

#IMMO
JANVIER 2021



UN MARCHÉ SOUS TENSION



M. Richard LEVIONNOIS
Président de la Chambre des Notaires
d'Ille-et-Vilaine

En 2020, malgré les deux mois de confinement au cours desquels les notaires n'ont pas pu recevoir les actes de ventes, les volumes de transactions se sont maintenus à un niveau élevé. En Ille-et-Vilaine, les notaires n'ont constaté, au 30 septembre, qu'une diminution de 3% sur un an du nombre de ventes. Il faudra attendre le mois de mars, pour avoir une vision complète de l'année. La pression de la demande s'est intensifiée tout au long de l'année.

LE MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE

LE MOT DU PRÉSIDENT

Le marché immobilier se porte bien, ce qui peut paraître surprenant dans le contexte actuel. Plusieurs raisons favorisent cette bonne tenue :

- Les taux d'intérêts demeurent très bas ;
- Les acquéreurs ont muri leur projet durant le confinement. Ce dernier s'est révélé être un accélérateur de prise de décision ;
- De nombreux urbains sont à la recherche de bien dans un environnement calme disposant de services de proximité. Cette tendance a renforcé l'attractivité des petites villes du départe-

ment ;

- L'attractivité du département ne se dément pas, la population augmente, les besoins en logement ne cessent de croître ;
- La valeur refuge de la pierre rassure les investisseurs.

Mais, le déséquilibre entre l'offre et la demande perdure et a largement participé à la baisse constatée des volumes. Il a entraîné une tension sur les prix qui augmentent partout, quel que soit le type de bien.

Pour les prochains mois, l'incertitude prédomine. Les notaires ne sont pas en capaci-

té d'évaluer les conséquences sur le marché de l'immobilier de la crise sanitaire.

Toutefois, il convient de rappeler qu'en Ille-et-Vilaine, les fondamentaux sont bons. Nous ne sommes pas sur un marché spéculatif, les besoins en logement demeurent importants.

QUELQUES INDICATEURS BRÉTILIENS

208 000 €

C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UN APPARTEMENT NEUF
DANS LE DÉPARTEMENT

57 M²

C'EST LA SURFACE HABITABLE
MOYENNE ACHETÉE
POUR UN APPARTEMENT NEUF

45%

DES BIENS VENDUS
SONT DES MAISONS
ANCIENNES

157 000 €

C'EST LE PRIX MÉDIAN
D'UN APPARTEMENT ANCIEN
DANS LE DÉPARTEMENT

62 M²

C'EST LA SURFACE HABITABLE
MOYENNE ACHETÉE
POUR UN APPARTEMENT ANCIEN

42 ANS

C'EST L'ÂGE MÉDIAN
DES ACQUÉREURS TOUS TYPES
DE BIENS CONFONDUS
DANS LE DÉPARTEMENT

UN MARCHÉ SOUS TENSION

Au 30 septembre, les notaires constataient une baisse de 3% du volume des transactions immobilières sur un an. Cette baisse est très faible au regard de la crise sanitaire que nous traversons, d'autant que ce repli est essentiellement la conséquence d'un déficit d'offres. Le confinement a certes bloqué les signatures durant deux mois, au printemps, mais a été suivi durant l'été d'une période très active dans les offices.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN : PRESSION DE LA DEMANDE

L'ancien demeure le cœur du marché immobilier en Ille-et-Vilaine : 45% des ventes portent sur des maisons anciennes et 29% sur des appartements. Cette année encore, ce marché a souffert d'un déficit d'offres. Tous les secteurs géographiques ont profité d'une demande soutenue, même les plus excentrés ont vu leur attrait se renforcer avec la période de confinement et le développement du télétravail. Les notaires le constatent : les bassins ruraux ont pu attirer tant des Rennais que des franciliens à la recherche d'espace.

Cette pression de la demande a eu des répercussions sur les prix qui ont progressé en moyenne de +10,2% pour les appartements et +7,0% pour les maisons.

