

JANVIER 2023

LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER



Chambre des notaires
de l'Ille-et-Vilaine

L'activité en termes de transactions en Ille-et-Vilaine est restée très dynamique jusqu'à la fin de l'année. Les notaires constatent toutefois un léger ralentissement au niveau des volumes depuis ces derniers mois.

Ce bilan annuel permet de dégager les premières tendances pour le début 2023 avec une décrue progressive des volumes et un ralentissement de la hausse des prix.

LES INDICATEURS BRÉTIENS



60%

des logements
sont des maisons



60%

de brétiens
sont propriétaires
de leur résidence
principale



16%

des brétiens vivent
dans leur résidence
depuis plus de 30 ans



7%

des logements
sont des résidences
secondaires



27 543

c'est le nombre
de ventes sur un an



41 ans

c'est l'âge médian des
acquéreurs tous types
de biens confondus
dans le département



M^e François-Eric PAULET

Président de la Chambre des notaires d'Ille-et-Vilaine

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'accalmie après l'euphorie

Après plusieurs années d'emballement, le marché immobilier en Ille-et-Vilaine s'est encore très bien porté en 2022. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-7% pour les appartements anciens, -13% pour les maisons au 3^e trimestre 2022 par rapport au 3^e trimestre 2021).

Plusieurs éléments participent à ce ralentissement :

- La conjoncture économique est incertaine.
- Le moral des Français est en berne.
- Les coûts de l'énergie et des déplacements pèsent de plus en plus dans le budget des ménages.
- Enfin, l'accès et le coût du crédit se durcit.

Toutefois, il convient de rester optimiste car le marché demeure solide. Le dynamisme économique du département et l'attractivité de la métropole rennaise attirent toujours plus de jeunes ménages qui cherchent à se loger. En effet, nous assistons depuis quelques mois à un retour progressif à l'équilibre entre l'offre et la demande et nous retrouvons des critères d'acquisition d'avant-covid, telles que la proximité du lieu de travail pour limiter les déplacements (coûts élevés et temps perdu).

Enfin, le contexte inflationniste renforce la valeur refuge de la pierre. Les investisseurs (brétiens, franciliens, bretons...) apprécient particulièrement la capitale bretonne pour les garanties qu'elle offre : forte demande locative, rentabilité supérieure à celle de Nantes...

TENDANCES GÉNÉRALES

ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR SECTEUR

RENNES PREMIÈRE COURONNE

3180 €/m ²	9,1%
3980 €/m ²	0%
393 600 €	9%
81 100 €	-13,3%

RENNES

3800 €/m ²	6,9%
5310 €/m ²	11,1%
510 000 €	6,3%

RENNES SECONDE COURONNE

2840 €/m ²	9,7%
3520 €/m ²	6,8%
285 000 €	6,5%
62 200 €	4,7%

PAYS MALOUIN

4790 €/m ²	13,1%
4870 €/m ²	6,8%
376 000 €	13,1%
75 800 €	-19,3%

BASSIN DU COGLAIS

120 000 €	14,3%
29 200 €	12,2%

BASSIN DE COMBOURG

2210 €/m ²	-
3360 €/m ²	1,6%
200 000 €	11,1%
43 700 €	-1,1%

BASSIN DE FOUGÈRES

1690 €/m ²	15,5%
3350 €/m ²	-
167 000 €	5,9%
38 300 €	2,6%

BASSIN DE MONTAUBAN DE BRETAGNE

2290 €/m ²	16%
3330 €/m ²	-
200 000 €	7,5%
39 400 €	-3,6%

BASSIN DE VITRÉ

2170 €/m ²	1,5%
3370 €/m ²	-
185 100 €	12,2%
36 500 €	11,4%

BASSIN DE REDON

1830 €/m ²	7,4%
140 000 €	12%
29 700 €	-1,1%

BASSIN BAIN DE BRETAGNE

155 000 €	-0,3%
39 200 €	9%

ILLE-ET-VILAINE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS
SUR UN AN PAR TYPE DE BIENS



APPARTEMENTS ANCIENS

3 480 €/m ²	9,5%
------------------------	------



APPARTEMENTS NEUFS

4 260 €/m ²	2,4%
------------------------	------



MAISONS ANCIENNES

240 000 €	9,1%
-----------	------



TERRAINS À BÂTIR

50 500 €	3,3%
----------	------

TOP 20

CLASSEMENT DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT MAISONS ANCIENNES

