



Le marché de L'IMMOBILIER 35

www.notaires35.com

MARS 2011

ÉDITO



Philippe LUGAND,
Président de la Chambre
des Notaires

Immobilier : C'est reparti ?

Après une année 2009 marquée par la crise, en 2010 le marché de l'immobilier a retrouvé un certain dynamisme.

Plusieurs éléments justifient cette évolution :

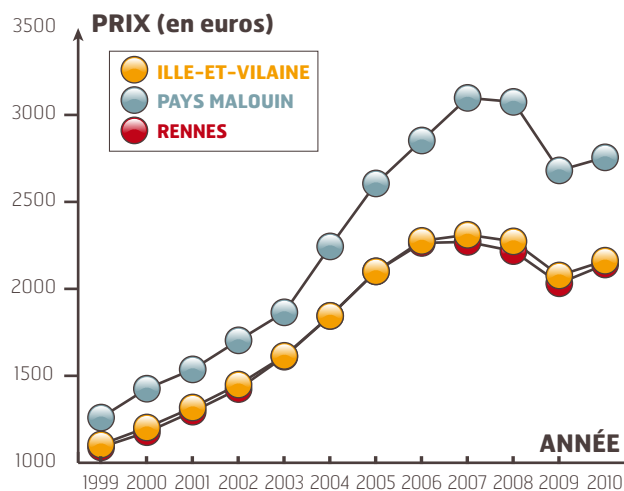
- Les taux d'intérêts d'emprunt très bas offrant aux acquéreurs une enveloppe plus importante ;
- L'attentisme de 2009 favorisant une « surchauffe » de la demande, sur certains secteurs, en 2010 ;

- La reprise du marché de la seconde acquisition (je vends, je rachète) ;
- La confiance des ménages en hausse ;
- La valeur refuge de la pierre en période d'incertitude.

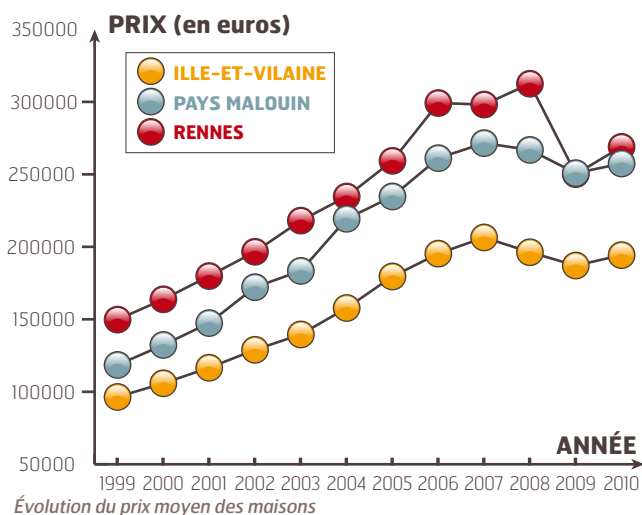
Sur le département, après deux années de crise, en 2010 la reprise a été significative, tant en termes de prix que de volumes. Les prix ont progressé et retrouvé leur niveau de 2005. L'activité a été particulièrement dynamique sur l'agglomération rennaise, dopée par les programmes de défiscalisation.

Pour 2011, l'analyse des données aux avant-contrats montre que le marché continue d'évoluer sur une même dynamique.

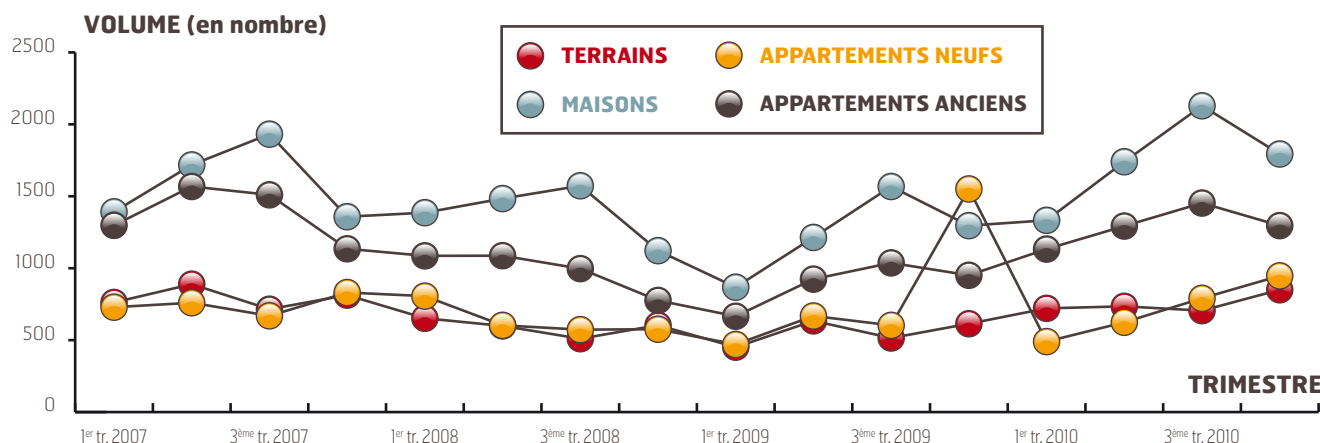
Pour les mois à venir, les notaires s'accordent pour dire que si les taux d'intérêts restent bas, les prix raisonnables, la reprise du marché se poursuivra. D'autant plus que l'attractivité du département ne se dément pas et que l'immobilier remplit parfaitement son rôle de « valeur refuge » notamment en période d'incertitude.