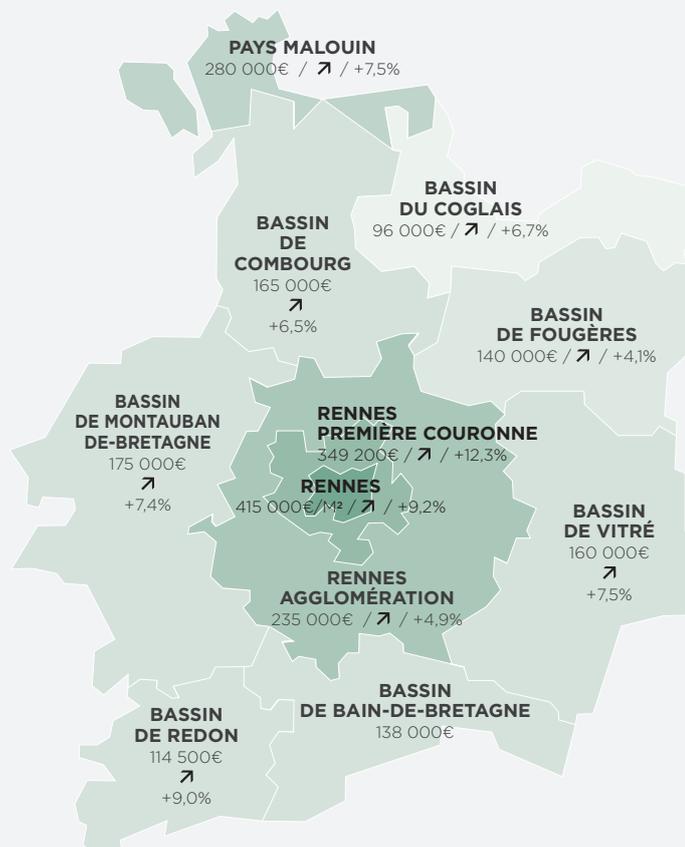
RENNES & SON AGGLOMÉRATION

Sur l'agglomération rennaise, le marché immobilier est tendu. Les prix augmentent à un rythme soutenu : +34% à Rennes et +30% en 1ère couronne



MAISONS ANCIENNES EN ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS PAR SECTEUR SUR UN AN



APPARTEMENTS ANCIENS EN ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN

RENNES	3 140€/M ²	↗	+13,0%
RENNES PREMIÈRE COURONNE	2 680€/M ²	↗	+10,0%
RENNES AGGLOMÉRATION	2 260€/M ²	↗	+6,3%
PAYS MALOUIN	3 720€/M ²	↗	+14,1%
BASSIN BAIN DE BRETAGNE	1 710€/M ²	↗	-
BASSIN DE COMBOURG	1 760€/M ²	↗	+5,5%
BASSIN DE FOGÈRES	1 160€/M ²	↗	+4,3%
BASSIN DE MONTAUBAN DE BRETAGNE	1 820€/M ²	↗	+2,2%
BASSIN DE REDON	1 470€/M ²	↗	+2,9%
BASSIN DE VITRÉ	1 940€/M ²	↗	+0,2%

pour les maisons anciennes sur 5 ans. Malgré les hausses, le marché est sain. La demande répond à un réel besoin en logement. Les acquéreurs sont des locaux à plus de 80% à Rennes comme sur l'agglomération.

À Rennes, sur un an les prix se sont envolés, la majorité des quartiers affiche des hausses supérieures à 10%. Les appartements anciens attirent toujours les investisseurs. Le marché locatif est dynamique, les propriétaires ne craignent pas les vacances.

Sur le marché de la résidence principale, les moins de 30 ans interviennent toujours dans un quart des transactions d'appartements. Ils disposent d'un budget médian de 160 000 € avec lequel ils peuvent acquérir un 2 ou 3 pièces.

Les ventes de maisons, quant à elles, se font en majorité au profit de cadres supérieurs qui résidaient déjà à Rennes, et qui disposent d'un budget médian supérieur à 480 000 €.

Les familles se concentrent davantage dans les couronnes qui offrent plus d'espaces (surface habitable comme terrain) et des prix plus attractifs. Le confinement a pu faire évoluer les critères de recherche. Cette période a été pour certaines familles un accélérateur à la prise de décision.