	Zones géographiques	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1	Saint-Lunaire	565 000 €		117 m ²	600 m ²
2	Saint-Briac-sur-Mer	518 900 €	▼ -7,3%	115 m ²	630 m ²
3	Rennes	510 000 €	↗ 6,3%	106 m ²	300 m ²
4	Cesson-Sévigné	500 000 €	↗ 15,6%	132 m ²	550 m ²
5	Saint-Grégoire	499 000 €	↗ 2,7%	132 m ²	530 m ²
6	Dinard	481 700 €		100 m ²	390 m ²
7	Pacé	435 300 €	↗ 2,6%	130 m ²	500 m ²
8	Saint-Malo	434 000 €	↗ 9,6%	101 m ²	380 m ²
9	Le Minihic-sur-Rance	391 500 €		119 m ²	780 m ²
10	Thorigné-Fouillard	387 000 €	↗ 15,8%	118 m ²	500 m ²
11	La Richardais	380 000 €		102 m ²	570 m ²
12	Saint-Coulomb	380 000 €	↗ 8,5%	95 m ²	500 m ²
13	Cancale	369 300 €	↗ 11,9%	109 m ²	520 m ²
14	Chantepie	360 000 €	↗ 9,1%	117 m ²	400 m ²
15	Bruz	357 100 €	↗ 0,9%	112 m ²	530 m ²
16	Betton	355 700 €	↗ 9,7%	105 m ²	550 m ²
17	La Mézière	344 500 €	↗ 5,7%	122 m ²	540 m ²
18	Saint-Jacques-de-la-Lande	343 000 €	↗ 11,7%	99 m ²	320 m ²
19	Acigné	342 500 €	↗ 7,0%	113 m ²	530 m ²
20	Saint-Suliac	342 400 €		81 m ²	260 m ²

TENDANCES GÉNÉRALES

RENNES

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR QUARTIER

1 CENTRE	
APPARTEMENTS ANCIENS	4 390 €/m ² ↗ 2,3 %
APPARTEMENTS NEUFS	6 920 €/m ² ↗ 5,3 %

2 THABOR-SAINT-HÉLIER	
APPARTEMENTS ANCIENS	4 300 €/m ² ↗ 4,3 %
MAISONS ANCIENNES	720 000 € ↘ -4,1 %
APPARTEMENTS NEUFS	5 980 €/m ² ↗ 2,2 %

3 MOULIN DU COMTE	
APPARTEMENTS ANCIENS	4 130 €/m ² ↗ 5,6 %
MAISONS ANCIENNES	488 100 € ↗ 11,3 %
APPARTEMENTS NEUFS	5 840 €/m ² -

4 NORD SAINT-MARTIN	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 870 €/m ² ↗ 0,9 %
APPARTEMENTS NEUFS	5 600 €/m ² -

5 MAUREPAS - PATTON - LES GAYEUILLES	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 400 €/m ² ↗ 10,1 %
MAISONS ANCIENNES	455 000 € ↗ 6,2 %

6 BEAULIEU - BAUD	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 820 €/m ² ↗ 5,6 %
MAISONS ANCIENNES	592 800 € ↗ 3,8 %
APPARTEMENTS NEUFS	6 140 €/m ² ↗ 0,1 %

7 FRANCISCO FERRER - VERN - POTERIE	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 390 €/m ² ↗ 8,8 %
MAISONS ANCIENNES	458 000 € ↗ 9 %
APPARTEMENTS NEUFS	5 210 €/m ² ↗ 18,5 %

