

Parc Oberthür, Villejean, Janzé... Les prix de l'immobilier à Rennes et dans la région



La place Sainte-Anne : pittoresque, mais bruyante. RENÉ MATTES/HEMIS.FR

Décryptage C'est le moment de visiter et de négocier, car les prix commencent à baisser, et les stocks de biens disponibles s'étoffent. Investisseurs, primo-accédants, étudiants, familles... Voici où acheter ou louer dans l'agglomération rennaise.

Parc Oberthür, Thabor, prairies Saint-Martin : toujours à la hausse

- Appartements anciens : 3 000 € 6 500 €/m²
- Maisons anciennes : 3 500 € 9 900 €/m²



Balade dans le parc du Thabor. GLAZ/RÉMI LEMENICIER/HEMIS.FR

Ces trois secteurs autour des parcs et jardins botaniques constituent les pépites du nord-est du centre-ville. « *Le quartier du parc du Thabor, avec ses maisons bourgeoises et ses hôtels particuliers nichés en pleine verdure, est équivalent aux Champs-Élysées* », avertit Christophe Martin, directeur Côte d'Emeraude chez Sotheby's Realty. Ici, selon le baromètre des notaires bretons de juin 2024, les prix des maisons dépassent aisément les 850 000 €, et ils ont encore grimpé de 18,7 % en un an ! « *Le nord et l'est de la ville sont historiquement très chers, car les sièges de grandes entreprises y sont implantés, et c'est aussi le début de la « route » vers la mer, Saint-Malo et Dinard* », rappelle Yann Martin, chez [Espaces atypiques](#). Rue de Saint-Malo, au 2^e étage d'un immeuble récent, avec un restaurant bistronomique en rez-de-chaussée, un 2-pièces de 49 m² refait à neuf est parti à 240 000 €. Il pourra sans doute trouver un(e) locataire pour 800 €/mois, hors charges.

L'immobilier en Bretagne

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France en cette fin d'année 2024 dans lequel vous trouverez des conseils sur le financement, l'achat et l'investissement ainsi qu'un dossier sur Rennes et sa région : les quartiers de Rennes, Saint-Malo, Dinard, Brest, le Morbihan, le Finistère et les Côtes-d'Armor.

Centre historique, Cathédrale : un secteur à tenter

- Appartements anciens : 2 800 € - 6 700 €/m²

- Maisons anciennes : 3 400 € 7 000 €/m²

La capitale de la Bretagne compte 280 maisons aux façades en pans de bois colorés, dont les plus anciennes datent du XVI^e siècle. Classées et protégées, ces demeures sont la fierté de ce secteur prisé du centre historique, tout comme ses ruelles pavées et piétonnes. « *Le revers de la médaille, ce sont les problèmes de stationnement, de bruit, et les autorisations de travaux à décrocher auprès des Bâtiments de France* », n'oublie pas de préciser Fabien Caradec, chez IAD. Du coup, les prix baissent d'environ 5 à 10 %. « *De bonnes affaires sont possibles autour de 3 000 €/m² dans de jolies copropriétés très bien situées en plein centre-ville* », ajoute l'agent immobilier. Un T4 d'environ 87 m², deux chambres, bureau, parquets anciens et cheminées, en vente depuis cet été, est ainsi proposé pour la somme de 370 000 €.

Villejean, Beauregard : étudiants à loger

- Appartements anciens : 2 200 € 4 300 €/m²
- Maisons anciennes : 2 400 € 4 500 €/m²

Situés à l'extrême ouest de Rennes, les secteurs de Villejean-Université ou de Beauregard, où se trouvent les campus Villejean et de la Harpe, restent assez attractifs pour les investisseurs ou les parents qui souhaitent loger leur enfant étudiant, avant de mettre ensuite le bien en location. C'est le cas de ce couple vivant près de Quimper et dont le fils démarre ses études à la rentrée. Au cœur de Villejean, square du Général Guy-Delfosse, en juin dernier, il a acheté un studio de 31 m², au 2^e étage, avec balcon pour 120 000 €. Stéphane Sabin, directeur des ventes chez Foncia Rennes, conseille : « *Il y a des immeubles qui ne sont pas trop vieux, et en assez bon état, qui disposent de logements avec des DPE aux notes peu dégradées. Ils représentent de belles opportunités, à condition d'y faire souvent quelques travaux de rafraîchissement et de surveiller l'emplacement obligatoirement proche du métro, des facs et des commerces.* » A noter que les étudiants et jeunes actifs s'arrachent les studios, T1 et T2 dans tous les quartiers, et tout particulièrement ceux des facultés.

