

# Observatoire de l'habitat

Nombre de ventes de biens  
d'occasion en 2021 selon l'armature



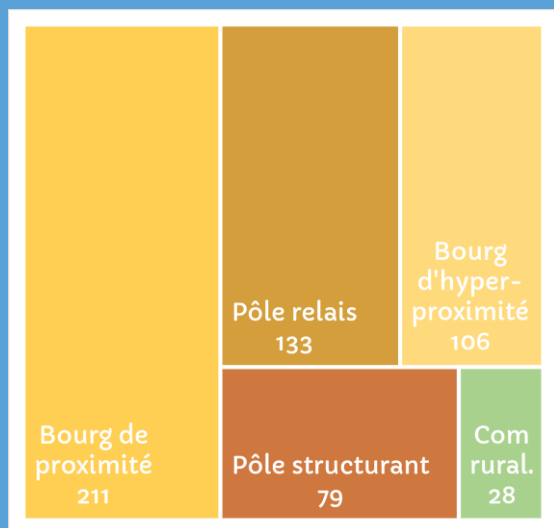
557

biens d'occasion

40 appartements,  
soit 7%



517 maisons,  
soit 93%



## Le marché immobilier d'occasion en 2021

Le marché de l'immobilier d'occasion s'est encore accéléré en Bretagne Romantique en 2021 : 557 logements ont fait l'objet d'une transaction, contre en moyenne 440 par an entre 2017 et 2020, et seulement 320 par an entre 2010 et 2016. En 2021, l'activité y est aussi forte qu'en moyenne dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise, et plus élevée que dans la périphérie malouine. Comme en 2020, le marché de la revente a été particulièrement actif en 2021 dans les bourgs d'hyper-proximité.

Comme chaque année, plus de 90 % des ventes concernent des maisons. Leur prix continue à fortement augmenter, pour atteindre en moyenne 179 000 € en 2021, soit une hausse de + 13 % en 1 an et de + 21 % en 2 ans. C'est dans les bourgs d'hyper-proximité que le coût des maisons a le plus augmenté depuis 2019 (+ 39 %), et qu'il est le plus élevé en 2021 (193 000 € en moyenne). Toutefois, les maisons restent plus abordables que dans les couronnes rennaises (208 000 € en moyenne), la périphérie malouine (269 000 €) ou l'aire d'attraction de Dinan (202 000 €).

*Cette publication s'appuie sur les données « Demandes de Valeurs Foncières » de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP - Cerema DV3F), qui recueille l'ensemble des ventes immobilières et foncières publiées à la conservation des hypothèques, et complétées du descriptif des biens issus du cadastre. 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. Elle ne contient pas d'information sur les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs.*

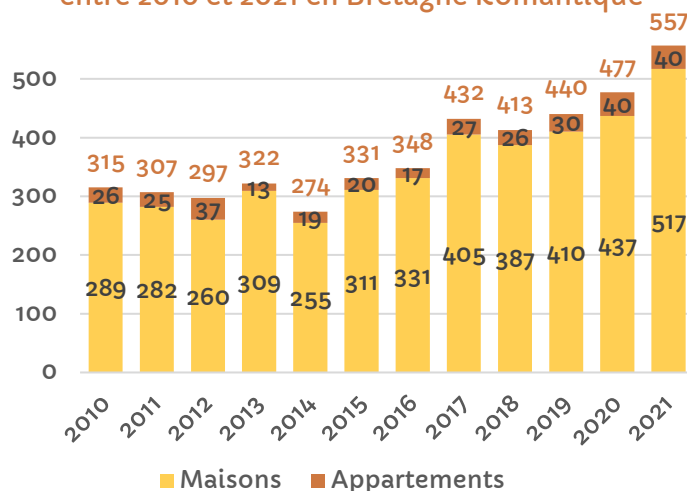
## Une accélération continue du nombre de ventes sur le marché de l'occasion depuis le milieu des années 2010

Le marché immobilier d'occasion, déjà très dynamique depuis 2017 (440 ventes en moyenne chaque année entre 2017 et 2020, contre 320 par an entre 2010 et 2016), s'est encore accéléré en 2021 : sur l'année, la Bretagne Romantique compte près de 560 reventes de logements.

