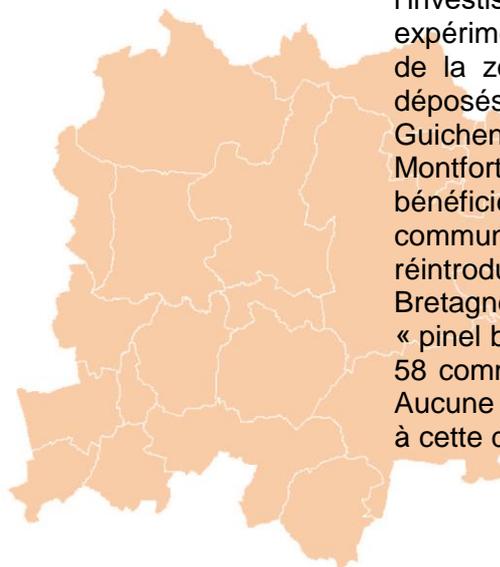




2. La promotion immobilière privée en 2019

La Bretagne Romantique se caractérise par une très faible activité de la promotion immobilière neuve. Avant 2018, aucun programme n'avait été mis en vente en Bretagne Romantique depuis 2012 et l'offre disponible en commercialisation était nulle depuis 2014. En 2018, un programme de 10 appartements et 3 cellules commerciales a été lancé. Parmi ces 10 logements, 6 se sont vendus au cours de l'année 2019, et 4 sont toujours en cours de commercialisation début 2020.

A plus grande échelle, les couronnes de l'aire urbaine de Rennes ont vu leur nombre de ventes de logements neufs légèrement reculer en 2019, avec environ 230 ventes nettes, contre 340 en 2018. La promotion immobilière y reste toutefois plus dynamique qu'au début des années 2010 : la moyenne annuelle de ventes était d'environ 150 logements entre 2010 et 2017. Le dynamisme de ce marché étant étroitement lié aux produits de défiscalisation dédiés à l'investissement locatif, le pic de 2018 a fait écho à « l'amendement expérimental » qui a étendu le dispositif Pinel à certaines communes de la zone C, pour les programmes dont les permis avaient été déposés au 2nd semestre 2017. Dans l'aire urbaine rennaise, Guichen, Châteaubourg, Bain-de-Bretagne, Liffré, Janzé, Bréal-sous-Montfort, Mélesse, Montauban-de-Bretagne et Montfort-sur-Meu ont bénéficié de cet agrément. Bien que Combourg figurait parmi les communes bénéficiant du régime dérogatoire, cela n'a pas permis de réintroduire de nouveaux programmes de promotion immobilière en Bretagne Romantique en 2017. Un nouveau dispositif dérogatoire, le « pinel breton », prévoit à titre d'expérimentation son élargissement à 58 communes bretonnes (dans leur globalité ou en partie) en 2020. Aucune commune de Bretagne Romantique ne sera toutefois éligible à cette dérogation.



EN 2019, 6 VENTES DE LOGEMENTS EN PROMOTION IMMOBILIERE EN BRETAGNE ROMANTIQUE

Après 5 années consécutives durant lesquelles la promotion immobilière avait totalement disparu du territoire de la Bretagne Romantique, un programme de 10 logements collectifs a été mis en commercialisation à Combourg en 2018. Il s'agit d'un programme mixte en renouvellement urbain, composé également de 3 cellules commerciales. En 2019, 6 réservations de logements ont été faites sur ce programme.

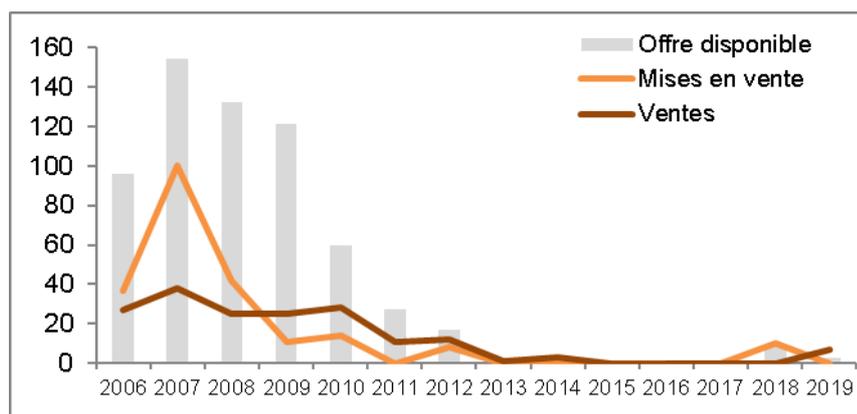
Dans l'aire urbaine rennaise, le marché de la promotion immobilière reste très dynamique en 2019, avec plus de 3 000 ventes nettes (source OREAL), comme en 2018. En moyenne sur la décennie 2010-2019, plus de 2 500 logements sont vendus par an en promotion immobilière dans l'aire urbaine, dont 47 % dans la ville de Rennes, 46 % à Rennes Métropole hors Rennes et 7 % dans les autres communes de l'aire urbaine.

En 2019, la ville de Rennes a enregistré près de 1 430 ventes nettes de logements, soit un niveau équivalent à celui de 2018.

Dans la périphérie rennaise, l'année 2019 a été encore plus dynamique que les années précédentes : les communes de Rennes Métropole hors Rennes ont comptabilisé plus de 1 400 ventes en 2019, contre environ 1 250 chaque année entre 2016 et 2018.

Les couronnes de l'aire urbaine rennaise restent peu concernées par ce segment d'activité, avec environ 230 ventes de logements neufs en 2019. Après un pic à plus de 340 ventes en 2018, la promotion immobilière y est en léger recul. Elle reste néanmoins à un niveau élevé par rapport aux années précédentes : de 2015 à 2017, entre 110 et 140 logements neufs avaient été vendus chaque année.

MISES EN VENTE, VENTES ET STOCK DE LOGEMENTS EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : ECLN – ECLN 2 depuis 2017 / DREAL Bretagne.

MISES EN VENTE ET VENTES DE L'ANNÉE, STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES EN FIN D'ANNÉE EN BRETAGNE ROMANTIQUE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mises en vente	37	100	42	11	14	0	8	0	0	0	0	0	10	0
Ventes	27	38	25	25	28	11	12	1	3	0	0	0	0	6
Offre disponible	96	154	132	121	60	27	17	3	0	0	0	0	10	4

Source : ECLN / ECLN 2 depuis 2017 / DREAL Bretagne.

En 2019, 7 logements ont été vendus sur le programme de 10 logements mis en commercialisation en 2018.



3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

Contact : Audrey NAULIN / 02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org / 2020-011-EXT-043