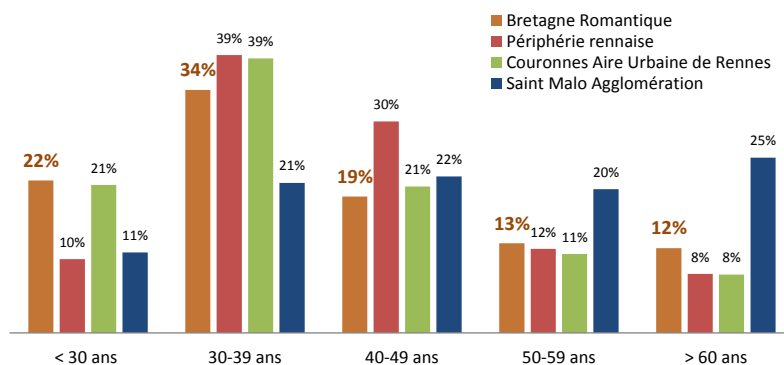
PRIX MOYEN DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION DURANT LA PERIODE 2015-2017



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publique.

PROFIL DES ACHETEURS : 56 % ONT MOINS DE 40 ANS ET 43 % SONT EMPLOYES-OUVRIERS

CLASSES D'AGE DES ACQUEREURS DE MAISONS D'OCCASION SUR LA PERIODE 2015-2017



Source : « Notaires de France » – base de données PERVAL- traitements Audiar.

Entre 2015 et 2017, la majorité des acheteurs ayant acquis une maison d'occasion en Bretagne Romantique sont jeunes.

En Bretagne Romantique, sur les 3 ans observés, **près de six acquéreurs de maisons d'occasion sur dix ont moins de 40 ans**. Cette classe d'âge est de :

- 60 % dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise,
- 49 % dans la périphérie de Rennes Métropole,
- 22 % dans Saint-Malo Agglomération.

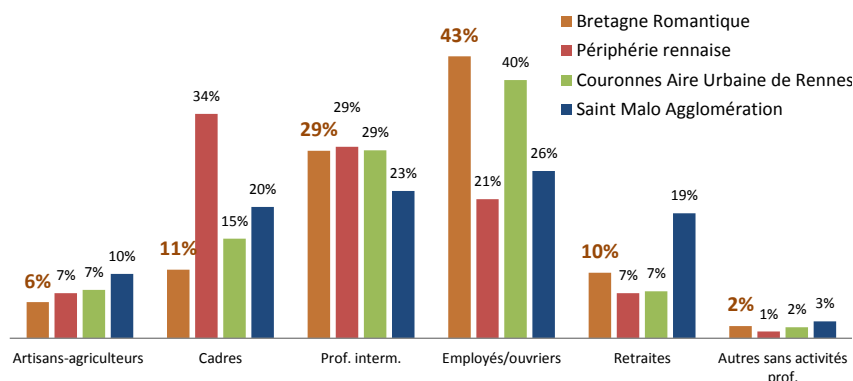
Dans les couronnes comme en Bretagne Romantique, la part des moins de 30 ans (respectivement 21 et 22 %) est conséquente, une part nettement plus importante qu'en périphérie rennaise (seulement 10 %). Ce constat est à rapprocher du poids que constituent les ménages primo-accédants qui privilégient les couronnes de l'aire urbaine et notamment la Bretagne Romantique pour acquérir des

biens à des prix plus accessibles que dans la périphérie de Rennes Métropole ou dans St Malo Agglomération.

Les quadragénaires sont quant à eux moins représentés en Bretagne Romantique (19 %), dans les couronnes (21 %) ou dans Saint-Malo Agglomération (22 %) qu'en périphérie rennaise (30 %).

Enfin, peu de différence sont constatées avec les territoires de l'aire urbaine rennaise en ce qui concerne le poids des acquéreurs plus âgés. Les plus de 50 ans constituent 25 % des acquéreurs en Bretagne Romantique, c'est moins en périphérie rennaise (20 %) et dans les couronnes (19 %). A contrario, l'agglomération malouine elle, se distingue par une part non négligeable des plus de 50 ans puisqu'ils constituent 45 % des acheteurs durant la période 2015-2017.