APPARTEMENTS ANCIENS À RENNES

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR QUARTIER SUR UN AN



PRIX MÉDIANS DES MAISONS

SAINT-MALO

340 000 €

VITRÉ

223 000 €

REDON

142 500 €

FOGÈRES

140 000 €

PRIX DES MAISONS ÉVOLUTIONS & SURFACES

TOP 100 DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT

Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane	Zones géographiques		Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1	Cesson-Sévigné	450 000 €	↗ +14,9%	134 m ²	580 m ²	51	Bréal-sous-Montfort	233 000 €	—	111 m ²	1 330 m ²
2	Saint-Briac-sur-Mer	445 200 €	—	123 m ²	760 m ²	52	Brécé	232 700 €	—	110 m ²	450 m ²
3	Saint-Grégoire	445 000 €	↗ +15,0%	140 m ²	460 m ²	53	Mézières-sur-Couesnon	230 300 €	—	128 m ²	870 m ²
4	Rennes	415 000 €	↗ +9,2%	105 m ²	280 m ²	54	Pleurduit	230 000 €	↘ -4,2%	98 m ²	570 m ²
5	Saint-Lunaire	410 000 €	↗ +8,4%	114 m ²	510 m ²	55	Hédé-Bazouges	230 000 €	—	114 m ²	900 m ²
6	Pacé	387 500 €	—	140 m ²	590 m ²	56	Pocé-les-Bois	228 000 €	—	138 m ²	1 080 m ²
7	Dinard	357 000 €	—	100 m ²	400 m ²	57	Poligné	225 500 €	—	115 m ²	720 m ²
8	Saint-Malo	340 000 €	↗ +15,9%	100 m ²	340 m ²	58	Parthenay-de-Bretagne	225 300 €	—	102 m ²	550 m ²
9	Montgermont	338 300 €	—	123 m ²	480 m ²	59	Servon-sur-Vilaine	225 000 €	—	111 m ²	560 m ²
10	Le Minihiac-sur-Rance	335 000 €	—	150 m ²	1 160 m ²	60	Monterfil	225 000 €	—	112 m ²	1 020 m ²
11	Thorigné-Fouillard	328 100 €	↗ +14,8%	118 m ²	490 m ²	61	Saint-Armel	224 800 €	—	96 m ²	520 m ²
12	Betton	320 200 €	↗ +6,7%	120 m ²	580 m ²	62	Chanteloup	224 000 €	—	109 m ²	630 m ²
13	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	316 800 €	—	122 m ²	510 m ²	63	Saint-Germain-sur-Ille	223 700 €	—	110 m ²	540 m ²
14	Veizin-le-Coquet	310 000 €	↗ +10,8%	130 m ²	480 m ²	64	Saint-Aubin-d'Aubigné	223 400 €	↗ +13,1%	119 m ²	560 m ²
15	Chantepie	303 500 €	↗ +8,4%	110 m ²	420 m ²	65	Vitré	223 000 €	↗ +3,7%	115 m ²	500 m ²
16	Noyal-sur-Vilaine	303 100 €	—	119 m ²	530 m ²	66	Talensac	222 800 €	—	107 m ²	590 m ²
17	La Mézière	302 500 €	—	128 m ²	550 m ²	67	Saint-Thual	220 400 €	—	125 m ²	1 100 m ²
18	Vern-sur-Seiche	296 800 €	↗ +14,6%	115 m ²	510 m ²	68	Chavagne	219 500 €	—	110 m ²	410 m ²
19	Saint-Coulomb	295 000 €	↘ -6,4%	109 m ²	640 m ²	69	Nouvoitou	219 500 €	—	105 m ²	780 m ²
20	Cancale	289 000 €	↗ +6,1%	101 m ²	520 m ²	70	Saint-Didier	219 500 €	—	111 m ²	750 m ²
21	Bruz	288 000 €	↗ +13,0%	108 m ²	510 m ²	71	Bédée	218 000 €	↗ +10,4%	104 m ²	580 m ²
22	Le Rheu	284 800 €	—	120 m ²	590 m ²	72	Saint-Méloir-des-Ôndes	217 500 €	—	98 m ²	530 m ²