Au sein de ce marché, les maisons représentent, chaque année, plus de 90 % des ventes. Comme en 2020, le marché des appartements est plus dynamique en 2021 qu'en moyenne sur la décennie (40 ventes contre 25 par an), mais il reste très faible au regard des volumes de reventes de maisons.

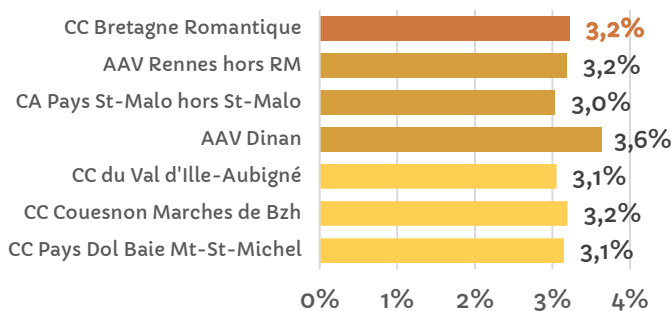
Malgré les nombreuses mises en chantier observées sur le territoire en 2021 (249, soit 100 de plus que l'année précédente), le marché de la revente continue à être le segment le plus « porteur » en Bretagne Romantique, avec 2,2 fois plus de reventes que de logements neufs commencés sur l'année (ratio proche de celui observé en moyenne entre 2010 et 2020 : 2,4). Et, au vu des premiers résultats pour l'année 2022, il semble que la dynamique du marché de l'occasion reste très élevée.

Évolution du nombre de ventes d'occasion entre 2010 et 2021 en Bretagne Romantique



## Une dynamique en 2021 égale à celle des couronnes de l'aire d'attraction rennaise

Nombre de logements revendus en 2021 pour 100 logements existants

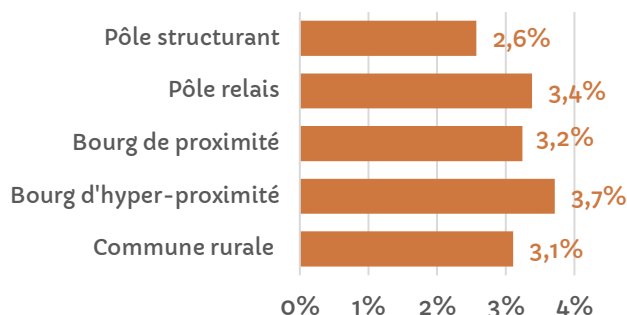


Le taux de revente atteint 3,2 % en Bretagne Romantique en 2021. C'est un niveau d'activité proche de celui observé dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise. Dans les territoires voisins, seule l'aire d'attraction de Dinan présente en 2021 un taux de revente plus élevé. La Bretagne Romantique, comme ses voisins, ont tous vu le taux de revente augmenter en 2021, excepté la périphérie malouine où l'activité du marché immobilier d'occasion est restée stable.

## Comme en 2020, un marché plus actif dans les bourgs d'hyper-proximité en 2021

Comme chaque année, les bourgs de proximité concentrent près de 4 transactions sur 10 en Bretagne Romantique : 211 ventes en 2021. Toutefois, rapporté au parc de logements existants, comme en 2020, les bourgs d'hyper-proximité connaissent la plus forte activité sur le marché de l'occasion. Le dynamisme est également important dans les pôles relais en 2021, qui concentrent près d'1 revente en Bretagne Romantique sur 4. A contrario, l'activité reste la plus faible dans le pôle structurant de Combourg.

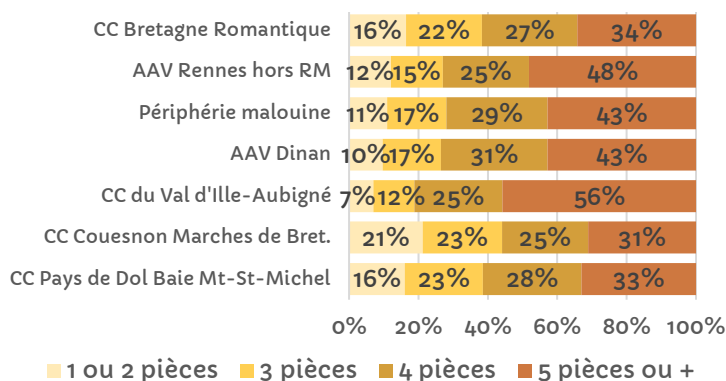
Nombre de logements revendus en 2021 pour 100 logements existants selon l'armature territoriale



## Un marché toujours caractérisé par les ventes de petites maisons

Les reventes d'appartements étant très peu nombreuses en Bretagne Romantique, l'analyse suivante des biens vendus concerne uniquement les maisons.

