



# Le marché immobilier d'occasion en 2018

Au niveau national, la hausse continue depuis 2015 du nombre de ventes de biens d'occasion s'est tassée en 2018 : le marché immobilier de la revente s'est stabilisé à un niveau très élevé. Ainsi, les volumes de ventes ont encore été très soutenus en Bretagne. Plus localement, l'aire urbaine rennaise a connu une nouvelle hausse du nombre de transactions en 2018 (+9%), plus forte à Rennes (+14%) et qui diminue en s'éloignant de la ville-centre (+9% en périphérie, +4% dans les couronnes de l'aire urbaine).

La Bretagne Romantique a elle vu son nombre de transactions dans l'ancien se stabiliser. Ainsi en 2018, 443 logements existants ont fait l'objet d'une transaction immobilière en Bretagne Romantique (438 en 2017). Ce résultat est toutefois conséquent puisque sur période longue (2008-2016), la moyenne annuelle des transactions du marché de seconde main était plutôt de l'ordre de 300 ventes annuelles à l'échelle de l'EPCI. 2017 et 2018 ont ainsi été les 2 années de la dernière décennie avec le plus fort dynamisme du marché immobilier d'occasion. « L'appétit » d'achat immobilier est toujours stimulé par des taux d'intérêt bas et l'allongement des durées des prêts notamment pour les jeunes primo-accédants. Ce fort dynamisme du marché de l'occasion est également soutenu par la refonte du Prêt à Taux Zéro dans le neuf, occasionnant en zone C des conditions de financement moins favorables pour les ménages : les ménages primo-accédants sont ainsi incités à se reporter vers l'acquisition de biens anciens à rénover et pour lesquels (sous conditions) ils peuvent être éligibles à un Prêt à Taux Zéro plus solvabilisateur.

Côté « prix », la valeur moyenne d'une maison sur le marché d'occasion en Bretagne Romantique atteint près de 148 000 € en 2018. Ce prix connaît de nouveau une hausse en 2018, après une année de stabilisation en 2017. En lien, la part de jeunes ménages et d'employés-ouvriers parmi les acquéreurs de maisons sur le territoire est en recul. Toutefois, cette augmentation des prix en Bretagne Romantique se fait dans un contexte global de hausse des prix dans l'aire urbaine rennaise et l'agglomération malouine.



## SOMMAIRE

- Avec plus de 440 mutations en 2018, les reventes de biens anciens restent à un niveau très élevé.
- Les 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 2018, la valeur moyenne d'une maison est de 148 000 €, en hausse par rapport à 2017.
- Profil des acheteurs : 47 % ont moins de 40 ans et 39 % sont employés-ouvriers

## AVEC PLUS DE 440 MUTATIONS EN 2018, LES REVENTES DE BIENS ANCIENS RESTENT A UN NIVEAU TRES ELEVE

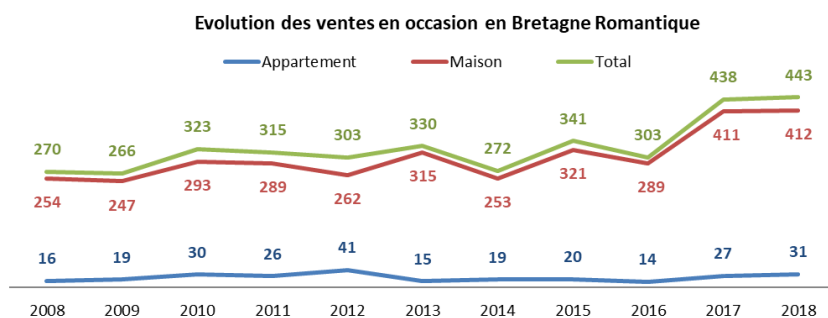
### NOMBRE DE VENTES D'OCCASION EN BRETAGNE ROMANTIQUE DEPUIS 2008

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Appartements	16	19	30	26	41	15	19	20	14	27	31
Maisons	254	247	293	289	262	315	253	321	289	411	412
<b>Total</b>	<b>270</b>	<b>266</b>	<b>323</b>	<b>315</b>	<b>303</b>	<b>330</b>	<b>272</b>	<b>341</b>	<b>303</b>	<b>438</b>	<b>443</b>

Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2018, le marché de l'occasion a enregistré 443 transactions, soit la même dynamique qu'en 2017.