23	Acigné	282 200 €	↗ +14,3%	114 m ²	460 m ²	73	Saint-Aubin-du-Cormier	217 000 €	—	112 m ²	1 400 m ²
24	La Chapelle-des-Fougeretz	280 500 €	—	103 m ²	390 m ²	74	Bourg-des-Comptes	213 700 €	—	124 m ²	810 m ²
25	La Richardais	278 000 €	—	112 m ²	550 m ²	75	Mouazé	213 000 €	—	96 m ²	420 m ²
26	Saint-Jacques-de-la-Lande	276 000 €	—	98 m ²	270 m ²	76	Amanlis	212 500 €	—	107 m ²	2 820 m ²
27	Chasné-sur-Illet	275 300 €	—	134 m ²	1 100 m ²	77	Châteaubourg	211 500 €	↗ +16,3%	112 m ²	590 m ²
28	Melesse	274 800 €	↗ +5,0%	102 m ²	630 m ²	78	Clayes	211 500 €	—	97 m ²	840 m ²
29	Laiillé	273 100 €	↘ -10,6%	121 m ²	620 m ²	79	Janzé	210 500 €	↗ +6,8%	108 m ²	550 m ²
30	Saint-Suliac	268 100 €	—	100 m ²	270 m ²	80	Corps-Nuds	210 000 €	—	103 m ²	630 m ²
31	Chevaigné	262 500 €	—	100 m ²	510 m ²	81	Saint-Sulpice-la-Forêt	210 000 €	—	95 m ²	540 m ²
32	Saint-Gilles	262 500 €	↗ +4,2%	103 m ²	490 m ²	82	Saint-Père	210 000 €	—	111 m ²	1 060 m ²
33	Pont-Péan	255 000 €	↗ +9,8%	118 m ²	580 m ²	83	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	210 000 €	↗ +7,7%	100 m ²	550 m ²
34	Lassy	255 000 €	—	174 m ²	860 m ²	84	Romagné	207 000 €	—	145 m ²	820 m ²
35	Bécherel	251 900 €	—	155 m ²	710 m ²	85	Saint-Jean-sur-Vilaine	206 500 €	—	106 m ²	670 m ²
36	Chartres-de-Bretagne	251 000 €	↗ +7,0%	108 m ²	460 m ²	86	Cuguen	205 000 €	—	113 m ²	2 020 m ²
37	Montfort-sur-Meu	250 000 €	↗ +19,5%	113 m ²	640 m ²	87	Piré-Chancé	203 800 €	↗ +12,0%	120 m ²	1 080 m ²
38	Châteaugiron	247 700 €	↘ -0,9%	115 m ²	570 m ²	88	Guichen	203 400 €	↘ -9,1%	94 m ²	720 m ²
39	Gévezé	245 500 €	↗ +16,6%	115 m ²	560 m ²	89	Vignoc	203 000 €	—	107 m ²	500 m ²
40	Cinré	245 000 €	—	120 m ²	630 m ²	90	Goven	202 500 €	↘ -5,2%	103 m ²	690 m ²
41	La Baussaine	245 000 €	—	160 m ²	2 260 m ²	91	Erbrée	200 700 €	—	125 m ²	1 020 m ²
42	Domloup	244 500 €	—	99 m ²	410 m ²	92	La Bouëxière	200 000 €	↗ +13,0%	100 m ²	680 m ²
43	Bourgbarré	243 000 €	↘ -1,0%	103 m ²	530 m ²	93	L'Hermitage	200 000 €	↘ -8,3%	108 m ²	500 m ²
44	Domagné	242 400 €	—	128 m ²	970 m ²	94	Saint-Guinoux	199 600 €	—	95 m ²	520 m ²
45	Orgères	242 000 €	↗ +6,7%	105 m ²	540 m ²	95	Le Petit-Fougeray	198 100 €	—	135 m ²	1 530 m ²
46	Liffré	240 900 €	↘ -2,5%	105 m ²	600 m ²	96	Saint-Médard-sur-Ille	198 000 €	—	104 m ²	650 m ²
47	Pleumeleuc	240 000 €	—	108 m ²	550 m ²	97	La Chapelle-Chaussée	198 000 €	—	101 m ²	530 m ²
48	Saint-Jouan-des-Guérets	237 500 €	—	110 m ²	500 m ²	98	Saint-Thurial	196 500 €	—	112 m ²	1 100 m ²
49	Mordelles	236 000 €	↗ +3,5%	113 m ²	670 m ²	99	Gosné	195 000 €	—	112 m ²	940 m ²
50	La Gouesnière	235 000 €	—	97 m ²	490 m ²	100	Montreuil-le-Gast	194 100 €	—	98 m ²	570 m ²

