



RENNES

Le vent tourne



Immobilier.
Moins de ventes,
plus de rabais :
le marché ralentit.

DOSSIER RÉALISÉ PAR LÉA DESMET ET
COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

Après cinq ans d'envolée des prix, l'immobilier rennais reprend son souffle. Selon MeilleursAgents, la cote de la capitale bretonne a légèrement grimpé l'an dernier avec un prix hybride (maisons et appartements) désormais à hauteur de 4 280 €/m². Mais, depuis six mois, le vent semble avoir bel et bien tourné. Prix élevés, taux de crédits majorés, refus d'obtention de prêts (souvent

pour cause de dépassement du taux d'usure)... Les candidats à l'acquisition peinent à finaliser leur rêve immobilier. « La demande est là mais beaucoup d'affaires ont du mal à se concrétiser », reconnaît Morgan Dréano, de Century 21 Immobilier. « Les candidats finançables prennent quant à eux le temps de visiter et de négocier », ajoute Yann Martin, d'Espaces atypiques à Rennes. « Le marché est devenu volatil et compliqué », complète Martin Giboire, directeur du développement du groupe du même nom, qui compte cinq agences dans la métropole. Dans le même temps, l'offre s'étoffe en raison de l'allongement des délais de transaction. Car, dans ce marché qui se grippe, certains acteurs de la transaction espèrent un repli des valeurs d'ici

Stocks. Nouveaux programmes neufs dans le quartier Colombier-Champ de Mars. De moins en moins de chantiers voient le jour, et les réservations de logements sont en net repli.

à quelques mois. Mais ce phénomène n'est pas généralisé. « On constate des reculs dans les secteurs de la ville réputés accessibles tels que Gayeulles, Maurepas et Poterie », signale Bruno Jourdan, de l'agence ERA Voltaire. Cette chronique d'une baisse annoncée est une bonne nouvelle pour les acheteurs, dont le pouvoir d'achat immobilier s'est contracté de près d'un tiers en cinq ans. « Nous sommes enfin revenus à un marché de logique et de raison », commente ■■■

MICHEL GAILLARD/REA POUR « LE POINT » - SP



« L'acquéreur standard ? Un quadra, cadre supérieur ou de profession intermédiaire. »

François-Éric Paulet,
président de la chambre
des notaires d'Ille-et-Vilaine.



■■■ Vianney de Massia, de Century 21 Reine Immobilier.

Si les primo-accédants se font rares dans l'intra-muros rennais, les secundo-accédants (ceux qui revendent un bien pour en acheter un autre) et les investisseurs alimentent régulièrement la demande. Ces derniers louent à des étudiants ou à des ménages mutés dans cette ville au solide dynamisme économique. Et un certain nombre de Parisiens viennent s'ajouter au bataillon des prétendants. Ils débarquent ici pour y vivre, profiter de la qualité de vie rennaise et de sa rapide liaison ferroviaire avec la capitale (1 h 30). « *Le profil standard de l'acquéreur ? Un jeune quadra, cadre supérieur ou de profession intermédiaire* », précise François-Éric Paulet, président de la chambre des notaires d'Ille-et-Vilaine.

Deux vitesses. Même s'il est encore trop tôt pour chiffrer l'impact sur les prix de l'immobilier, la mise en service en septembre 2022 de la deuxième ligne de métro rennaise change les temps de parcours et irrigue de nouveaux secteurs de la ville. La conjoncture est plus sombre du côté du neuf. Au sein de Rennes Métropole, les stocks de biens à vendre se maintiennent, mais les réservations de logements sont en net repli. Rennes, qui alimentait autrefois la construction neuve grâce à de vastes terrains circonscrits dans les ZAC, a ralenti la cadence. « *Les constructions dans le diffus représentent 60 % de la production contre 40 % dans les ZAC. Il y a encore quelques années, c'était l'inverse* », signale Nicolas Verpeaux, président de la Fédération des promoteurs

immobiliers (FPI) de Bretagne. À l'échelle de la métropole, le neuf coûte en moyenne 5 000 €/m², tutoyant 6 000 € dans Rennes ■



