

Sur le département depuis le début de l'année, les notaires ont constaté une baisse des volumes des transactions significative de l'ordre de 15 % au 1^{er} semestre. Les prix accusent le coup et fléchissent de 2 % pour les appartements et de 9 % pour les maisons. Comme quand nous étions en phase de progression, la situation est contrastée selon les secteurs et les types de biens.

1,692 €
93,237 €
+0,1 %
-3,4 %
2,682 €
136,848 €
+5 %
155,847 €
+6,2 %

APPARTEMENTS

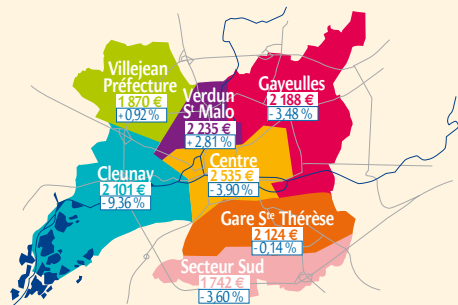
Après des années de flambée, le prix des appartements se tasse.

Rennes : fin de l'euphorie

Comme partout, à Rennes, les candidats à l'acquisition, qui sont essentiellement des **cadres et des professionnels libéraux, ne peuvent plus absorber les augmentations de prix**. En conséquence les volumes des transactions baissent et les prix suivent. Les notaires constatent que **Cleunay, qui s'est fortement développé, accuse le coup** avec - 9,36 %. Sur les autres quartiers, les prix ne s'effondrent pas mais enregistrent des évolutions entre - 3,90 % pour le Centre et + 3,48 % sur Verdun - Saint-Malo. Les notaires remarquent que **les jeunes (moins de 30 ans) sont restés très actifs sur le marché**, ils interviennent dans 26,3 % des transactions contre 19 % en 2004.

La première couronne évolue sensiblement au même rythme que Rennes, - 2,55 %. La seconde couronne, quant à elle, avec - 8,02 % souffre plus, l'augmentation des prix des carburants a sans doute eu une incidence sur le marché au cours des derniers mois.

Prix au m² et évolution annuelle par quartier à Rennes

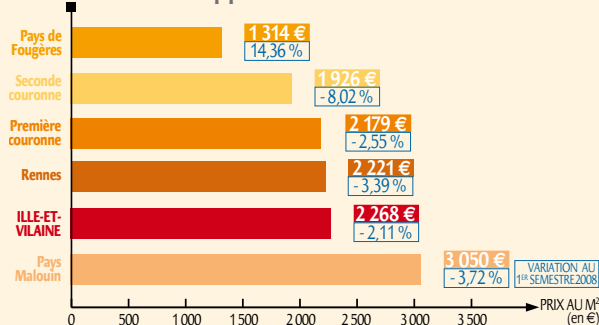


Le littoral : la vue mer ne suffit plus !

Même sur le littoral les prix fléchissent. Le très recherché quartier de Rothéneuf au Sillon-Intra muros voit ses prix baisser de 12 %. **Les locaux, qui ne représentent plus que 35 % des acqué-**

reurs, ne peuvent plus acheter et la conjoncture économique pèse sur les investissements en résidences de loisirs.

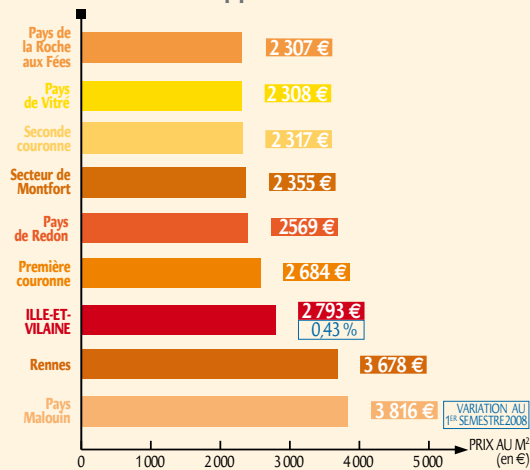
Les appartements anciens



Le Pays de Fougères : une exception

Fougères et son pays disposent d'une **offre en appartements limitée** et les prix sont nettement inférieurs à la moyenne départementale (près de 1 000 € de moins) c'est pourquoi ils continuent de progresser, + 14,36 %.