VILLES MOYENNES ET SECTEURS RURAUX

En 2020, la demande a été soutenue tout au long de l'année. Ces bassins offrent aux acquéreurs des biens disposant d'espaces à des prix plus abordables que ceux pratiqués sur l'agglomération rennaise.

Les acquéreurs sont essentiellement des classes moyennes, à la recherche de maisons pour des budgets inférieurs à 200 000 € voire à 150 000 €. Le confinement et le développement du télétravail ont renforcé l'attractivité de ces secteurs. L'espace et l'environnement ont pu être préférés à la proximité du lieu de travail. Les petites villes, qui offrent tous les services (commerces, collège et lycée, ...) profitent largement de cette demande renouvelée et voient leur prix progresser (Bain-de-Bretagne +2,9%, Dol-de-Bretagne +6,9%, Redon +5,6%, Vitré +3,7%, Fougères +0,0%...).

Quant aux franciliens, si leur présence demeure marginale sur ces bassins, ils disposent de capacités financières supérieures aux locaux (ex. sur le bassin de Combourg, le budget médian des franciliens est de 210 000 € contre 143 000 € pour un résident).

LE LITTORAL

Que ce soit pour des appartements ou des maisons, la demande s'est envolée sur le littoral. Plus que jamais la résidence secondaire au bord de l'eau fait rêver tant les Parisiens que les Rennais. Mais pour les acquéreurs, il ne s'agit plus seulement de trouver un pied-à-terre mais une résidence où l'on peut passer du temps "cloîtré" voire envisager de s'y installer définitivement, tout en étant en activité. Les critères de recherche ont évolué pour de nombreux acquéreurs. Toutefois, l'offre demeure limitée et contrairement aux attentes le profil des acquéreurs n'évolue guère. A savoir, 40% des acquéreurs a plus de 60 ans.

Le marché de la résidence secondaire vient renforcer les tensions sur les prix. Les franciliens qui interviennent dans 15% des transactions de maisons, ont augmenté leur budget en 2020 à 381 500 € (17% de plus qu'en 2019) soit 100 000 € de plus que celui des locaux.

Saint-Briac avec un prix médian de

APPARTEMENTS NEUFS EN ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN

RENNES	4 780€/M ²	↗	+10,3%
RENNES PREMIÈRE COURONNE	3 860€/M ²	↗	+2,5%
RENNES AGGLOMÉRATION	3 500€/M ²	↗	+3,2%
PAYS MALOUIN	4 210€/M ²	↗	+9,0%
BASSIN DE FOUGÈRES	2 750€/M ²	↗	-

445 200 € est la station la plus prisée du département, devant Saint-Lunaire à 410 000 €.

APPARTEMENTS NEUFS

Les notaires ont constaté, au 30 septembre, plus de 3500 ventes sur un an. Face à une hausse de la demande et des prix qui ne cessent de croître, le marché est sous tension. Aujourd'hui, à Rennes, tous les programmes affichent des prix médians supérieurs à 4000 €/m² et le centre franchit la barre symbolique des 6000 €/m².

Même si les promoteurs lancent de plus en plus de programmes à l'extérieur de Rennes, notamment en seconde couronne, l'offre demeure insuffisante. La demande concentre des profils très différents : des jeunes ménages

LE NEUF & LA CONSTRUCTION :

Contrairement à l'ancien, les volumes de vente d'appartements neufs ont été stables (-0,9%). Ceux des terrains ont légèrement progressé (+2,8%) sur la période étudiée. Les derniers chiffres publiés par l'INSEE confirment que la population continue d'augmenter sur le département, notamment sur Rennes Métropole, les besoins en logement suivent.



qui peuvent prétendre aux dispositifs d'accompagnement, des « seniors » qui souhaitent s'installer dans un logement neuf et confortable à proximité des services après avoir vendu leur maison devenue trop grande ou isolée, et des investisseurs qui souhaitent profiter d'avantages fiscaux.

Pour les investisseurs, Rennes conserve son attractivité malgré les prix élevés. Ils sont d'origines variées : 17% de Bretons (hors Ille-et-Vilaine), 12% de franciliens, 14% du reste de la France.

C'est sur le littoral que l'on trouve le plus de franciliens, ils interviennent dans 16% des transactions et investissent en moyenne 260 500 € soit 40 000 € de plus à Rennes. Il s'agit le plus souvent d'une acquisition secondaire.

TERRAINS À BÂTIR :

La population augmente, la demande en terrain ne faiblit pas.