### Taille des maisons vendues en 2021

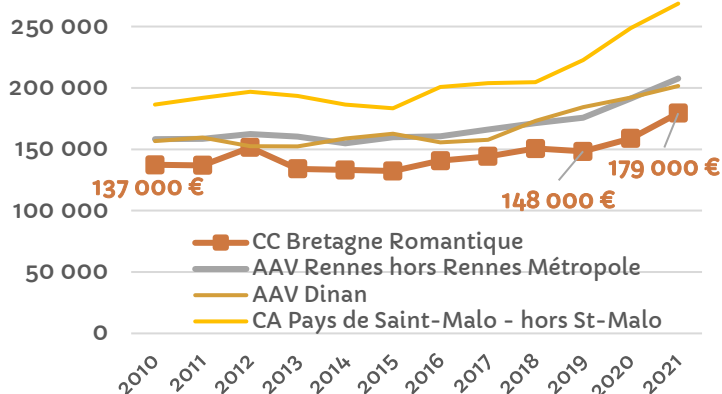


En lien avec la structure du parc, près de 2 ventes de maisons sur 3 en Bretagne Romantique concernent des 1, 2 ou 3 pièces, alors que cette proportion est seulement d'1 sur 2 en moyenne dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole. Toutefois, ces nombreuses ventes de petites maisons s'observent également dans les EPCI voisins de Couesnon et du Pays de Dol.

## Une forte hausse de la valeur moyenne des maisons entre 2019 et 2021

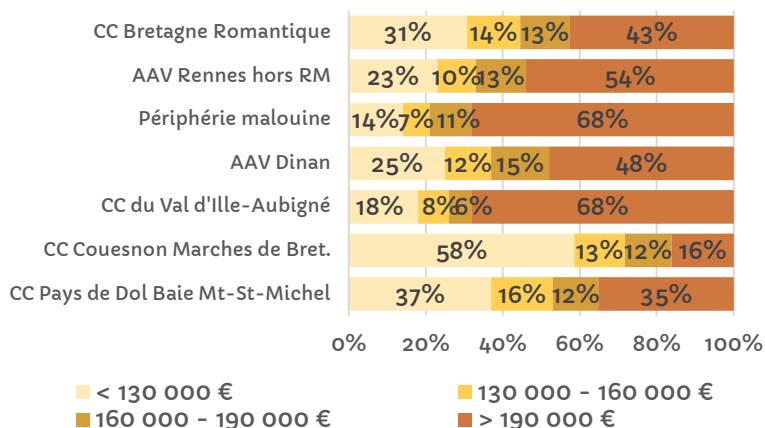
Avec un prix de 179 400 € en moyenne, le coût des maisons est plus faible que dans les couronnes rennaises, la périphérie malouine ou l'aire d'attraction de Dinan, mais plus élevé que dans les CC voisines du Pays de Dol et Couesnon Marches de Bretagne. En 2 ans, leur prix moyen a augmenté de 21 %, soit une hausse 2 fois plus importante que dans l'aire d'attraction de Dinan, mais proche de celle observée dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise (+ 18 %) ou la périphérie malouine (+ 21 %). Cette hausse est également comparable à celle observée dans les CC du Pays de Dol et du Val d'Ille Aubigné, mais 2 fois plus forte que dans la CC Couesnon Marches de Bretagne.

