

Rennes : un marché immobilier en demi-teinte

Les prix élevés grippent les transactions qui portent essentiellement sur des biens inférieurs à 400 000 euros.

Au-delà de 400 000 euros, les biens immobiliers trouvent difficilement preneur, le marché immobilier est grippé : tel est le constat des agents immobiliers rennais. « Une reprise a eu lieu en 2024 et 2025 mais seulement sur les petits prix », témoigne, par exemple, Yann Martin, responsable commercial des agences Espaces atypiques à Rennes, en Ille-et-Vilaine.

Principale cause de cette situation, les prix se situent à un niveau élevé en dépit d'une baisse qui a pu atteindre 10 % par endroits ces dernières années. Il n'est pas rare de trouver des biens en vente aux alentours de 5 000 euros le mètre carré et, dans les beaux quartiers, les maisons ou les beaux appartements familiaux dépassent facilement le million d'euros. « Les vendeurs préfèrent souvent attendre que baisse », constate Christophe Poylo, responsable de l'agence Orpi dans la ville.

Autre raison de cet attentisme : Rennes est une ville où résident beaucoup d'entrepreneurs que la situation nationale et internationale freine dans leurs projets. Le marché immobilier rennais semble donc avoir atteint un palier après des années florissantes à la suite de la création de la ligne à grande vitesse en 2017 qui a mis Rennes à une heure et demie de Paris, puis de l'engouement lié au Covid. Ces dix dernières années, les prix ont augmenté de 40 %, selon le site d'estimation MeilleursAgents, tandis que la population a progressé de 5,35 % entre 2013 et 2022, selon l'Insee, pour atteindre 230 000 habitants, dont 70 000 étudiants.

7 000 euros le mètre carré

Les quartiers les plus chers se situent aux alentours du parc du Thabor, à l'est du centre-ville. Il faut, par exemple, compter 7 000 euros le mètre carré en moyenne rue de la Palestine et entre 5 000 et 6 000 euros le mètre carré rue de Paris.

Les maisons avec un jardin et une place de stationnement y dépassent le million d'euros. « Toutefois les quartiers du triangle d'or entre le parc du Thabor, le boulevard de Sévigné et le boulevard Jeanne-d'Arc trouvent moins preneurs actuellement », confirme Bénédicte Dusser, mandataire immobilier chez Efficity. Vient ensuite l'hypercentre, à proximité de la « rue de la Soif » (la rue Saint-Michel) et de la place Sainte-Anne. Il faut compter 3 000 euros le mètre carré pour y acheter s'il y a des travaux et 5 000 euros le mètre carré pour des biens sans défaut. Attention aux fragilités de certains immeubles dans ce secteur en raison de leur structure en bois et de leurs colombages qui nécessitent de se renseigner sur l'état de la copropriété.

Autre quartier très prisé, notamment par les familles : Saint-Hélier au sud du centre-ville. Il faut compter au-delà de 4 000 euros le mètre carré pour y acquérir un appartement et les maisons à l'achat, très rares, dépassent le million d'euros. Les mêmes types de prix se pratiquent dans le quartier Francisco Ferrer-Vern-Poterie, dans le sud-est de la ville, où il faut compter 4 000 euros le mètre carré pour une petite maison de 83 mètres carrés à refaire entièrement, mais avec un jardin.

Pour trouver moins cher, il faut regarder plus loin du centre-ville, comme dans le quartier Cleunay-Redon, où on trouve des logements à 3 000 euros le mètre carré, ou à Villejean, plus populaire mais bien desservi et proche de l'université. On y trouve par exemple cet appartement de 76 mètres carrés en bon état à la vente pour un prix de 249 000 euros (3 146 euros le mètre carré) à proximité du métro Université.

La Courrouze ou EuroRennes moins onéreux

Les quartiers en renouvellement comme La Courrouze ou encore EuroRennes, proche de la gare, ou encore Baud-Charbonnet, moins onéreux, pourront intéresser les propriétaires bailleurs : « Le marché locatif est extrêmement tendu, il est très compliqué de se loger et chaque annonce génère de nombreuses demandes », affirme Brendan Canevet, agent commercial de l'agence Blot à Saint-Hélier. Pour l'instant, les loyers ne sont pas encadrés, contrairement à d'autres grandes villes, même si la mairie l'envisage.

Acheter pour louer en location saisonnière est en revanche très réglementé à Rennes : la métropole limite les autorisations de changement d'usage à un seul logement par foyer fiscal en plus du logement principal. Le nombre de locations saisonnières ne peut excéder 50 % des logements dans un même immeuble et les autorisations de changement d'usage sont délivrées pour une durée maximale de quatre ans.

Enfin, si on souhaite acheter un logement neuf dans Rennes, il existe une vingtaine de programmes dans l'ensemble de la ville : « La demande de propriétaires souhaitant y résider est bien réelle, mais les investisseurs restent peu nombreux », précise Nolwenn Lam-Kermerrec, présidente de Kermerrec Promotion. Pour acquérir dans le neuf, il faut compter entre 6 000 euros et 7 000 euros le mètre carré en moyenne.

03QcvcZfMFMY118g_RV-ldlbTOaQEIOsqGHv2yLOHJ_rfsblYoCJEMVsobWHLh0AB_22KAVCtLzIM8zJD318QwMIDg0