



SPÉCIAL IMMOBILIER



# RENNES VICTIME DE SON SUCCÈS

*La Bretagne suscite l'engouement depuis trois ans. S'il y a moins de transactions dans sa préfecture, les prix ne baissent pas car la demande reste forte...*

Par FRANÇOISE SURCOUF

Dans la préfecture bretonne, les besoins en logements demeurent importants. Les biens au juste prix et ceux dont les vendeurs acceptent la négociation sont évidemment très prisés par des acheteurs désireux de s'installer dans une ville dynamique. « L'offre progresse, constate Anne Fercoq-Le Guen, présidente de la chambre des notaires de

la cour d'appel de Rennes. Le marché est porté par les acquéreurs, les délais de vente s'allongent et les marges de négociation augmentent. Nous nous attendons à une baisse plus nette des prix, qui favorisera très certainement une reprise d'activité. » Certes la hausse des taux et la diminution du pouvoir d'achat entraînent des difficultés, notamment pour les jeunes ménages et les primo-

accédants, mais la demande reste forte. « Les acquéreurs, qui constatent que les transactions sont de plus en plus longues et voient le stock proposé augmenter, ont compris cependant qu'il valait mieux attendre », souligne Yann Martin, du réseau d'agences Espaces Atypiques.

L'augmentation des prix de ces dernières années est due à l'intérêt suscité

par la région. Nombreux sont ceux qui souhaitent s'installer ici, ou y revenir. C'est le cas de retraités qui rêvent d'une maison sur la côte. La majorité des acquéreurs sont bretons, voire breilliens (d'Ille-et-Vilaine). Ils ont, pour 46 % d'entre eux, moins de 40 ans. A Rennes, ils sont même 20 % à avoir moins de 30 ans.

### Programmes neufs à l'arrêt

Les transactions ont chuté de près d'un tiers dans le département. Les notaires n'y voient qu'un retour à la normale après deux ans d'exception. « *Le marché immobilier régional est sain et devrait vite s'autoréguler*, poursuit Anne Fercocq-Le Guen. *Peu à peu, les stocks se reconstituent.* » Le neuf continue de grimper dans la capitale bretonne : + 15 %, à un prix médian de 5 720 €/m<sup>2</sup>, ce qui en fait la ville la plus chère d'Ille-et-Vilaine en matière de constructions. Jean-Luc Mesnard, du promoteur Lamotte, constate : « *Pour ce qui est des lots aménagés, les secteurs épargnés par la crise sont les métropoles, qui demeurent attractives.* » Mais à cela il faut mettre un bémol. « *Dans le neuf, poursuit le promoteur, on constate une baisse très importante des volumes d'achats dans la métropole rennaise. La commercialisation des programmes en cours de construction se termine doucement, mais les nouveaux peinent à se vendre avec - 41 % de réservations. L'acquisition du foncier coûte très cher, car le prix des matériaux est très élevé.* »

En revanche, les appartements anciens sont toujours aussi demandés avec un prix médian de 3 850 €/m<sup>2</sup>, même si on note un léger fléchissement des prix dans le centre, au Blossne et côté Sud-Gare. Quant au prix des maisons, il n'a pratiquement pas bougé : + 0,4 %, avec un prix médian de 502 000 €. Seuls les quartiers de Bréquigny (- 13,5 %), Cleunvolimesay et Arsenal-Redon (- 9,8 %), Beaulieu-Baud (- 6,7 %) et Thabor-Saint-Hélier (- 2,7 %) affichent une baisse.

Emplois tertiaires en abondance, centre historique charmant, proximité de la mer, présence d'écoles et d'universités de pointe, sites technologiques... la ville a de nombreux atouts séduction. Mais cette situation enviable génère des difficultés pour les nouveaux habitants. Le marché locatif est on ne peut plus tendu. Les primo-accédants, qui se voient refuser leurs prêts, viennent grossir les rangs déjà serrés des étudiants en quête de logement. Le Crous a engagé de gros efforts pour moderniser les cités universitaires, mais cela ne suffit guère. Les agences peinent à proposer des

## “Une action unique en France”



**HONORÉ PUIL,**  
VICE-PRÉSIDENT DE  
RENNES MÉTROPOLE,  
DÉLÉGUÉ À L'HABITAT

**Rennes attire de plus en plus. Comment loger tous ces résidents ?**

En relation avec nos 43 communes, nous allons d'abord continuer à construire tout en optimisant notre parc qui compte 220 000 logements. Notre programme local de l'habitat vise à assurer une production annuelle de 5 000 logements, soit 30 000 sur les six années à venir. Une partie des 5 000 unités produites (10 %) doit être issue de la transformation de bureaux en habitations, de la surélévation d'immeubles ou de la transformation

typologique des logements. Nous devons aussi accompagner les bailleurs publics ou privés dans la mise en œuvre de travaux de réhabilitation. **L'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) va-t-il aggraver la crise ?**

La manière de fabriquer la ville doit être repensée de façon à la rendre plus compacte. Notre politique de l'habitat s'inscrit dans la trajectoire du ZAN qui impose des règles de densité. Dans un contexte de raréfaction de la terre utilisable, le prix du foncier est appelé à augmenter. C'est pourquoi Rennes Métropole entend en faire un bien commun pour une ville durablement abordable. Cette action, unique en France, nous permettra de réguler le prix des logements sur la durée.

petites surfaces à louer. Face à cette situation, les parents qui en ont les moyens optent pour une solution radicale : acquérir un studio ou un appartement pour leurs enfants. Ce nouveau genre d'investisseurs se préoccupe moins du diagnostic de performance énergétique (DPE). Pour ceux qui ne peuvent acheter, il faudra régler un loyer mensuel médian de 24,27 €/m<sup>2</sup> pour un studio, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à l'an dernier. Tout dépend cependant du quartier. Ainsi, pour un 2-pièces de 42 m<sup>2</sup> à Bréquigny, il faut

compter 600 €/mois (14 €/m<sup>2</sup>), alors qu'un appartement de 33 m<sup>2</sup> se louera 560 €/mois (17 €/m<sup>2</sup>) dans le centre-ville.

### Une couronne nommée désir

La solution ? Aller en périphérie. Une manière de réaliser ce rêve du pavillon avec jardin. L'arrivée des transports en commun, comme bientôt à Saint-Grégoire (avec le trambus en 2025 et 2027) ou à Cesson-Sévigné (avec le métro), permet de rejoindre le centre rapidement et d'entretenir une certaine sobriété énergétique. Mais les prix augmentent. Ainsi, Saint-Grégoire affiche un prix médian de 3 760 €/m<sup>2</sup>, soit + 35,5 % en cinq ans. Pour Saint-Jacques-de-la-Lande, Vezin-le-Coquet, Pacé, Chantepie ou Vern-sur-Seiche, il faudra déboursier en moyenne 3 210 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, 4 100 €/m<sup>2</sup> dans le neuf ou 400 000 € pour une maison. Le marché breilliens se porte donc toujours bien. « *L'offre reste stable, la demande est présente. Le marché est en phase de ralentissement. La rentrée marque le redémarrage des projets, restons optimistes* », conclut Laurent Schmitt, directeur général de Square Habitat Bretagne.

Dernier défi rennais ? L'objectif « zéro artificialisation nette », fixé pour 2050. Rennes Métropole a fait le choix d'une « ville archipel », préservant des ceintures vertes autour de chaque commune et impliquant une solidarité entre elles. Un impératif qui induit le renouvellement urbain et interroge le modèle de la maison individuelle si cher au cœur des Bretons. ■

### PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS RENNAIS