RENNES

La cote par quartiers

Centre

Les quais donnant sur la Vilaine et le mail François-Mitterrand sont des spots prisés du centre-ville où l'offre est rare, donc chère. Les appartements s'y échangent entre 4 600 et 4 900 €/m². Dans le centre, plusieurs styles de construction cohabitent : immeubles à colombages (XVII^e et XVIII^e siècles) et habitations avec parquet, moulures et cheminées occupent la partie historique de la ville. Du côté des Halles, on trouve surtout des immeubles des années 1950 et 1960. Et le mail, avec ses zones piétonnières, mélange différentes époques allant des années 1930 à aujourd'hui. « *Ily a toujours autant de demandes, surtout de récent et de neuf, dans ce secteur où tout peut se faire à pied* », indique Bruno Jourdan, d'Era Voltaire. Certains appartements bénéficient de vues dégagées, « *notamment sur les quais Lamartine, Émile-Zola, Chateaubriand, Dujardin, tout comme aux abords du parlement et de la mairie* », indique Benjamin Guerrot, de l'agence La Française immobilière de Rennes. En dernier étage, leur prix peut atteindre 5 000 €/m².

Thabor et Saint-Hélier

Thabor est l'adresse ultrarésidentielle de Rennes, paisible secteur sans commerces de proximité ni nuisances. Ses hôtels particuliers (fin XIX^e siècle) côtoient des grandes maisons de belle facture datant du XX^e siècle. Le ticket d'entrée pour ce type de bien à rénover : environ 1,5 million d'euros. Les résidences de standing font aussi partie du paysage urbain ; elles sont cédées, selon

l'état de l'appartement, entre 4 500 et 5 000 €/m². Les grands volumes avec belles prestations partent parfois jusqu'à 6 500 €/m². Peu nombreux, ces logements collectifs restent prisés. « *Le 3-pièces est une surface très recherchée qui correspond aux besoins de tous les profils de clientèle. Comme dans le centre, tablez entre 250 000 et 300 000 euros* », indique Guillaume de Vergie, de Laforêt.

Commerces, proximité immédiate de la gare, tissu urbain mixte de maisons et appartements... Saint-Hélier garde la cote auprès des Rennais, des nouveaux venus intra-muros (surtout les Parisiens) et des investisseurs. Secteur





MICHEL GAILLARD/REA POUR « LE POINT » - THIERRY BORREDON

Ultrasérentiel.

Dans les environs du parc du Thabor, les grandes maisons de pierre côtoient hôtels particuliers et résidences de standing. Un quartier très calme, sans nuisances.

4 280
euros

C'est la valeur médiane du mètre carré à Rennes (appartements et maisons).



« Les constructions dans le diffus représentent 60 % de la production contre 40 % dans les ZAC. Avant, c'était l'inverse. »

Nicolas Verpeaux,
président de la FPI de Bretagne.

Ce qui s'est vendu

● Mail François-Mitterrand, 3^e et dernier ét., sans asc., imm. années 1930, 2-pièces, 27 m², travaux, 119 000 €.

● Rue Ange Blaize, 3^e ét., sans asc., imm. années 1930, 2-pièces, 40 m², bon état, 154 000 €.

● Boulevard de Sévigné, 2^e ét., imm. années 1950, 3-pièces, 64 m², 380 000 €.

● Square René-Coty, 4^e ét., imm. années 1990, 4-pièces, 90 m², terrasse 10 m², parking, vue sur la Vilaine, 320 000 €.

● Rue Saint-Héliér, 4^e ét., imm. années 1990, 101 m², terrasse 12 m², garage, 485 000 €.

● Allée de Tilsit, maison années 1980, 110 m², 4 chambres, jardin 200 m², 300 000 €.

● Rue Nationale, 3^e et 4^e ét., imm. XVIII^e s., 5-pièces en duplex, 131 m², 486 000 €.

● Rue Guynemer, maison années 1950, 140 m², 4 chambres, jardin de 200 m², 600 000 €.