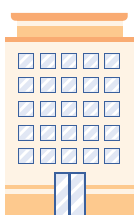
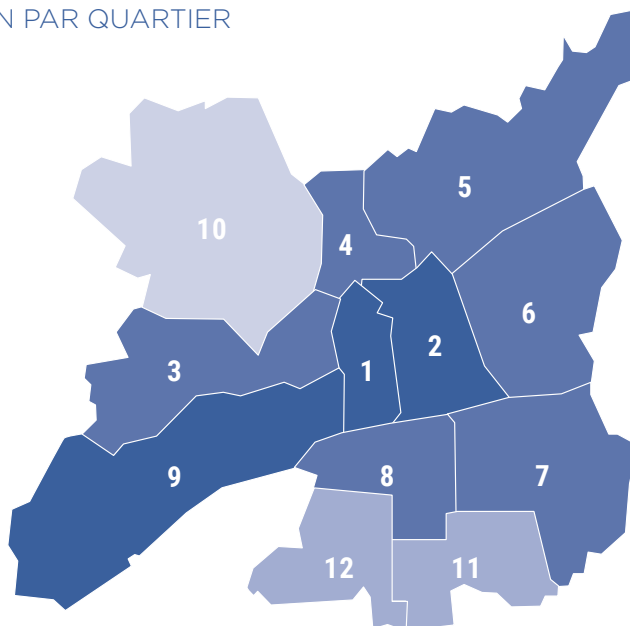
8 SUD GARE	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 830 €/m ² ↗ 6,1 %
MAISONS ANCIENNES	550 000 € ↗ 10 %
APPARTEMENTS NEUFS	5 260 €/m ² ↘ -1,4 %

9 CLEUNAY - ARSENAL - REDON	
APPARTEMENTS ANCIENS	4 300 €/m ² ↗ 6 %
MAISONS ANCIENNES	530 000 € ↘ -3,6 %
APPARTEMENTS NEUFS	4 100 €/m ² ↘ -17,8 %

10 VILLEJEAN - BEAUREGARD	
APPARTEMENTS ANCIENS	3 120 €/m ² ↗ 8,4 %
APPARTEMENTS NEUFS	4 680 €/m ² ↗ 11 %

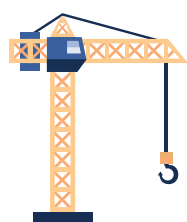
11 LE BLOSNE	
APPARTEMENTS ANCIENS	2 240 €/m ² ↗ 8,1 %

12 BREQUIGNY	
APPARTEMENTS ANCIENS	2 760 €/m ² ↗ 10,6 %
MAISONS ANCIENNES	470 000 € -
APPARTEMENTS NEUFS	4 280 €/m ² ↘ -1,3 %



47 m²

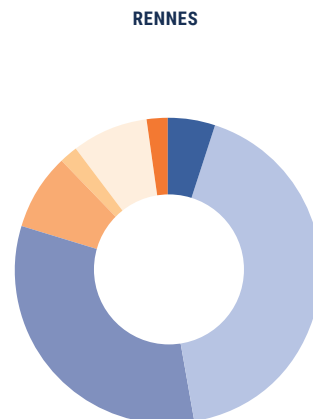
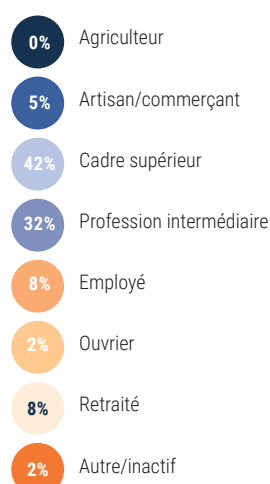
c'est la surface habitable moyenne achetée pour un appartement ancien



62 m²

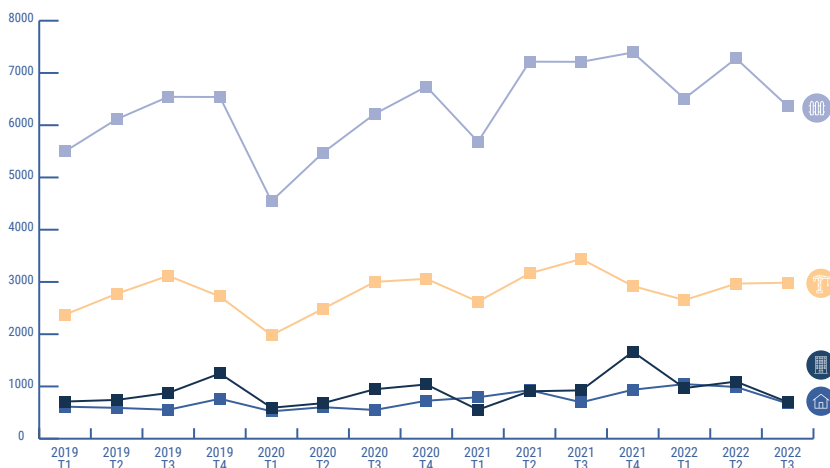
c'est la surface habitable moyenne achetée pour un appartement neuf