### EVOLUTION DES VENTES D'OCCASION EN BRETAGNE ROMANTIQUE ENTRE 2008 ET 2018



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

Sur longue période, 2018 affiche le nombre de ventes de biens d'occasion le plus élevé

Durant l'année 2018, on a dénombré 443 mutations de logements d'occasion pour 193 logements neufs mis en chantier. **Le marché de l'ancien continue ainsi d'être le segment le plus « porteur » du territoire, avec 2,3 fois plus de logements vendus que de logements neufs commencés sur l'année.**

Sur un an, le nombre de transactions dans l'existant a été relativement stable, dépassant légèrement le niveau élevé déjà observé en 2017 (438 mutations). Le marché est ainsi resté très dynamique : 2017 et 2018 sont les 2 années où les ventes ont été les plus nombreuses sur le territoire ces dix dernières années.

A titre de comparaison, l'évolution du nombre de transactions du marché d'occasion a connu dans l'aire urbaine, entre 2017 et 2018, une progression :

- + 4 % dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes <sup>1</sup> (communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole).
- + 9 % dans la périphérie rennaise (communes de Rennes Métropole hors Rennes).

A contrario, leur nombre a légèrement diminué dans l'agglomération malouine (- 2 %).

<sup>1</sup> La notion d'aire urbaine 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. L'aire urbaine de Rennes réunit 182 communes : **139 sont situées dans les couronnes** et 43 sont membres de Rennes Métropole.

Si le marché est dynamique, le taux de revente en 2018, de 3,1%, y reste légèrement en retrait par rapport à celui observé dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise (4,1 %).

Au sein de ce marché, ce sont les ventes de maisons anciennes qui dominent en Bretagne Romantique, représentant en 2018, 93 % des ventes. Année après année, le marché des appartements reste très faible. En 2018, il a représenté 31 ventes. Ainsi, comme dans les publications antérieures, l'analyse qui suit concernera uniquement les maisons individuelles.

Avec 412 transactions, la Bretagne Romantique enregistre toujours un grand volume de ventes de maisons, similaire à celui observé en 2017. Cette évolution est relativement comparable à celle observée dans les EPCI voisins, où sont dénombrées en 2018 :

- 391 transactions de maisons d'occasion dans le Val d'Ille - Aubigné (stagnation par rapport à 2017),
- 238 dans la CC Couesnon Marches-de-Bretagne (+ 3 %).
- 313 ventes en Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel (+ 5 %),

En 2018, le **volume des reventes de maisons 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 de la période 2008-2017.

## LES COMMUNES DU SECTEUR MIXTE TOUJOURS PRISEES PAR LES ACQUEREURS

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

Secteurs PLH	Ventes de maisons en 2018	Ventes de maisons de 2016 à 2018	Nombre de résidences principales (RP) d'après la TH au 01.01.2018	Indicateur de revente 2018 (nombre de mutations / parc total de RP 2018)
Combourg	43	152	2 611	2,0 %
Secteur mixte	237	605	7 541	3,4 %
Secteur rural en croissance modérée	70	176	1 959	3,6 %
Secteur rural en développement	50	141	1 877	2,8 %
Cardroc, Les Iffs et St Briec-des-Iffs	12	38	445	2,7 %
<b>Bretagne Romantique</b>	<b>412</b>	<b>1 112</b>	<b>14 433</b>	<b>3,1 %</b>

Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2018, 58 % des ventes de la Bretagne Romantique se localisent dans le secteur mixte.

En 2018, **le secteur mixte** (St-Pierre-de-Plesguen, Meillac, Pleugueneuc, St-Domineuc, Québriac, Tinténiac, Dingé et Hédé) **est toujours celui qui attire le plus d'acheteurs, avec 237 ventes de maisons d'occasion, soit 58 % des transactions de la Bretagne Romantique.** Le marché y est dynamique : 3,4 ventes y ont été réalisées en 2018 pour 100 logements existants.

Avec 70 ventes, le secteur rural à croissance modérée attire également les acquéreurs : il concentre 17 % des transactions de maisons d'occasion de l'EPCI, avec un indicateur de revente atteignant 3,6 % du parc existant. En parallèle, avec 43 ventes, Combourg concentre seulement 10 % des mutations de maisons, avec un indicateur de revente de biens d'occasion de seulement 2,0 %. Le secteur rural en développement ne concentre également que 12 % des ventes de maisons, avec un taux de revente intermédiaire (2,8 %). Quant aux 3 communes restantes, elles représentent 3 % du volume total des acquisitions.