Évolution du prix au m² des appartements anciens

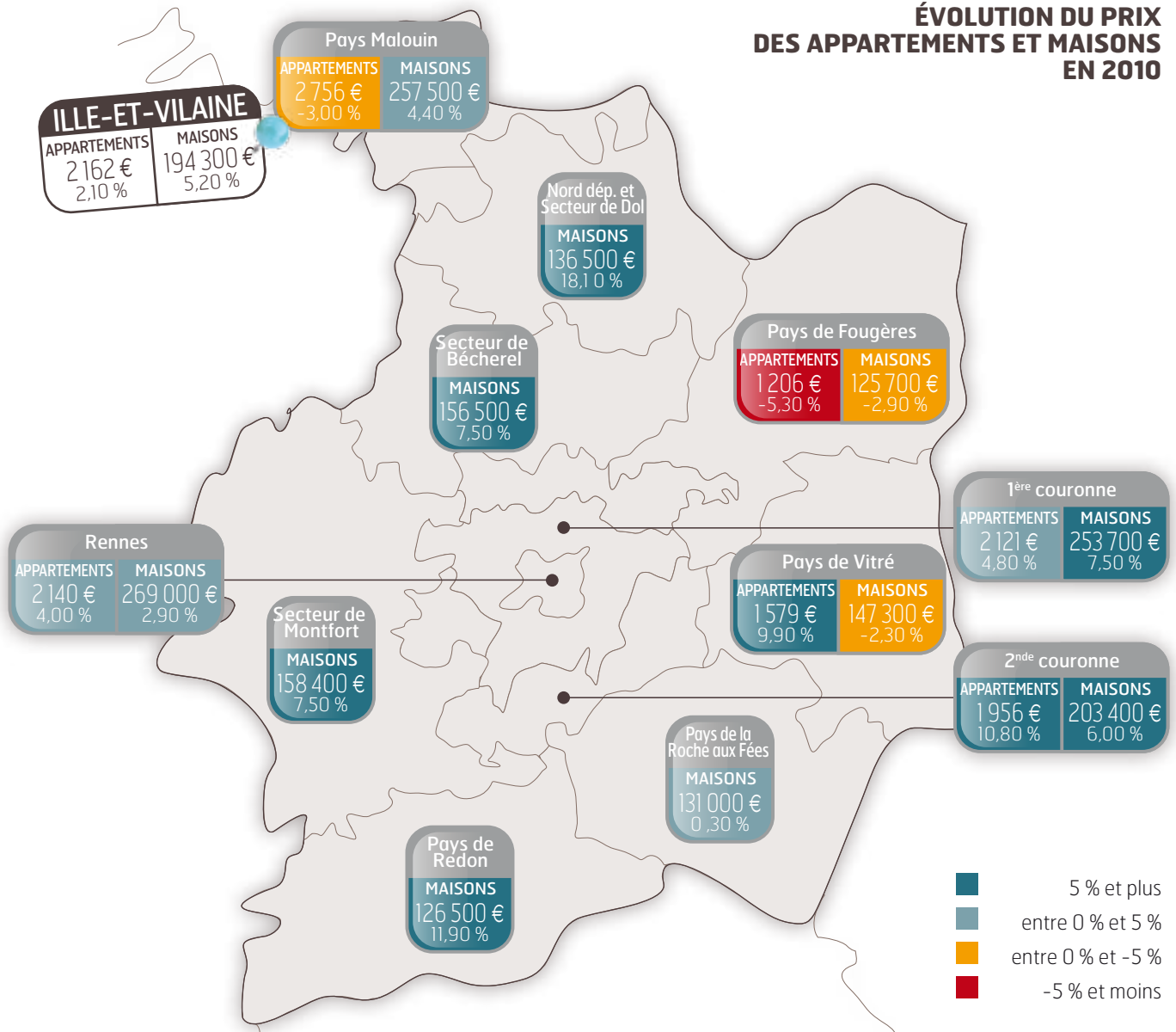


Évolution du prix moyen des maisons



Évolution des volumes des transactions

ÉVOLUTION DU PRIX DES APPARTEMENTS ET MAISONS EN 2010



Après une année 2009 marquée par la crise, en 2010, sur le département, la reprise est notable tant en volume qu'en prix. En effet, sur l'ensemble du territoire et quel que soit le type de bien, les prix se sont stabilisés voire ont progressé. Seul le prix moyen du m² des appartements neufs a reculé sensiblement de -3,4%, conséquence d'une reprise plus lente sur le Pays Malouin.

Rennes et ses couronnes | La reprise se confirme

En 2010, la reprise constatée par les notaires au second semestre 2009 s'est confirmée tout au long de l'année 2010 avec des volumes et des prix qui se sont appréciés progressivement.

Pour les appartements anciens, à Rennes intra-muros le prix du m², après avoir reculé de -8,4% en 2009, a augmenté de +4% en 2010, revenant à son niveau de 2005. Sur la ville, les prix demeurent très hétérogènes, ils s'échelonnent de 1659 €/m² dans le quartier Sud à 2444 €/m² dans l'hyper centre. Seul le quartier Verdun-Saint-Malo a enregistré une augmentation nettement supérieure à la moyenne (+17%), mais en 2009 il avait subi une forte baisse (-12,2%).

Sur la 1^{ère} couronne, le prix du m² a également progressé, toutefois, les notaires ont constaté que quelques communes continuent de baisser (ex. Bruz et Cesson-Sévigné : -3,9%). A Rennes comme sur la 1^{ère} couronne, les primo-accédants sont très présents sur le marché des appartements anciens ; les moins de 30 ans représentent 25% des acquéreurs à Rennes et 30% sur la 1^{ère} couronne.

