



↑ Place de la Mairie, l'Opéra, avec sa forme arrondie, fait face à l'hôtel de ville et à sa façade en creux.

Rennes

Pas de changement en vue

Réputée pour son charme et son dynamisme, la préfecture de l'Ille-et-Vilaine résiste à la décote, surtout dans les beaux quartiers. Les secteurs populaires sont à la peine



Avec ses 225 000 habitants, Rennes, la ville la plus peuplée de Bretagne, est réputée pour son charme et sa convivialité. Proche de Paris (une heure vingt-cinq en TGV), de Nantes et de l'océan, économiquement et culturellement dynamique, dotée d'un centre-ville historique préservé et de la présence de deux lignes de métro, elle possède tous les atouts pour rester attractive. Résultat ? « L'immobilier rennais ne connaît pas de fortes chutes de prix, comme à Nantes, analyse Christopher Chanu, directeur régional chez SeLoger. Les prix se maintiennent, voire continuent d'augmenter dans certains quartiers. » Les biens les mieux situés, proposés à la vente sans gros travaux ni défauts majeurs, ou répondant à des critères très recherchés comme un extérieur ou un garage, peuvent effectivement se vendre très cher en ce début d'année. Selon les estimations de SeLoger, sur un an, la valeur des appartements a grimpé de 1,3 %, et celle des maisons, de 0,8 %, portant le mètre carré à respectivement 3 824 € et 4 468 €. « Les quartiers les plus prisés sont ▶

► sans surprise ceux du Thabor, d'Oberthur et de l'hypercentre, souligne Charlotte Fourmont, consultante chez Mon Chasseur Immo. *Le sud, plus populaire et excentré, a un peu moins la cote.* » Dans le neuf, les prix sont à la baisse. Les acquéreurs sont exigeants et les investisseurs se font rares, jugeant les rendements locatifs moins attrayants. Pas facile de jongler avec des loyers plafonnés et des meubles touristiques régulés, avec « permis de louer » préalable.

CENTRE HISTORIQUE COURU ET CHER

Des ruelles pavées, des échoppes, des restaurants... Dès le printemps, il fait bon lézarder en terrasse aux abords de la cathédrale Saint-Pierre. Comme dans tout l'hypercentre, ce quartier est très prisé, avec ses immeubles aux façades en pans de bois peints et sculptés. Les prix des appartements tournent autour de 4 000 €/m². « *Le vieux centre est aujourd'hui beaucoup plus couru et cher, + 12 % en moyenne, que celui de Nantes*, observe Yann Martin, responsable d'une agence *Espaces* atypiques. *Mais, depuis un an, nous constatons un ajustement des prix sur les biens haut de gamme, qui redeviennent plus raisonnables.* » Comme ce duplex de 84 m², près de la cathédrale, avec 3 chambres, entièrement rénové et lumineux, qui a récemment été vendu autour de 370 000 €.

THABOR LE TOP RESTE STABLE

Autour du splendide parc de 10 hectares du Thabor, les grandes maisons bourgeoises et hôtels particuliers forment le secteur le plus cosu de Rennes. Un îlot de calme et de chic

semblable à celui du secteur du jardin botanique Oberthur, tout proche. « *C'est la localisation "valeur sûre" de Rennes* », confirme Vianney de Massia, agent chez Century 21. Ce qui explique des prix toujours très élevés : 4 400 à 6 500 €/m² pour les appartements anciens et jusqu'à 9 800 €/m² pour les maisons. Aucun hôtel particulier dans ce secteur n'est proposé à moins de 800 000 €.