Année après année, cette déclinaison des ventes par « entité PLH » est relativement constante. 2018 se

caractérise toutefois par **un recul des ventes à Combourg** (22 de moins qu'en 2017, soit - 34 %). Ainsi, la commune ne concentre que 10 % des ventes en 2018, contre 16 % l'année précédente. A contrario, le secteur mixte et le secteur rural à croissance modérée ont tous les deux vu leur nombre de ventes progresser : respectivement + 9 % et + 15 % sur un an.

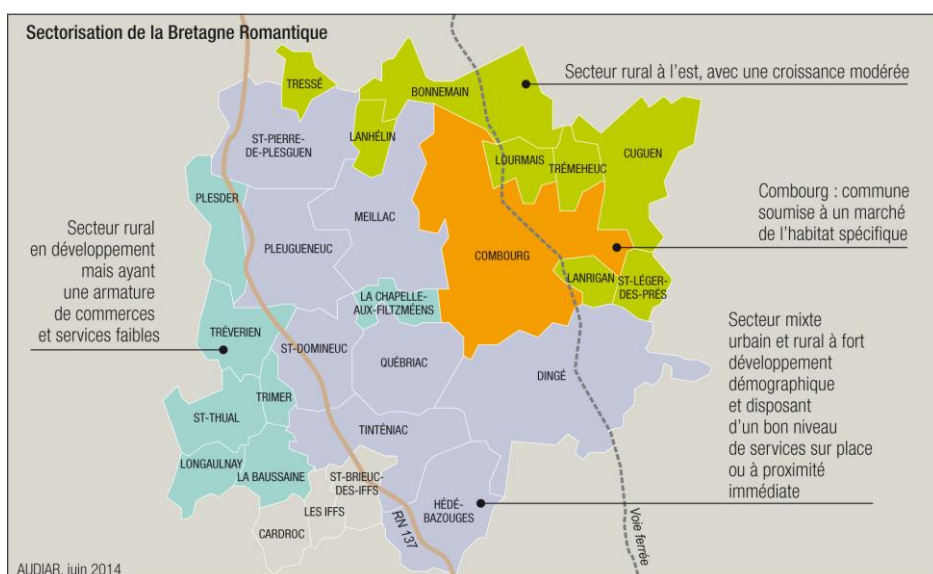
A l'échelle des communes, sur les 3 dernières années, la nouvelle commune de Mesnil-Roc'h est celle qui a totalisé le plus de ventes de maisons d'occasion (183 transactions entre 2016 et 2018), suivie par Combourg (152). Viennent ensuite avec des volumes de ventes importants : Tinténiac (98), St-Domineuc (73), Bonnemain et Meillac (70 chacun). Pleugueneuc, Québriac, Hédé-Bazouges et Dingé ont également enregistré chacune plus de 55 ventes sur la période.

Loin derrière, La Chapelle-aux-Filtzméens, Saint-Thual, Cuguen, Plesder, Cardroc et Tréverien ont fait l'objet d'environ 25-30 ventes chacune, et la Baussaine de 17 ventes. Les 8 communes restantes ont été concernées par moins de 10 ventes chacune.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en évidence des dynamiques communales distinctes, et a proposé une sectorisation du territoire (cf. ci-contre). Les objectifs PLH sont déclinés selon ces différents secteurs.

Les communes de Cardroc, Les Iffs et Saint-Briec-des-Iffs ont intégré la Communauté de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elles ne sont rattachées à aucun secteur.

Les communes de Lanhélin, Tressé et Saint-Pierre-de-Plesguen ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2019 avec la commune nouvelle de Mesnil-Roc'h. Ces 3 communes appartenant à 2 secteurs PLH différents, cette note (portant sur les données 2018) se base sur la géographie des secteurs en 2018 (avant fusion).