Dans le neuf, l'activité a été exceptionnelle en fin d'année 2010, grâce au dispositif de défiscalisation Scellier. Toutefois, le prix moyen du m² sur le département a reculé -3,4%, les secteurs non éligibles à la loi Scellier et le littoral ayant particulièrement souffert.

Sur Rennes, les prix se sont stabilisés à 3331 €/m² (+0,9%), avec des quartiers qui enregistrent des prix moyens supérieurs à 4000 €/m² (Centre et Verdun-Saint-Malo).

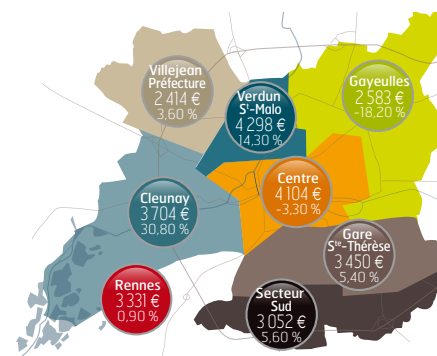
Pour les maisons anciennes, à Rennes, les prix ont augmenté de 2,9%, retrouvant leur niveau de 2005. Avec un prix moyen de 365 400 € le centre demeure le quartier le plus onéreux de la ville et à 233 900 € le quartier le plus accessible. A noter, que Cleunay qui avait vu son prix moyen baisser de -18% en 2009, a enregistré un nouveau recul : -8,1%

Dans les couronnes, les prix ont fortement progressé +7,5% sur la 1^{ère} couronne (avec des prix moyens qui s'échelonnent de 187 500 € à Noyal-Chatillon-sur-Seiche à 325 600 € à Saint-Grégoire), et +6% sur la seconde couronne (avec des prix moyens qui se situent entre 190 200 € à Bréal-sous-Montfort et 207 200 € à Orgères).

A Rennes comme en 1^{ère} couronne, le marché est animé par des cadres et des chefs d'entreprises, ils représentent sur la capitale bretonne 83% des acquéreurs. Les classes moyennes et les jeunes quant à eux

investissent en seconde couronne, plus de 60 % des acquéreurs sont des ouvriers, employés ou cadres moyens.

Pour les terrains à bâtir, les prix moyens ont progressé, plus sensiblement sur la seconde couronne (+7,4%) où les notaires ont constaté que les surfaces moyennes vendues ont également augmenté, passant de 560 m² en 2009 à 600 m² en 2010. Le terrain demeure l'investissement privilégié des primo-accédants (50% des acquéreurs ont de 40 ans sur la 1^{ère} couronne, 70% sur la seconde).