« La rentabilité des locations est moins bonne »

Stéphane Sabin, directeur des ventes chez Foncia Rennes : « Cette ville a attiré beaucoup d'investisseurs pendant de nombreuses années. Surtout après le Covid, c'était la porte d'entrée de la Bretagne, l'eldorado vert de tous ceux qui souhaitaient quitter les très grandes métropoles. Mais, depuis un an, elle est passée en " zone tendue, les loyers sont désormais bloqués, et la rentabilité des locations est moins bonne. Du coup, les investisseurs préfèrent investir dans des villes plus excentrées ailleurs en Ille-et-Vilaine ou en Bretagne. Par ailleurs, dans le neuf comme dans l'ancien, les délais de vente s'allongent depuis plusieurs mois, il faut désormais en moyenne trois semaines à un mois pour vendre un bien au juste prix. Pour les logements affichés trop cher, il faut parfois plus de trois mois et de sévères négociations avant de conclure une vente. »

Sud-Gare, le Blossne, Bréquigny : affaires à faire

- Appartements anciens : 2 600 € 4 200 €/m²
- Appartements neufs : 3 500 € 8 000 €/m²

- Maisons anciennes : 1 900 € 6 600 €/m²

Moins coté, le sud de la ville voit les prix du mètre carré décrocher plus sévèrement qu'ailleurs. En un an, ils ont plongé, en moyenne, de 6 à 10 %. De belles affaires sont donc possibles dans ce secteur en pleine mutation et très bien desservi par la ligne A du métro et les gares. « *Notamment pour les secondo-accédants, le sud de Rennes reste effectivement très intéressant* », abonde Damien Guéguen, notaire, délégué à la communication à la chambre des notaires de la cour d'appel de Rennes. « *On y trouve des maisons à rénover autour de 400 000 €, ce qui reste, pour Rennes, un tarif correct et assez abordable pour les familles.* »

Cesson-Sévigné : réajustement en cours

- Appartements anciens : 3 400 € 7 300 €/m²
- Maisons anciennes : 2 500 € 7 500 €/m²

A l'ouest, en « *intra-rocade* », Cesson-Sévigné reste l'une des communes les plus huppées de la métropole rennaise. Surtout ses quartiers situés le long de la Vilaine, recherchés pour leurs jolies maisons en pierre ou leurs manoirs. Cadres, actifs travaillant dans les grandes entreprises locales comme Orange, OVH, ou encore Canon, y profitent de la quiétude d'une ville de 17 000 habitants, à la campagne, avec tous les services, commerces et écoles réputées. Pôle de recherche et universitaire avec de nombreuses facs et écoles d'ingénieurs comme CentraleSupélec, qui prévoit de nouveaux bâtiments sur son campus, la commune se distingue aussi par son dynamisme sportif, avec ses équipes de kayak, célébrées lors du passage de la flamme olympique. Comme il fait très bon vivre ici, évidemment, les prix s'en ressentent... Les maisons à moins de 400 000 € sont rares. Pour autant, le marché est à l'arrêt. Les prix entament leur réajustement. Mise à prix pour 730 000 €, une maison d'architecte avec piscine, d'environ 230 m² habitables sur un terrain de près de 2 000 m², attend toujours ses acquéreurs. Située en plein centre-ville, une maison à rénover de 140 m² s'est vendue il y a quelques semaines au prix de 501 000 €. Ses atouts : trois belles chambres, un garage, un jardin et un emplacement rare et idéal.

« Les acheteurs ont la main et ils le savent »

Yann Martin, directeur de l'agence Espaces atypiques à Rennes : « Rennes ne décote pas, même si le marché s'est compliqué depuis plusieurs mois. Les acquéreurs ont à nouveau la main et ils le savent. Ils négocient les prix, qui restent en moyenne très élevés dans toute l'agglomération. Les biens affichés à petits prix (entre 100 000 et 300 000 €) restent prisés des investisseurs, qui achètent du studio au T3 dans le centre et le péri-centre. Et nous constatons aussi que les très beaux produits, très chers et rares (comme les belles demeures du Thabor ou les appartements avec " rooftop) se vendent également très bien et vite (au maximum en trois mois). A condition qu'ils soient en bon état et bien situés. »

Hédé-Bazouges, Janzé, Châteaugiron : au vert

- Appartements anciens : 2 400 € 4 300 €/m²
- Maisons anciennes : 1 900 € 4 300 €/m²