La construction permet de bénéficier d'aides et offre une meilleure maîtrise du budget que la rénovation. C'est pourquoi le terrain représente l'achat préféré des jeunes ménages, 55% des acquéreurs ont moins de 40 ans sur l'ensemble du département. Ils privilégient la seconde couronne ou les bassins plus éloignés qui peuvent leur proposer des terrains à moins de 40 000 € avec des surfaces plus importantes. La proximité d'une 4 voies représente pour eux un critère déterminant.

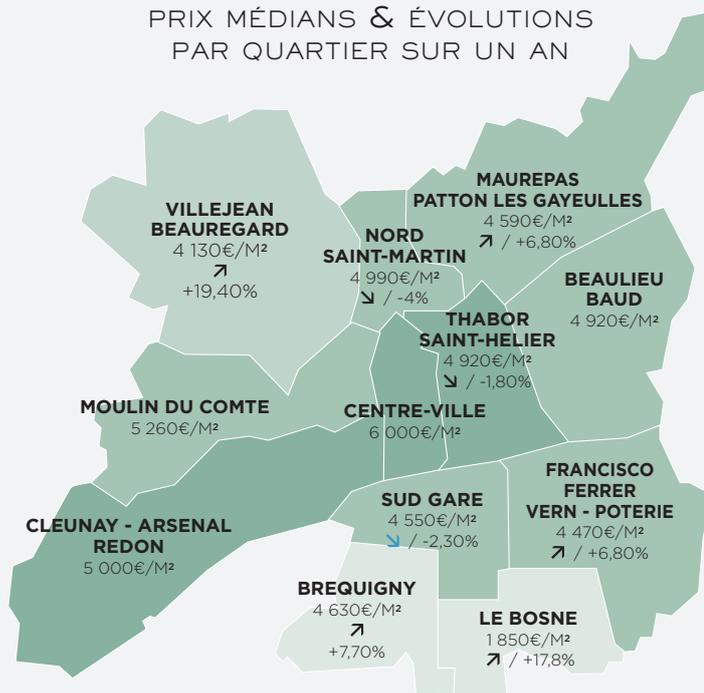
En première couronne, l'offre est réduite, les prix sont élevés 190 €/m². La diminution régulière de la taille des terrains ne suffit pas à faire baisser les prix. Quelle que soit la commune, les budgets sont prohibitifs pour les jeunes ménages.

Sur le littoral, les acquéreurs sont plus âgés, 46 ans en moyenne. Beaucoup construisent en prévision de la retraite. Toutefois, 40% des acquéreurs ont moins de 40 ans.