Prix au m² et évolution annuelle par quartier à Rennes



Nord et Sud | Le marché a retrouvé des couleurs

Pour les maisons anciennes, après de fortes baisses en 2009, les prix moyens sur les secteurs du Pays de Redon et Nord département-secteur de Dol, ont enregistré les plus fortes hausses du département, respectivement +11,9% et +18,1%.

Sur ces secteurs, les prix étant plus accessibles que sur le Pays Malouin ou sur les couronnes rennaises, les primo-accédants sont très présents, près d'un quart des acquéreurs a moins de 30 ans.

Pour les terrains à bâtir, les volumes peinent à repartir, en particulier sur le Pays de Redon et les prix moyens ont continué de baisser (-2% sur le secteur de Dol et -3,7% sur le Pays de Redon). Ce marché demeure animé essentiellement par les jeunes (70% des acquéreurs ont moins de 40 ans).

Est | Stabilisation des prix

Pour les appartements anciens, les volumes demeurent faibles et les ventes se concentrent sur Vitré et Fougères où les prix ont à nouveau fléchi : 1506 €/m² à Vitré (-2,6%) et 1178 €/m² à Fougères (-5,3%).

Pour les maisons anciennes, les volumes des transactions ont progressé fortement par rapport à 2009, par contre, les prix moyens se sont stabilisés ou ont légèrement baissé. Sur ces secteurs, proximité de Rennes a une incidence sur les prix.

En effet, à Louvigné-du-Désert, située à 64 kms de Rennes, le prix moyen d'une maison est de 86 700 €, à Chateaubourg, située à 24 kms il est de 176 500 €. Sur ces secteurs, la moyenne d'âge des acquéreurs est de 39 ans (inférieure à celle département : 41 ans).

Pour les terrains à bâtir, seul le pays de la Roche aux fées a vu ses prix augmenter, +4,2%. Les baisses de prix sur les Pays de Fougères (-4,4%) et de Vitré (-11,1%) sont d'autant plus notables, que les surfaces moyennes ont

augmenté passant : de 672 m² en 2009 à 714 m² en 2010 sur le Pays de Vitré et de 850 m² à 1020 m² sur le Pays de Fougères.

Sur ces secteurs les primo-accédants dominent le marché, à titre d'exemple, la moyenne d'âge des acquéreurs est de 34 ans sur le Pays de Vitré (37 ans en moyenne sur le département).

Ouest | Le marché des terrains peine à repartir

Pour les maisons anciennes, les prix moyens ont enregistré en 2010 une hausse de +7,5%, après avoir baissé en 2007, 2008 et 2009. Toutefois, cette année encore, certaines communes ont vu leurs prix moyens reculer : Goven -3,2%, Montauban-de-Bretagne -9,2%. Sur ces secteurs, les prix étant plus accessibles que sur les couronnes rennaises, les primo accédants sont très actifs.

Pour les terrains à bâtir, les prix moyens ont enregistré de fortes baisses : -11,4% sur le secteur de Bécherel et -14,3% sur le secteur de Montfort, même si les volumes des transactions ont particulièrement augmenté sur ce dernier secteur.

Par contre, contrairement à la moyenne départementale, la surface des terrains est restée stable.

SECTEUR	PRIX AU M ²	PRIX MOYEN	VARIATION SUR 2010
Première couronne	165,90 €	84 000 €	2,50%
Seconde couronne	122,90 €	74 000 €	7,40%
Pays de Redon	45,30 €	41 000 €	-3,70%
Pays de Vitré	65,80 €	47 000 €	-11,10%
Pays Malouin	144,30 €	106 000 €	4,60%
Pays de la Roche aux Fées	64,70 €	47 000 €	4,20%
Pays de Fougères	43,20 €	44 000 €	-4,40%
Secteur de Bécherel	60,30 €	47 000 €	-11,40%
Nord dép. et Secteur de Dol	52,70 €	47 000 €	-2%
Secteur de Montfort	67,30 €	52 000 €	-14,30%
ILLE-ET-VILAINE	84,70 €	62 000 €	-1,50%

Prix moyens des terrains à bâtir

Littoral | Une reprise en douceur

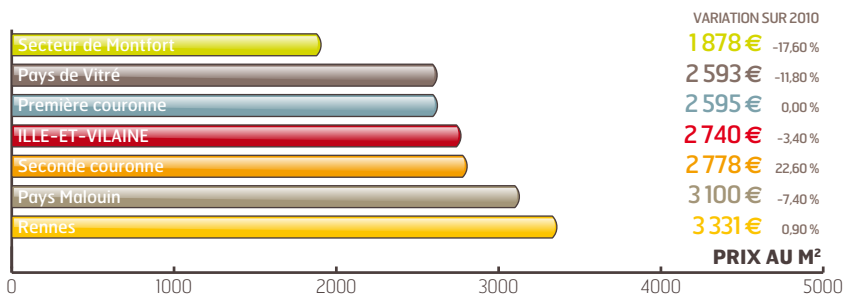
Les prix des appartements sur le Pays Malouin marquent le pas, -3% pour les appartements anciens, -7.4% pour les neufs.

