

## Rennes peine à satisfaire tous ceux qui veulent s'y installer

C'est un fait, la Bretagne attire fortement depuis trois ans. Aujourd'hui on dénombre moins de transactions, mais les prix ne baissent pas forcément.



Dans la préfecture bretonne, les besoins en logements demeurent importants. Les biens au juste prix et ceux dont les vendeurs acceptent la négociation sont évidemment très prisés par des acheteurs désireux de s'installer dans une ville dynamique. « *L'offre de biens en vente progresse, constate Anne Fercoq-Le Guen, présidente de la chambre des notaires de la cour d'appel de Rennes. Le marché est porté par les acquéreurs, les délais de vente s'allongent et les marges de négociation augmentent. Dans les prochains mois, nous nous attendons à une baisse plus nette des prix, qui favorisera très certainement une reprise d'activité.* » Certes, la conjonction de [la hausse des taux](#) et de la diminution du pouvoir d'achat entraîne des difficultés, particulièrement pour les jeunes ménages et les primo-accédants, mais la demande reste forte. « *Les acquéreurs, qui constatent que les transactions sont de plus en plus longues et voient le stock proposé augmenter, ont compris cependant qu'il était urgent d'attendre* », souligne Yann Martin, du réseau d'agences Espaces [Atypiques](#).

L'augmentation des prix de ces dernières années est due à l'intérêt suscité par la région. Nombreux sont ceux qui souhaitent s'installer ici, ou y revenir, c'est le cas de retraités qui rêvent d'une maison sur la côte. La majorité des acquéreurs sont bretons, voire bretonnants. Ils ont pour 46 % d'entre eux moins de 40 ans. A Rennes, ils sont même 20 % à avoir moins de 30 ans.

La suite après la publicité

Le nombre de transactions a chuté de près d'un tiers dans le département d'Ille-et-Vilaine, mais les notaires ne voient là qu'un retour à la normale après deux années d'exception. « *Le marché immobilier régional est sain et devrait rapidement s'autoréguler, poursuit Anne Fercoq-Le Guen. Peu à peu, les stocks se reconstituent.* »

## Des logements neufs hors de prix

Les prix du neuf continuent de grimper : + 15 %, à un prix médian de 5 720 €/m<sup>2</sup>, faisant ainsi de la capitale bretonne la ville la plus chère du département en matière de constructions. Jean-Luc Mesnard, du promoteur Lamotte, constate : « Pour ce qui est des lots aménagés, les secteurs épargnés par la crise sont les métropoles, qui demeurent attractives. » Mais à cela il faut mettre un bémol. « Dans le neuf, poursuit le promoteur, on constate une baisse très importante des volumes d'achats dans la métropole rennaise. La commercialisation des programmes en cours de construction se termine doucement, mais les nouveaux peinent à se commercialiser : en témoigne la forte baisse des réservations, à - 41 %. L'acquisition du foncier est très cher, car le coût des matériaux est très élevé. »

En revanche, les appartements anciens sont toujours aussi cotés : + 5,3 % en un an, avec un prix médian de 3 850 €/m<sup>2</sup>, même si on note un léger fléchissement des prix dans le centre, au Blossne et côté Sud-Gare. Quant au prix des maisons il n'a pratiquement pas bougé : + 0,4 %, avec un prix médian de 502 000 €. Seuls les quartiers de Bréquigny (- 13,5 %), Cleunay et Arsenal-Redon (- 9,8 %), Beaulieu-Baud (- 6,7 %) et Thabor-Saint-Hélier (- 2,7 %) affichent une baisse.

L'immobilier à Rennes et dans sa région

Cet article fait partie d'un ensemble complet sur l'immobilier en France à l'automne 2023, à retrouver en kiosques ou sur notre site, dans lequel vous trouverez notamment un dossier sur l'immobilier en Bretagne : à Rennes, Saint-Malo, Brest, ainsi que dans les Côtes-d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

Emplois tertiaires en abondance, centre historique charmant, proximité de la mer, présence d'écoles et d'universités de pointe, sites technologiques... la ville a de quoi attirer. Mais cette situation enviable génère des difficultés pour les nouveaux habitants. Le marché locatif est on ne peut plus tendu. Les primo-accédants qui se voient refuser leurs prêts viennent grossir les rangs déjà serrés des étudiants en quête de logement. Le Crous a engagé de gros efforts pour moderniser les cités universitaires, mais cela ne suffit guère. Les agences peinent à proposer des petites surfaces à louer.