**BAISSE
DES TRANSACTIONS**
(TOUS TYPES
DE BIENS CONFONDUS)
SUR UN AN
-3%

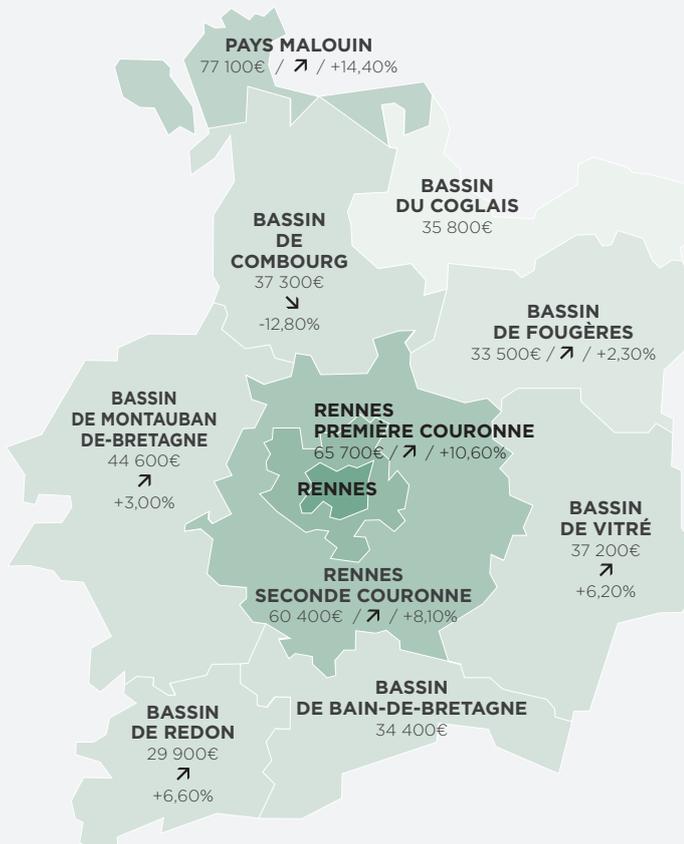
APPARTEMENTS NEUFS À RENNES

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR QUARTIER SUR UN AN



TERRAINS À BÂTIR EN ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS & ÉVOLUTIONS
PAR SECTEUR SUR UN AN



LES INDICATEURS ET LES TENDANCES RÉGIONALES

2 660 910

LOGEMENTS EN BRETAGNE HISTORIQUE

(SOURCE : INSEE OCTANT 2017)

185 000€

C'EST LE BUDGET MÉDIAN CONSACRÉ PAR UN BRETON À L'ACHAT D'UNE MAISON ANCIENNE

137 000€

C'EST LE BUDGET MÉDIAN CONSACRÉ PAR UN BRETON À L'ACHAT D'UN APPARTEMENT ANCIEN

UN BRETON CHANGE EN MOYENNE

4,6

Fois DE LOGEMENT

32 ANS

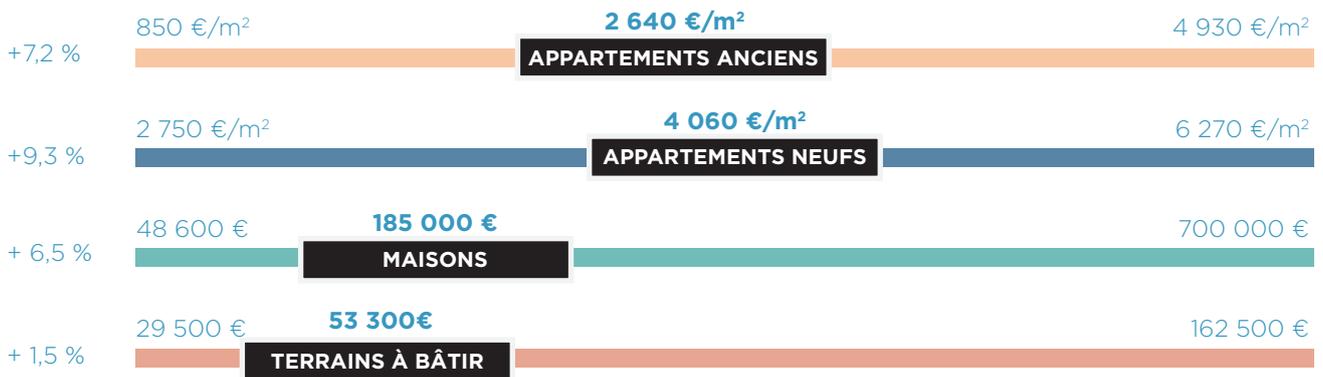
C'EST L'ÂGE MOYEN DES BRETONS LORS DE LEUR PREMIER ACHAT IMMOBILIER

(Source : Harris interactive pour Notaires de France)

TENDANCES RÉGIONALES*

Évolution sur 1 an ← PRIX MÉDIAN DE LA COMMUNE LA MOINS CHÈRE

PRIX MÉDIAN DE LA COMMUNE LA PLUS CHÈRE →



* Les curseurs sont donnés à titre indicatif. Ils situent le prix médian de la région entre le prix médian de la commune la moins chère et le prix médian de la commune la plus chère de la région. Le Conseil régional des notaires communique des prix médians. Le prix médian sépare les biens en 2 catégories : 50% des biens se sont vendus à un prix inférieur et 50% se sont vendus à un prix supérieur. Pourcentage d'évolution calculé par rapport à 2018.