Pour les appartements anciens, le marché demeure animé à 50% par des acquéreurs extérieurs au département. Les notaires ont constaté un retour des franciliens en 2010, ils sont intervenus dans près d'un quart des transactions, mais leur budget moyen a diminué, passant de 167 500 € en 2009 à 140 500 € en 2010.

Malgré une baisse de -7.3%, Dinard demeure la commune la plus prisée du département à 3330 €/m². Sur Saint Malo, les prix s'échelonnent de 2130 €/m² dans le quartier de la Gare-Croix de l'Espérance à 2 688 €/m² dans le quartier de Rotheneuf au Sillon-Intramuros.

Pour les appartements neufs, le prix du m² moyen a reculé sur Saint-Malo (-6.2%), mais 30% des transactions ont été réalisées dans le quartier de la gare, traditionnellement moins onéreux.

Pour les maisons anciennes, le marché se caractérise par : une reprise de l'activité sur les volumes de vente et une croissance des prix (+4.4%), avec quelques exceptions, à Cancale par exemple, où les notaires ont constaté une baisse de -12.5% avec un prix moyen de 222 300 €.



Prix au m² des appartements neufs

Sur le secteur, le prix moyen de 257 500 € masque des disparités importantes, en effet, il n'est pas rare de voir des maisons s'échanger à plus d'un million d'euros.

Sur le littoral, le profil des acquéreurs demeure atypique : 18% de retraités, 17% de franciliens,

moyenne d'âge des acquéreurs 48 ans (41 ans sur l'ensemble du département).

Pour les terrains à bâtir, les prix ont augmenté (+4.6%) mais les surfaces moyennes également, passant de 670 m² en 2009 à 735 m² en 2010.

Retrouvez les annonces immobilières des notaires d'Ille-et-Vilaine sur

www.notaires35.com

+ de 6 000 annonces en ligne

ou sur le portail de l'immobilier des notaires

www.immobilier.notaires.fr

LE PTZ (Prêt à Taux Zéro) PLUS

La loi de finances pour 2011 a mis en place le prêt à taux zéro plus, un nouveau dispositif d'accession à la propriété destiné aux personnes physiques qui acquièrent ou font construire pour la première fois leur résidence principale, et ce sans condition de ressources. Il est consenti par des établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat.

Le logement doit constituer la résidence principale de l'emprunteur pendant toute la durée du prêt.

La vente du logement avant le terme du prêt entraîne le remboursement intégral des sommes restant dues.

Le montant du prêt est fixé en fonction du nombre de personnes devant occuper le futur logement, de sa situation géographique, de ses caractéristiques énergétiques.

Les conditions de remboursement varient en fonction des ressources de l'emprunteur et du nombre de personnes occupant le logement.



Un nouveau diagnostic pour le vendeur : l'assainissement

Depuis le 1^{er} Janvier 2011, un nouveau diagnostic est imposé au vendeur d'un bien immobilier.

En effet, pour toute vente d'un bien à usage d'habitation, le vendeur doit fournir un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif daté de moins de trois ans. A défaut, il s'expose à d'éventuels recours de l'acquéreur.

Ce diagnostic relève de la compétence de la commune, qui intervient généralement par l'intermédiaire du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Si le diagnostic révèle une non-conformité de l'installation, le diagnostiqueur remet au vendeur une liste des travaux à réaliser. Le vendeur a un an pour les effectuer. Si l'acquéreur achète le bien sans que ces travaux n'aient été exécutés, il a un an, à compter de la signature de l'acte de vente, pour les réaliser.

Il est donc conseillé à tout vendeur d'être en possession du diagnostic assainissement dès la mise en vente, afin de donner à l'acquéreur une bonne information.

2, mail Anne-Catherine - C.S. 54337 - 35043 RENNES Cedex
Tél. : 02 99 65 23 24 - Fax : 02 99 65 23 20
www.notaires35.com • chambre.ille.vilaine@notaires.fr



Chambre des notaires
d'Ille-et-Vilaine