Les appartements neufs



CHIFFRES-CLÉS

APPARTEMENTS

ANCIENS : Prix au m² : 2 268 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 2,11 % • Évolution sur 4 ans : + 33,90 %
NEUFS : Prix au m² : 2 793 €/m² • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : + 0,43 %

MAISONS

Prix moyen : 193 320 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : - 9,00 % • Évolution sur 4 ans : + 39,00 %

TERRAINS

Prix moyen : 61 590 € • Évolution au 1^{er} semestre 2008 : + 3,37 % • Évolution sur 4 ans : + 50,00 %

1,692 €

+0,1 %

+62 %

-0,7 %

+6,2 %

-0,7 %

42 €/m²

44,764 €

2007

+19,5 %

1,692 €

93,237 €

+6,2 %

Ille-et-Vilaine

35

MAISONS

Ce sont les jeunes ménages qui souffrent le plus de la baisse du pouvoir d'achat et ce sont ces mêmes ménages qui animent le marché de la maison individuelle, en Ille-et-Vilaine 50 % des acheteurs ont moins de 40 ans.

Au cours du 1^{er} semestre, les prix des maisons se sont dépréciés de 9 % et retrouvent le même niveau qu'en 2006.

L'agglomération rennaise : seule la ville résiste

Conséquence directe de l'augmentation du prix des carburants, les prix à Rennes résistent (- 0,03 %) tandis que sur les couronnes ils baissent sensiblement, - 3,74 % sur la seconde couronne et - 8,69 % sur la première couronne. La très prisée commune de Cesson-Sévigné a même vu ses prix chuter de 12 % au cours du 1^{er} semestre 2008.

On note toutefois à Rennes que le Centre, qui reste cher, baisse plus que les autres quartiers, - 6,73 %.

Les villes moyennes et les communes rurales : des évolutions contrastées

Dans cette période délicate, les secteurs ruraux réagissent différemment face au marché. Les prix sont nettement inférieurs. Les régions de Bécherel, de la Roche aux Fées, et du Nord du département résistent avec des évolutions s'échelonnant entre + 0,02 % et + 4,97 % ; tandis que les agglomérations de Vitré, Redon et Fougères voient leurs prix moyens se replier entre - 8,41 % et - 16,80 %.

Le littoral : Dinard reste Dinard

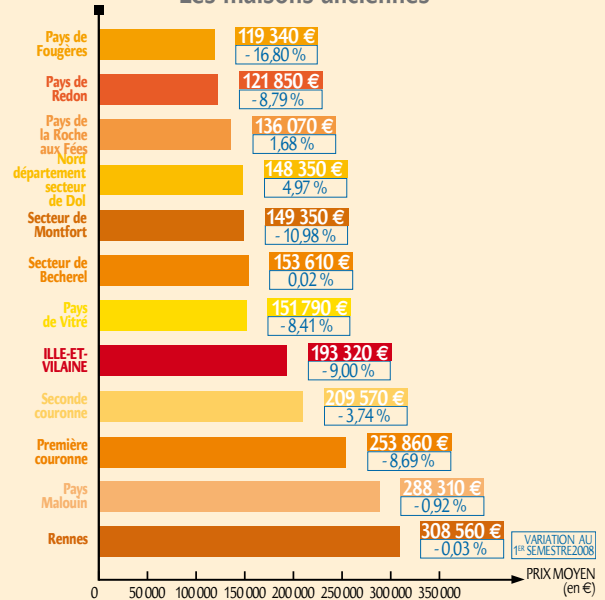
Sur le littoral les prix se sont maintenus, - 0,92 % avec des évolutions très différentes selon les communes.

En effet, Dinard a vu les prix des maisons s'apprécier de 17 % quand ils fléchissaient de 20 % à Saint-Malo.

Comme toujours, le littoral est un marché animé par les investissements en résidences secondaires, les locaux n'interviennent que dans 43 % des transactions.

Les franciliens sont toujours plus nombreux et participent à près d'une transaction sur cinq, le TGV a eu un réel effet sur l'immobilier malouin.

Les maisons anciennes



TERRAINS

Les terrains à bâtir

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 ^{er} SEMESTRE 2008
Première couronne	100 500 €	40,78 %
Seconde couronne	77 560 €	-0,65 %
Pays de Redon	57 680 €	32,11 %
Pays de Vitré	49 020 €	35,30 %
Pays Malouin	136 410 €	29,56 %
Pays de la Roche aux Fées	42 190 €	-1,68 %

SECTEUR	PRIX MOYEN	1 ^{er} SEMESTRE 2008
Pays de Fougères	37 580 €	-1,42 %
Secteur de Bécherel	53 080 €	-5,35 %
Nord département - Secteur de Dol	53 880 €	7,05 %
Secteur de Montfort	58 000 €	-7,70 %
ILLE-ET-VILAINE	61 590 €	3,37 %

Les terrains à bâtir, qui ont toujours été l'investissement privilégié des jeunes ménages, résistent et leurs prix augmentent de 3,37 %. Certains secteurs ont même vu leurs prix s'envoler comme sur la première couronne où ils ont augmenté de 40 %. Le Pays Malouin enregistre un prix moyen record de 136 410 €.

+5%
155,347 €

+6,2% +6,2%