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

En 2018, 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). En lien avec la structure de son parc de logements, **34 % des transactions** concernent des maisons de moins de 4 pièces, contre :

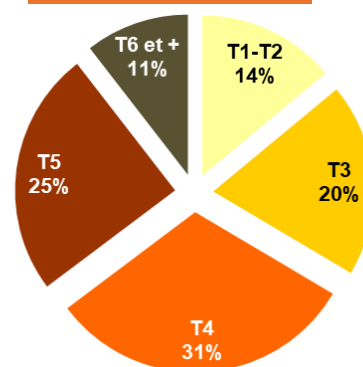
- 28 % dans les couronnes,
- 10 % dans la périphérie de Rennes,
- 25 % dans la CC Val d'Ille - Aubigné et 27 % dans la CA de Saint-Malo

**A l'inverse, les T5 ou plus n'ont représenté en 2018 que 36 % des ventes en Bretagne Romantique, contre :**

- 49 % dans les couronnes,
- 62 % dans la périphérie de Rennes,
- 55 % dans le Val d'Ille - Aubigné, et 44 % dans St Malo Agglomération.

Enfin, **les maisons de 4 pièces ont représenté 31 % des ventes du territoire**, proportion comparable à celle observée dans la CA de Saint-Malo, mais plus importante que dans les autres territoires de comparaison.

**TAILLE DES MAISONS VENDUES EN 2018 EN BRETAGNE ROMANTIQUE**

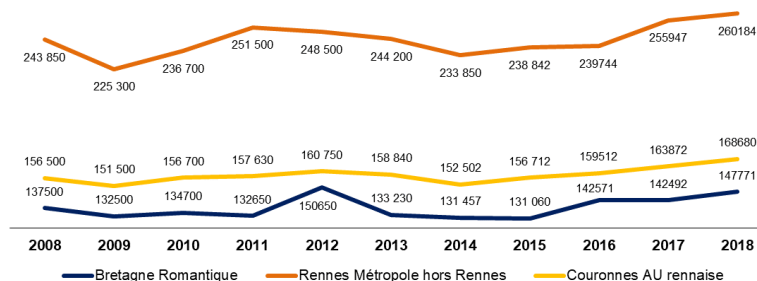


Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

Les maisons T4 / T5 représentent 56 % des ventes de la Bretagne Romantique en 2018.

## EN 2018, LA VALEUR MOYENNE D'UNE MAISON ATTEINT 148 000 €, EN HAUSSE PAR RAPPORT A 2017

**PRIX MOYEN D'UNE MAISON D'OCCASION ENTRE 2008 ET 2018 (EN € COURANTS)**



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

En 2018, **le montant<sup>2</sup> moyen d'une maison existante vendue en Bretagne Romantique atteint près de 148 000 €.**

Sur longue période, entre 2008 et 2015, le prix moyen était relativement stable autour de 133 000 € (à l'exception de 2012).

Après une première hausse en 2016 pour atteindre une valeur moyenne d'environ 142 500 € en 2016 et 2017, **le prix des maisons a connu une nouvelle augmentation en 2018**, de +4 % en 1 an. Une hausse des prix s'observe globalement sur l'ensemble des couronnes de l'aire urbaine rennaise (+3 % en 1 an), mais la Bretagne Romantique connaît également un effet rattrapage. Ainsi, entre 2015 et 2018, le prix moyen d'une maison en Bretagne Romantique a augmenté de 13 %, contre une

hausse en moyenne de +8 % sur les couronnes de l'aire urbaine rennaise. Ces dernières affichent néanmoins en 2018 un prix moyen de 169 000 €, toujours supérieur à celui observé en Bretagne Romantique. La périphérie rennaise, où le niveau des prix est encore bien supérieur (260 000 € en 2018), a également connu une hausse des prix de +9 % sur la période (+2 % sur la dernière année). De même, le prix moyen de vente observé dans Saint-Malo Agglomération a augmenté de +5 % en 1 an, pour atteindre 258 000 €.

Ainsi, en 2018, l'acquisition d'une maison d'occasion en Bretagne Romantique coûte 12 % de moins que dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise, et 43 % de moins que dans la périphérie rennaise, ou dans l'agglomération malouine. Sur longue période, **les écarts de prix ne se sont pas significativement réduits**. Toutefois, cet écart est en partie à relativiser au regard de la plus petite taille des maisons vendues.