Devant cette situation bloquée, beaucoup de parents, quand ils en ont les moyens, optent pour une solution radicale : acquérir un studio ou un appartement pour y loger leurs enfants. Ce nouveau genre d'investisseurs se préoccupe moins du diagnostic de performance énergétique (DPE). Pour ceux qui ne peuvent acheter, il faudra régler un loyer mensuel médian de 24,27 €/m<sup>2</sup> pour un studio, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à l'année dernière. Tout dépend cependant du quartier. Ainsi, pour un 2-pièces de 42 m<sup>2</sup> à Bréquigny, il faut compter 600 €/mois (14 €/m<sup>2</sup>), alors qu'un appartement de 33 m<sup>2</sup> se louera 560 €/mois (17 €/m<sup>2</sup>) dans le centre-ville.

## Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné, Pacé, Chantepie... Une couronne désirée

Face à des prix prohibitifs, il reste à opter pour la périphérie. En dépit du prix de l'essence, cette solution reste économique. Et permet surtout de réaliser le rêve de nombreux habitants : l'achat d'un pavillon avec un jardin. De plus, l'arrivée des transports en commun, comme bientôt à Saint-Grégoire (avec le trambus en 2025 et 2027) ou à Cesson-Sévigné (avec le métro), permet de rejoindre le centre rapidement et d'entretenir une certaine sobriété énergétique. Mais, de fait, les prix augmentent. Ainsi, Saint-Grégoire affiche un prix médian de 3 760 €/m<sup>2</sup>, soit + 35,5 % d'augmentation en cinq ans. Pour acheter à Saint-Jacques-de-la-lande, Vezin-le-Coquet, Pacé, Chantepie ou Vern-sur-Seiche, il faudra déboursier en moyenne 3 210 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, 4 100 €/m<sup>2</sup> dans le neuf ou près de 400 000 € pour une maison. Le marché breillien se porte donc toujours bien. « L'offre reste stable, la demande est présente. Le marché ne s'est pas arrêté, mais il est en phase de ralentissement. La rentrée marque le redémarrage des projets immobiliers, restons optimistes », conclut Laurent Schmitt, directeur général de Square Habitat Bretagne.

Dernier challenge rennais ? Relever le défi de l'objectif « zéro artificialisation nette », fixé pour 2050. Rennes Métropole a

fait le choix d'une « ville archipel », préservant des ceintures vertes autour de chaque commune et impliquant une solidarité entre elles. Un impératif qui induit le renouvellement urbain et interroge le modèle de la maison individuelle si cher au cœur des Bretons.

> **Retrouvez le détail des prix à Rennes, quartier par quartier :**

THABOR, SAINTE-THÉRÈSE, SAINT-HÉLIER... OÙ ACHETER À RENNES SELON SON BUDGET ?

« Nous devons repenser la manière de fabriquer la ville »

**Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole, délégué à l'habitat**

Rennes attire de plus en plus. Comment loger tous ces résidents ?

Il s'agit d'abord, en relation avec nos 43 communes, de continuer à construire. Notre projet de programme local de l'habitat vise à assurer une production annuelle de 5 000 logements, soit 30 000 sur les six années à venir. L'évolution de la composition des foyers et des modes de vie nécessite de nous engager sur un tel objectif. Dans le même temps, nous devons optimiser notre parc, qui compte aujourd'hui 220 000 logements. C'est pourquoi nous proposons qu'une partie (10 %) de cette offre nouvelle de 5 000 logements soit réalisée à partir de la transformation de bureaux en logements, de la surélévation d'immeubles ou de la transformation typologique des logements. Nous devons aussi accompagner les bailleurs publics ou privés dans la mise en oeuvre de travaux de réhabilitation.

L'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) va-t-il aggraver la crise ?

Nous devons repenser la manière de fabriquer la ville dans un sens plus compact. Notre politique de l'habitat s'inscrit pleinement dans la trajectoire du ZAN. Nos règles de densité sont augmentées et nous entendons soutenir principalement les opérations qui s'engagent en renouvellement urbain. Dans un contexte de raréfaction de la terre utilisable, le prix du foncier est appelé à augmenter. C'est pourquoi Rennes Métropole entend en faire un bien commun permettant le socle d'une ville durablement abordable. Cette action, unique en France, nous donnera la capacité de réguler le prix des logements sur une longue période.