VILLEJEAN, BEAUREGARD LES INVESTISSEURS RECHIGNENT

Les secteurs de Villejean Université et de Beaugard, à l'extrême ouest de Rennes, sont prisés des étudiants. Ils étaient aussi le terrain de jeu favori des investisseurs. Désormais, ces derniers hésitent à s'y aventurer du fait du plafonnement des loyers. Sans compter les travaux à réaliser pour décrocher le droit de louer. « *Dans le neuf, les promoteurs font actuellement des efforts, par exemple en offrant les frais de notaire, pour attirer primo-accédants et investisseurs* », note Jean-François Fontaine, courtier chez Cafpi. En janvier dernier, un studio de 18 m², avec tout le confort et des commodités à proximité (commerces, laverie, supérette), s'est vendu 90 000 €.

SUD GARE, LE BLOSNE, BRÉQUIGNY EN LÉGÈRE BAISSÉ

Les quartiers du sud de Rennes, réputés moins chers, ont longtemps attiré primo-accédants et investisseurs. Jusqu'à ce que les prix finissent par flamber de manière inédite, notamment le secteur à proximité de la gare TGV, où des produits s'affichent à plus 4 200 €/m². Si les acquéreurs reviennent, ils n'hésitent pas à négocier les biens excentrés, à rafraîchir, ou dépourvus de terrasses ou

“Les inondations frappent les esprits, pas le marché”

FRANÇOIS-ÉRIC PAULET, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES D'ILLE-ET-VILAINE



« A Rennes et en première couronne, on achète avant tout pour se loger, pas pour investir. Le peu d'incitations fiscales, les

prix hauts, les loyers plafonnés et l'obligation d'effectuer des travaux dissuadent les investisseurs. Et le marché du neuf encaisse un net ralentissement depuis deux ans, sans perspective de reprise immédiate. Quant aux récentes inondations, elles pourraient retarder certains achats, notamment près de la Vilaine. Mais Rennes et ses alentours ont connu de nombreuses inondations au cours des siècles, et chaque fois c'est le même constat : les gens oublient très vite, pourvu qu'ils trouvent le bien de leur rêve, surtout s'il est charmant et en plein centre-ville. »

d'extérieurs. Les produits en bon état partent autour de 3 800 €/m². Comme cette maison de 130 m², sans travaux, avec 4 chambres et un jardin arboré, qui s'est vendue un peu moins de 500 000 €.

CESSON-SÉVIGNÉ POUR SES MAISONS

Ceux qui préfèrent le charme de la périphérie continuent de jeter leur dévolu sur Cesson-Sévigné, commune cosuée qui permet de rejoindre rapidement le centre de Rennes. « *Les acquéreurs y recherchent avant tout des maisons, anciennes ou contemporaines, pourvu qu'il s'agisse de biens de qualité, au confort immédiat, donc sans travaux*, commente Vianney de Massia, agent chez Century 21. *Les prix restent élevés, les acheteurs sont exigeants.* » La cote se maintient. Une maison en parfait état y a récemment été achetée aux alentours de 840 000 €. Très vaste et lumineuse, elle dispose de 4 chambres, d'un salon de 60 m² et d'un jardin de plus de 900 m². **§.§.**



↑ Place Sainte-Anne, dans le centre historique.

d'extérieurs. Les produits en bon état partent

d'extérieurs. Les produits en bon état partent autour de 3800 €/m². Comme cette maison de 130 m², sans travaux, avec 4 chambres et un jardin arboré, qui s'est vendue un peu moins de 500 000 €.

CESSON-SÉVIGNÉ POUR SES MAISONS

Ceux qui préfèrent le charme de la périphérie continuent de jeter leur dévolu sur Cesson-Sévigné, commune cossue qui permet de rejoindre rapidement le centre de Rennes. « *Les acquéreurs y recherchent avant*

*tout des maisons, anciennes ou contemporaines, pourvu qu'il s'agisse de biens de qualité, au confort immédiat, donc sans travaux, commente Vianney de Massia, agent chez Century 21. Les prix restent élevés, les acheteurs sont exigeants. » La cote se maintient. Une maison en parfait état y a récemment été achetée aux alentours de 840 000 €. Très vaste et lumineuse, elle dispose de 4 chambres, d'un salon de 60 m² et d'un jardin de plus de 900 m². **S.S.***