PRIX MÉDIANS PAR DÉPARTEMENT & ÉVOLUTIONS SUR 1 AN

MORBIHAN

APPARTEMENTS ANCIENS	2 480€/M2	↗ +8,8%
APPARTEMENTS NEUFS	3 480€/M2	↗ +7,0%
MAISONS ANCIENNES	190 000€	↗ +8,6%
TERRAINS À BÂTIR	56 000€	↗ +1,8%

CÔTES-D'ARMOR

APPARTEMENTS ANCIENS	1 590€/M2	→ +0,0%
APPARTEMENTS NEUFS	2 980€/M2	↗ +2,9%
MAISONS ANCIENNES	140 000€	↗ +7,2%
TERRAINS À BÂTIR	40 000€	↗ +2,8%

LOIRE-ATLANTIQUE

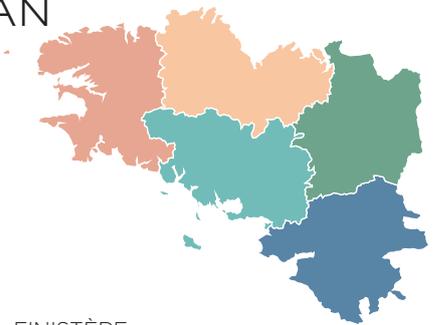
APPARTEMENTS ANCIENS	3 250€/M2	↗ +12,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 160€/M2	↗ +5,2%
MAISONS ANCIENNES	238 200€	↗ +7,9%
TERRAINS À BÂTIR	66 000€	↗ +1,5%

ILLE-ET-VILAINE

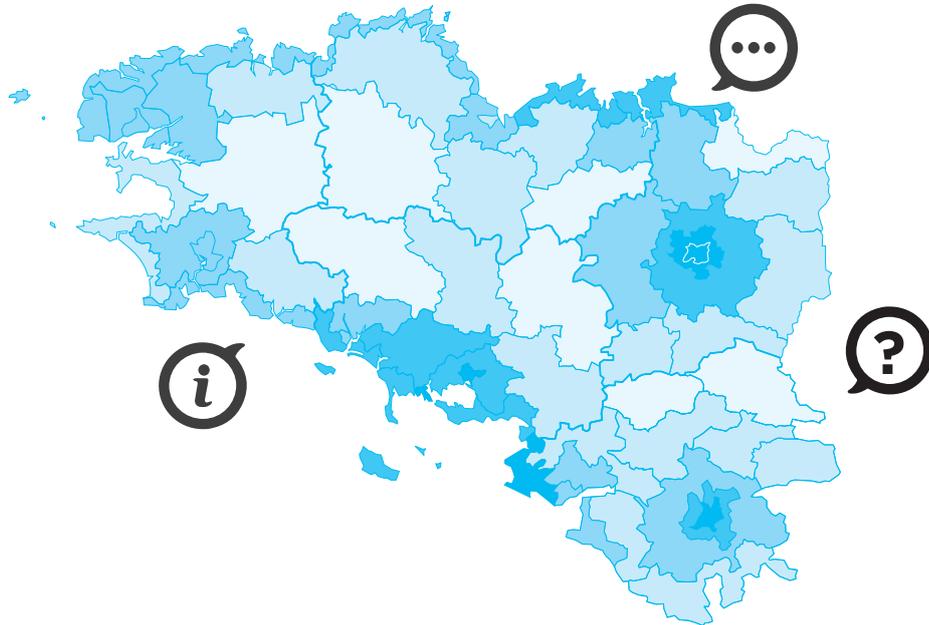
APPARTEMENTS ANCIENS	2 815€/M2	↗ +10,2%
APPARTEMENTS NEUFS	4 110€/M2	↗ +4,2%
MAISONS ANCIENNES	198 000€	↗ +7,0%
TERRAINS À BÂTIR	50 800€	↗ +2,7%

FINISTÈRE

APPARTEMENTS ANCIENS	1 510€/M2	↗ +10,1%
APPARTEMENTS NEUFS	3 690€/M2	↗ +1%
MAISONS ANCIENNES	55 000€	↗ +4,7%
TERRAINS À BÂTIR	45 400€	↗ +0,8%



DÉCOUVREZ LES PRIX DE L'IMMOBILIER DE VOTRE RÉGION



PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR SECTEUR

Inférieur à
100 000€

185 000 €

supérieur à
300 000€

MAISONS

RETROUVEZ LES TENDANCES DE L'IMMOBILIER DE VOTRE DÉPARTEMENT



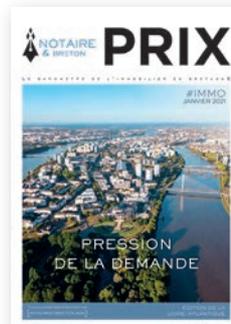
22



29



35



44



56