PROFESSION DES ACQUÉREURS



ILLE-ET-VILAINE

VOLUMES DE VENTES PAR TRIMESTRE DEPUIS 2019



ÉVOLUTION ENTRE LE 3^e TRIMESTRE 2022 ET LE 3^e TRIMESTRE 2021

	APPARTEMENTS ANCIENS	↘ -6,9%		MAISONS ANCIENNES	↘ -3,2%
	APPARTEMENTS NEUFS	↘ -24,2%		TERRAINS À BÂTIR	↘ -3,2%

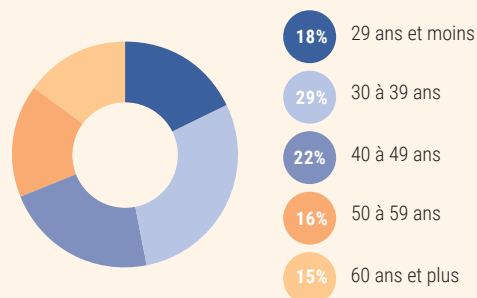
↑ 2,6% Hausse des transactions sur un an

LE CONSTAT DES NOTAIRES

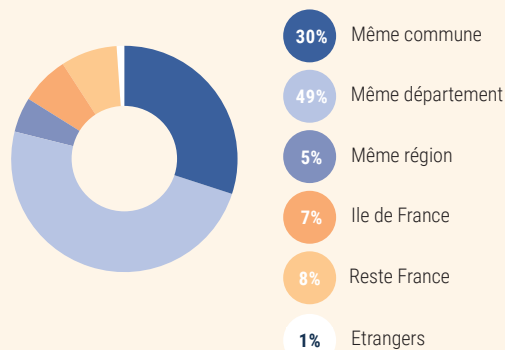
- La diminution des volumes de transactions que nous observons depuis la fin de l'année est à pondérer. Elle fait suite à deux années que les professionnels s'accordent à qualifier d'exceptionnelles.
- Le pays malouin attire de nombreux retraités. **Un tiers des acquéreurs a plus de 60 ans.**
- À Rennes, le centre-ville reste le quartier le plus **onéreux** : 4 390 €/m² pour les appartements anciens, et 6 920 €/m² pour les appartements neufs.
- À Rennes, 1 appartement ancien sur 4 est vendu à un acquéreur de **moins de 30 ans.**
- Le littoral et la métropole rennaise tiennent la tête du classement de prix.
- Les Franciliens demeurent des acteurs clés sur le marché de la résidence secondaire sur le littoral : ils représentent **18% des acquéreurs.**
- Dans les bassins ruraux, comme dans les villes et sur le littoral, les surfaces des terrains à bâtir ne cessent de **se réduire.**
- Les moins de 30 ans privilégient les terrains. La construction offre une meilleure maîtrise du budget. Ainsi, sur le bassin de Fougères et Vitry, ils représentent **25% des acquéreurs.**

PROFIL DES ACQUÉREURS

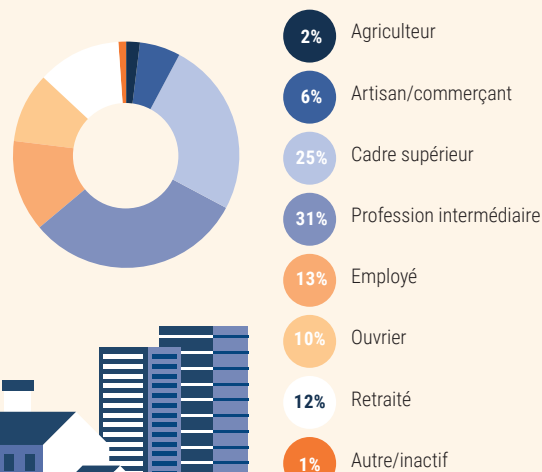
ÂGE



ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



PROFESSION



TENDANCES

PRIX AUX AVANT-CONTRATS DES MAISONS ANCIENNES

Les statistiques sur les avant-contrats correspondent à la date de signature de l'avant-contrat. Les statistiques sur les ventes correspondent à la date de signature des ventes. En général, il faut compter deux mois entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente définitif.

