



# « On n'a jamais vu autant de biens à plus d'un million »

Plus d'un million d'euros, voire deux ou trois. Les biens immobiliers de luxe, dans le neuf ou l'ancien, sont plus nombreux et aussi davantage recherchés à Rennes et alentour. Tour d'horizon.

Pourquoi ? Comment ?

## Quel est le contexte ?

« Exceptionnel : hôtel particulier dans le quartier très recherché du Thabor, au pied du parc, des transports et des commerces du centre-ville, nous vous proposons un bien rare à la vente. » 125 biens immobiliers d'exception s'affichent sur le site internet Bellesdemeures. Parmi ces annonces, des dizaines affichent plus d'un million d'euros à la vente, voire deux, trois, pour Rennes et ses alentours.

Si les demeures de maître et autres villas dessinent le décor rennais depuis fort longtemps et se vendent à prix d'or dans le quartier Thabor-Séviigné, les appartements neufs haut de gamme sont de plus en plus nombreux à Rennes. Plusieurs programmes immobiliers de prestige sont sortis de terre ces dernières années. Le premier a été, en 2014, l'emblématique immeuble Cap Mail, dessiné par Jean Nouvel. Les prix affichés étaient déjà de 7 500 € le mètre carré. En dix ans, d'autres ont suivi.

## Quelles sont les résidences de prestige à Rennes ?

Près de la Place de Bretagne et au bord du Canal d'Ille-et-Rance, le programme immobilier haut de gamme Inside a été livré fin 2022 par le promoteur Lamotte. Le triplex du dernier étage avec terrasse et piscine a été vendu. Son prix ? Le groupe Lamotte préfère rester discret. Pour ce programme d'exception, il faut compter plus de 10 000 € le mètre carré. On connaît le prix du T7 qui reste en vente : plus de 2,5 millions d'euros.

Non loin de là, au bout du mail François-Mitterrand, rue de Lorient, le programme Ascension Paysagère du promoteur Giboire. Un T6 est à la vente à 1,8 million d'euros. Autre programme de prestige : la résidence Bâti-Armor Passerelle Saint-Germain, dans l'hyper centre. Il reste plusieurs appartements 4 pièces (de 130 m<sup>2</sup> à 181 m<sup>2</sup>), à partir de 1 690 000 €, jusqu'au prix de 2,4 millions d'euros.

## La demande en prestation de luxe a-t-elle augmenté ?

Si la ville de Rennes connaît l'augmentation la plus forte du département, observe-t-elle une demande de plus en grande de biens d'exception ? Yann Martin est responsable de l'agence Espaces atypiques Rennes et Saint-Malo. Le panier moyen de l'agence : des ventes aux alentours de 750 000 €, alors que la moyenne nationale est de 300 000 €.

Il fait ce constat : « On n'a jamais vu autant de maisons et biens à plus



Dans la future résidence de standing Bâti-Armor « Passerelle Saint-Germain », il reste plusieurs appartements 4 pièces, à partir de 1 690 000 €, jusqu'au prix de 2,4 millions d'euros. PHOTO : BÉRUND GAUDIN ARCHITECTES

d'un million d'euros depuis cinq ans. Rennes est la ville la plus chère du quart nord-est de la France. Au-delà de Nantes. La ville change, il y a un bassin économique très puissant, avec de très hautes qualifications. » Il ajoute : « Depuis le Covid-19, l'habitat est redevenu une pièce centrale dans le mode de vie des Français. Ils recherchent de plus en plus la singularité. Internet et les réseaux sociaux y contribuent. »

## Qui sont ces acquéreurs ?

Antoine Botrel, directeur régional du groupe Lamotte, qui a commercialisé le programme Inside l'assure : « La majorité des acheteurs sont des Rennais qui ont bien réussi. Rien d'autre. Pas de grosse fortune fran-

çaise, ou star du football et de la télévision. » Ni un afflux de Parisiens post-Covid. La moyenne d'âge est assez large : « Plutôt jeune, entre 40 et 45 ans, ou 55-60 ans, qui revend un très beau bien pour un espace plus petit, en hypercentre. » Notamment des propriétaires de longue date, dont le prix du bien a grimpé ces dernières décennies. D'après le directeur régional du groupe Lamotte, d'autres projets de cette envergure ont encore leur place à Rennes.

## S'agit-il d'un marché de niche ?

Contacté, Honoré Pui, vice-président de Rennes métropole, délégué à l'habitat et au logement, tempère : « L'immobilier de luxe reste un marché de niche. En ce qui concerne les

logements neufs à plus d'un million d'euros, 34 biens ont été vendus depuis 2014 à Rennes. Avec une accélération en 2023. En ce qui concerne les biens d'occasion, on constate une augmentation des ventes à plus d'un million d'euros depuis 2020. On est passé de 17 en 2020 à 36 en 2022. » Il ajoute : « Mais ce marché de niche ne constitue pas une source de préoccupation majeure de Rennes métropole. Il nous importe de produire du logement social, abordable. Notre devoir en tant qu'élu, c'est de veiller à ce qu'il y ait une diversité d'habitats : du logement social, des logements en accession sociale à la propriété mais aussi de l'intermédiaire. »

Linda BENOTMANE.



L'immeuble Inside au coeur du centre-ville de Rennes. Pour ce programme d'exception, il faut compter plus de 10 000 € le mètre carré. PHOTO : GROUPE LAMOTTE