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

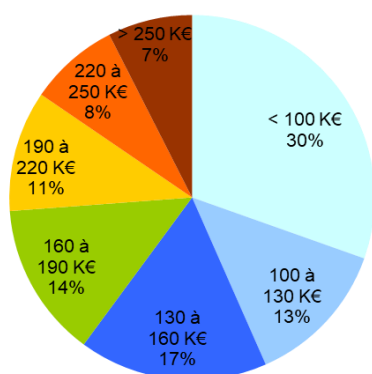
En 2018, dans les intercommunalités voisines, les prix moyens atteignent :

- 110 000 € dans la CC Couesnon Marches-de-Bretagne,
- 131 000 € en Pays de Dol - Baie du Mont St Michel,
- 185 000 € dans Liffré-Cormier Communauté,
- 202 000 € 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, et donc un territoire prisé par les primo-accédants aux ressources financières limitées.**

De plus, le prix plus faible que celle d'un pavillon neuf en Bretagne Romantique et la localisation, souvent plus proche des aménités, continue d'orienter souvent le choix de ces ménages vers des biens existants. D'où, les volumes de ventes de biens d'occasion, nettement supérieurs à ceux de la construction neuve.

#### VENTILATION PAR GAMME DE PRIX DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION EN 2018 EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

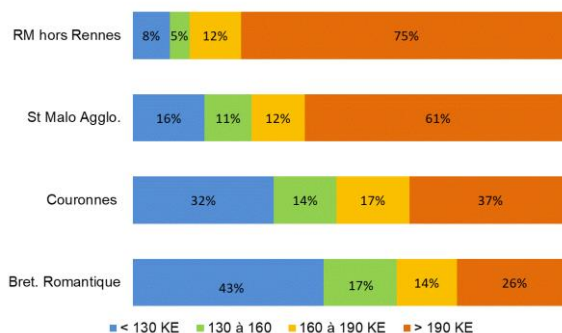
En 2018, 6 maisons sur 10 se sont vendues à moins de 160 000 €.

En 2018, **60 % des transactions de maisons se sont conclues en « entrée de gamme », à moins de 160 000 €,** proportion légèrement inférieure à celle de 2017 (63 %). Cependant, la gamme la moins chère, inférieure à 100 000 € représente 30 % des mutations : c'est 3 points de plus qu'en 2017.

A l'inverse, les produits les plus haut de gamme ont fortement augmenté : 7 % des maisons se sont vendues à plus de 250 000 € en 2018, contre seulement 3 % l'année précédente. Et, 8 % des transactions concernent des biens situés entre 220 000 € et 250 000 € (7 % en 2017).

Quant aux gammes intermédiaires, entre 160 000 € et 220 000 €, elles sont en léger recul par rapport à 2017 : elles représentent 24 % des ventes en 2018, contre 27 % l'année précédente.

#### GAMMES DE PRIX EN BRETAGNE ROMANTIQUE ET DANS LES TERRITOIRES DE REFERENCE EN 2018



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 2018, 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 43 % des ventes de la Bretagne Romantique, contre :

- 32 % dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes,
- 16 % dans St Malo Agglomération,
- et 8 % à Rennes Métropole hors Rennes

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

Secteurs PLH	2018	2016-2018
Combourg	153 000 €	148 000 €
Secteur Mixte	149 000 €	147 000 €
Secteur rural croissance modérée	138 000 €	135 000 €
Secteur rural en développement	145 000 €	136 000 €
Cardroc, Les Iffs, St Brieuc-des-Iffs	NS	NS
<b>Bretagne Romantique</b>	<b>148 000 €</b>	<b>145 000 €</b>