● Boulevard Jacques-Cartier, maison années 1930, 140 m², 4 chambres, jardin 400 m², 825 000 €.

● Rue Danton, maison de 2011, 200 m², jardin 600 m², piscine, 1,150 M€.



« Village dans la ville ». Le quartier Sacré-Cœur est plébiscité par les familles parisiennes aisées qui viennent s'installer à Rennes.

le plus côté, car le plus central, l'avenue de Janvier se monnaie à 4 000 €/m². Près du pont Saint-Héliér, plus éloigné, les valeurs s'adoucissent à 3 800 €/m². La Petite Californie est un microsecteur particulièrement prisé car en bord de Vilaine et proche du centre (écoles, marché, théâtre). « Mais les biens à vendre, parfois des maisons de ville avec jardin, sont rares », note Yann Martin, d'Espaces atypiques. Ces deux quartiers, sélects et assez semblables, bénéficient du voisinage du parc du Thabor, îlot de verdure de 10 hectares appréciable en pleine ville.

Sacré-Cœur et Sainte-Thérèse

Cet ancien quartier ouvrier est devenu un spot prisé des familles parisiennes venant s'installer à Rennes. À l'origine de petite taille, les maisons des années 1930, nombreuses au Sacré-Cœur, ont peu à peu été transformées et agrandies par leurs propriétaires, désormais des cadres aux revenus confortables. Malgré leurs modestes terrains (de 300 à 400 m²), ces biens sont courus pour l'ambiance « village dans la ville » des lieux.

Plus éloigné du centre-ville et de la gare que le quartier Sacré-

Cœur, Sainte-Thérèse reste réputé. Il offre un visage analogue à celui de son voisin, « mais avec davantage de petits immeubles collectifs », signale Jacques Crublé, de l'agence La Française immobilière Sacré-Cœur. Tablez sur 3 800 €/m² dans le collectif. Mais le nec plus ultra, c'est la maison, qui vous coûtera entre 800 000 et 900 000 euros. « Même si la demande est régulière dans ce quartier prisé, les biens avec de gros travaux ont moins la cote. Ils mettent beaucoup plus de temps à trouver preneur et offrent des marges de négociation », note Jacques Crublé.

Gare

Depuis l'ouverture de la LGV en 2017, ce quartier central et résidentiel aimant de nombreuses personnes ayant fréquemment besoin de faire des allers-retours en train à Paris. Si, dans cette partie sud de la ville, la flambée des prix est terminée, ces derniers restent toutefois élevés. Les tickets d'entrée des maisons démarrent à 600 000 euros, mais la note peut parfois doubler ! « Depuis quelques mois, il y a moins d'acheteurs pour ces biens. Il va bientôt y avoir du choix. Cela coïncide surtout au-dessus de 800 000 euros », note Vianney de Massia, de Century 21 Reine

Immobilier. Les appartements qui datent des années 1930 et 1940, nombreux dans ce quartier, partent entre 3 900 et 4 200 €/m².

Cesson-Sévigné

Grâce à sa localisation « intrarocade », cette zone dispose d'un accès facile et immédiat (métro, lignes de bus) au centre de Rennes, ce qui permet aussi d'aller au-delà, plus à l'ouest. C'est également une commune de l'Est rennais qui attire pour son cadre de vie. Les (futurs) habitants, souvent des familles de cadres avec enfants, apprécient les maisons, commerces, écoles et espaces verts du secteur. « Pas mal d'ingénieurs travaillant dans la technopole Atalante Beaulieu, toute proche, choisissent d'y habiter », précise Florent Goven, de l'agence Kermarrec de Cesson-Sévigné. Ici, le parc immobilier est essentiellement pavillonnaire et plutôt ancien, érigé entre 1950 et 2000. « Voilà pourquoi on trouve pas mal de biens à rénover », explique Dominique Loisel, de La Française immobilière. Désormais stabilisés, les prix des maisons vont de 600 000 à 900 000 euros, selon leur surface et leur état d'entretien. Le centre-bourg, Bellevue et la Boulaie restent les spots les plus prisés ■

MICHEL GAILLARD/REA POUR « LE POINT »