### Évolution du prix moyen des maisons



## Des maisons « abordables » de moins en moins fréquentes en Bretagne Romantique

### Gammes de prix des maisons en 2021

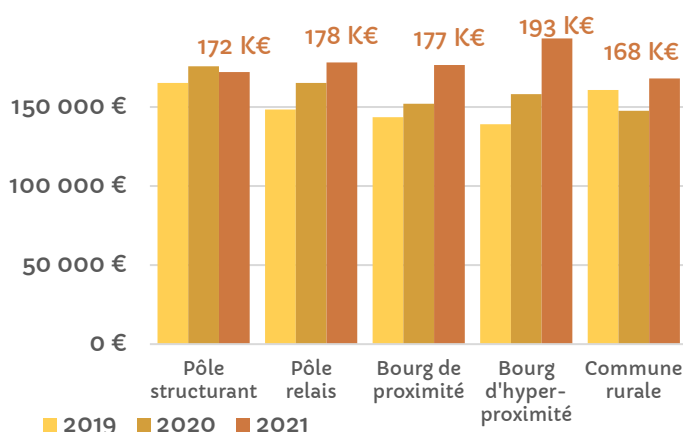


En 2021, plus de 40 % des ventes de maisons se sont conclues à plus de 190 000 €. Seules 45 % des maisons se sont vendues moins de 160 000 €, contre 51 % en 2020. Ces produits « abordables » sont moins fréquents que dans les EPCI voisins de Couesnon (72 %) et du Pays de Dol (53 %). Ils restent toutefois plus fréquents que dans la périphérie malouine (21 %), les couronnes rennaises (33 %), ou l'aire d'attraction de Dinan (37 %). Cet écart est en partie à relativiser au regard de la plus petite taille des maisons vendues.

## Une forte hausse des prix en 2021 dans les bourgs de proximité et d'hyper-proximité

C'est dans les bourgs d'hyper-proximité que le prix des maisons a le plus augmenté ces 2 dernières années : + 39 %. En 2021, ils observent les prix les plus onéreux de Bretagne Romantique (193 000 € en moyenne), devant les bourgs de proximité, les pôles relais ou le pôle structurant (entre 172 000 € et 178 000 € en moyenne). Les prix restent les plus bas dans les communes rurales. Ces dernières, comme le pôle structurant, ont vu les prix des maisons rester relativement stables depuis 2019 (respectivement + 5 % et + 4 %).

Évolution du prix moyen des maisons selon l'armature territoriale



## RÉCAPITULATIF DES VENTES DE MAISONS PAR COMMUNE ENTRE 2019 ET 2021

	Nombre de ventes	Prix moyen	Prix médian
<b>Pôle structurant</b>	185	170 821 €	165 000 €
Combourg	185	170 821 €	165 000 €
<b>Pôle relais</b>	324	164 789 €	160 000 €
Mesnil-Roc'h	203	149 954 €	139 500 €
Tinténiac	121	189 309 €	189 000 €
<b>Bourg de proximité</b>	531	158 348 €	152 000 €
Bonnemain	74	144 112 €	137 500 €
Dingé	66	154 819 €	155 800 €
Hédé-Bazouges	75	186 266 €	177 200 €
Meillac	79	131 523 €	125 000 €
Pleugueneuc	85	148 763 €	145 774 €
Québriac	58	171 307 €	169 900 €
Saint-Domineuc	94	173 187 €	177 400 €
<b>Bourg d'hyper-proximité</b>	253	168 726 €	170 000 €
Cardroc	22	196 513 €	195 000 €
Cuguen	22	195 493 €	198 000 €
La Baussaine	27	151 758 €	155 000 €
Chapelle-aux-Filtzméens	31	132 223 €	135 000 €
Longaulnay	21	149 796 €	170 000 €
Plesder	41	153 271 €	140 000 €
Saint-Thual	43	206 258 €	192 410 €
Trévérien	46	165 363 €	175 000 €
<b>Commune rurale</b>	71	159 027 €	153 925 €
Lanrigan	8	196 875 €	202 500 €
Les Iffs	9	134 204 €	133 500 €
Lourmais	16	169 474 €	186 618 €
Saint-Brieuc-des-Iffs	12	164 848 €	180 000 €
Saint-Léger-des-Prés	6	152 912 €	152 500 €
Trémeheuc	15	138 286 €	143 000 €
Trimer	5	157 370 €	150 700 €
<b>BRETAGNE ROMANTIQUE</b>	1 364	163 512 €	160 000 €