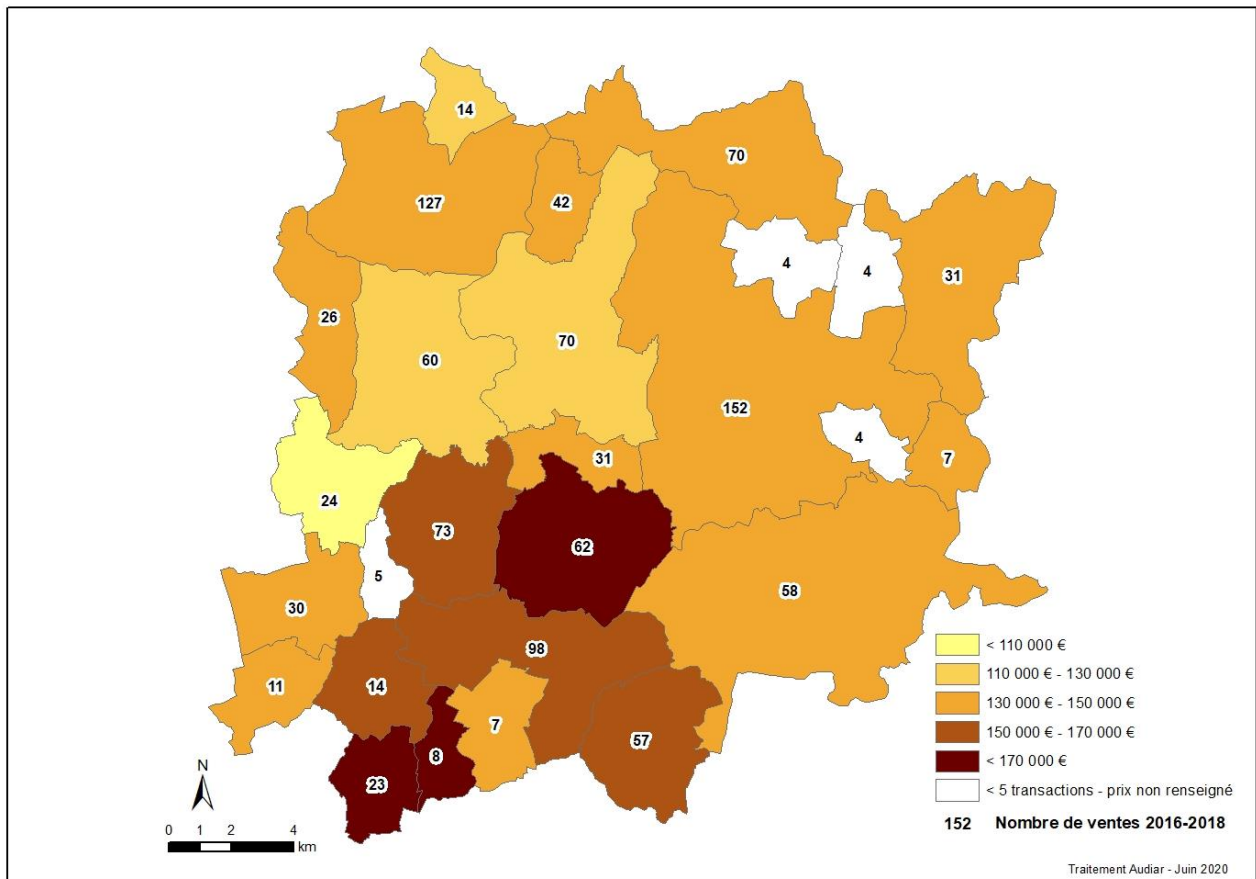
Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publiques.

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

Sur la dernière période triennale 2016-2018, c'est toujours le secteur rural en croissance modérée qui reste le moins cher.

Quel que le soit le secteur de Bretagne Romantique, le prix de vente moyen d'une maison d'occasion a augmenté entre 2017 et 2018. En 2018, Combourg affiche la valeur moyenne la plus élevée du territoire (153 000 €), juste devant le secteur mixte (149 000 €). Le secteur rural en développement est à 145 000 € et le secteur rural en croissance modérée à 138 000 € en moyenne. Cet ordre de prix est le même que sur la période triennale (2016-2018).

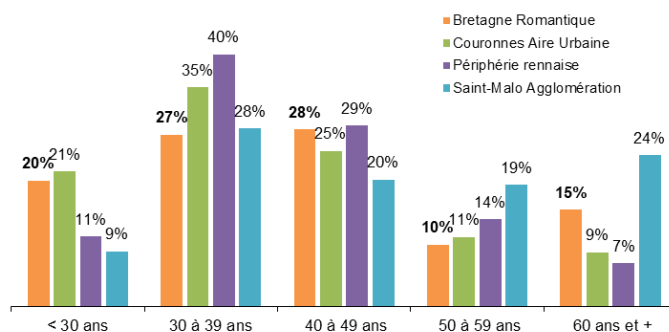
**PRIX MOYEN DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION DURANT LA PERIODE 2016-2018**



Source : données DVF - Direction Générale des Finances Publique.

## PROFIL DES ACHETEURS : 47 % ONT MOINS DE 40 ANS ET 39 % SONT EMPLOYÉS-OUVRIERS

### CLASSES D'ÂGE DES ACQUÉREURS DE MAISONS D'OCCASION EN 2018



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

En 2018, 55 % des acquéreurs d'une maison d'occasion en Bretagne Romantique sont âgés de 30 à 49 ans.