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACQUEREURS DE MAISONS D'OCCASION SUR LA PERIODE 2015-2017



Source : « Notaires de France » – base de données PERVAL- traitements Audiar.

Entre 2015 et 2017, les employés-ouvriers restent les plus représentés parmi les acheteurs de la Bretagne Romantique.

De 2015 à 2017, 43 % des acheteurs de maisons d'occasion vendues en Bretagne Romantique sont employés ou ouvriers. Ils représentent, plus ou moins, la même proportion dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise (40 %).

Quant aux professions intermédiaires (29 % en Bretagne Romantique) celles-ci s'alignent sur celles des autres territoires de l'aire urbaine (couronnes et périphérie rennaise). Les cadres sont peu représentés en Bretagne Romantique (11 %) contre 15 % dans les couronnes et 20 % dans St Malo Agglomération mais surtout 34 % dans Rennes Métropole hors Rennes.

Quant aux retraités, ils constituent 1 acheteur sur 10 en Bretagne Romantique, davantage que dans le reste de l'aire urbaine (7 % dans les couronnes et en périphérie rennaise) mais nettement moins que dans St Malo Agglomération (19 %) ; constat corrélé à la structure par âges observée précédemment.

Dires d'experts* sur les tendances de marché : bilan 2017 et perspectives

- Ce segment est très important dans le marché immobilier puisqu'il pèse presque 3 fois plus que le marché de la construction neuve...
- Toutefois ces dernières années, « nous assistons au cercle vertueux des marchés » : « quand le marché du neuf affiche des volumes conséquents, l'ancien aussi ! »
- La dynamique du marché des prêts immobiliers a enregistré de forts volumes en 2016 (tant dans le marché neuf que dans le marché d'occasion). Le nombre de prêts a été encore plus soutenu en 2017 grâce à un marché immobilier actif mais aussi du fait des réaménagements de prêts dus à la faiblesse des taux d'intérêt.
- En revanche, en 2018, il semblerait que malgré des taux bas, des projets de prêts se voient davantage refusés du fait de la non-solvabilité des accédants.
- Dans la lignée de 2017, 2018 devrait encore atteindre des volumes de revente records dans l'aire urbaine de Rennes et probablement en Bretagne Romantique.
- Toutefois, dans ce marché, pour certains biens, se pose la question de l'adéquation entre le niveau des prix et leur qualité...
- « L'enjeu de la rénovation thermique est cruciale ». En particulier, concernant la performance énergétique : « comment embarque-t-on les ménages dans des travaux coûteux de façon sécurisée ? »
- Côté « prix », en 2018, les professionnels semblent converger pour constater une trajectoire à la hausse, ils soulignent même la possibilité qu'il puisse y avoir une montée des prix encore plus marquée en 2019 ? Qu'en sera-t-il en Bretagne Romantique ?
- Enfin, avec la refonte du Prêt à Taux Zéro dans le neuf en zone C (zonage auquel appartiennent l'ensemble des communes de la Bretagne Romantique) moins solvabilisateur depuis 2018 et qui sera suspendu à partir de 2020, on peut présupposer que le marché de l'ancien à rénover pourrait être encore davantage « investi » par les ménages primo-accédants qui pourront, à l'inverse du neuf, solliciter et bénéficier du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien.

* Agents immobiliers / établissements bancaires / ADIL 35

Source mobilisée : DVF

Depuis 2011, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) propose la mise à disposition des données DVF (Demande de Valeurs Foncières). Elles regroupent les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les Conservations des Hypothèques avec descriptif cadastral des biens. Pour chaque mutation sont précisés :

- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial),
- leur situation (adresse),
- leur contenance (superficie),
- les références cadastrales,
- la date et le prix de la mutation.

Publications parues en 2018 :

- Le logement neuf en 2017 - juillet 2018.
- Le logement social en 2017- octobre 2018.



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

Contact : Emilie GODET
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org

2018-012-EXT-190