En Bretagne Romantique, en 2018, **47 % acquéreurs de maisons d'occasion ont moins de 40 ans**. Cette classe d'âge est en recul par rapport à 2015-2017, où elle atteignait en moyenne 56 %. Dans les territoires de comparaison, elle est en 2018 de :

- 56 % dans les couronnes de l'aire urbaine,
- 51 % dans la périphérie de Rennes Métropole,
- 37 % dans Saint-Malo Agglomération.

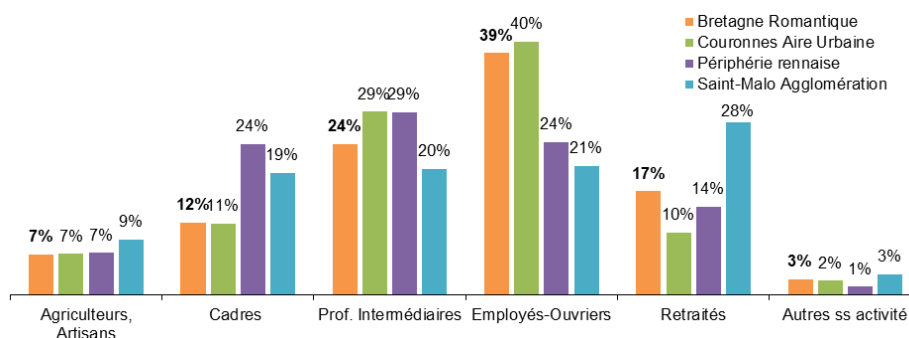
Dans les couronnes comme en Bretagne Romantique, la part des moins de 30 ans (respectivement 21 et 20 %) est conséquente, une part nettement plus importante qu'en périphérie rennaise (seulement 11 %) ou dans l'agglomération malouine (9 %). Ce constat est à rapprocher du poids que constituent les ménages 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 trentenaires sont quant à eux moins représentés en Bretagne Romantique (27 %), que dans les couronnes (35 %) ou qu'en périphérie rennaise (40 %), tandis que peu de différence sont constatées avec les territoires de l'aire urbaine rennaise en ce qui concerne le poids des quarantenaires.

Enfin, les plus de 50 ans constituent 25 % des acquéreurs en Bretagne Romantique. C'est plus qu'en périphérie rennaise (21 %) et dans les couronnes (20 %), avec notamment une forte surreprésentation des plus de 60 ans. A contrario, l'agglomération malouine se distingue par une part importante des plus de 50 ans qui constituent 43 % des acheteurs de maisons d'occasion en 2018.

### CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACQUÉREURS DE MAISONS D'OCCASION EN 2018



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

Entre 2018, les employés-ouvriers restent les plus représentés parmi les acheteurs de la Bretagne Romantique.

En 2018, **39 % des acheteurs de maisons d'occasion vendues en Bretagne Romantique sont employés ou ouvriers**. Ils représentent la même proportion dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise (40 %), mais sont nettement moins fréquents dans la périphérie rennaise (24 %) ou dans l'agglomération malouine (21 %), en lien avec les niveaux de prix sur ces territoires. A contrario, comme dans les couronnes de l'aire urbaine, les cadres sont peu nombreux parmi les acquéreurs de maisons en Bretagne Romantique (12 %, soit une proportion deux fois moins importante que dans la périphérie rennaise).

En termes d'évolution, les retraités connaissent la plus forte hausse : ils représentent 17 % des acquéreurs de maisons en Bretagne Romantique en 2018, contre 11 % en moyenne entre 2015 et 2017. Cette progression est également marquée dans tous les territoires de comparaison.

Sources mobilisées : DVF, PERVAL

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.

La base de donnée PERVAL des Notaires de France n'est pas exhaustive, mais permet de caractériser les acquéreurs.

#### Publications parues en 2019 :

- Le marché des terrains à bâtir : ventes de 2016-2017 – juin 2019
- Le logement neuf en 2018 - juillet 2019
- Le logement locatif social en 2018 – septembre 2019



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 : Audrey NAULIN  
02 99 01 86 48  
a.naulin@audiar.org

2019-011-EXT-206