

Observatoire foncier sur l'aire urbaine

Analyser les marchés :

- flux des mutations**
- prix**

L'aire urbaine de Rennes en 2010



Audiar - janvier 2014

Les marchés fonciers 

Mais aussi à conjuguer avec :

La consommation foncière,
L'occupation du sol...

Mise en réseau



- ✓ Avec les agences d'urbanisme de Bretagne et de Loire : méthodes, indicateurs communs,
- ✓ GNDVF : au niveau national participation à l'expérimentation de données de la DGFIP (usage, traitements ...)
- ✓ Avec la DREAL : au niveau régional, base commune pour les différents territoires et EPCI
- ✓ CG 35 et EPF : partage de données et diagnostics fonciers (en lien avec les SCoT, les conventions cadres)

Aide à la décision

Pour le renouvellement urbain et les besoins de maîtrise foncière, l'observatoire participe aux réflexions :

- ✓ Éléments de contexte pour le PLH,
- ✓ Pré-bilans financiers pour les communes,
- ✓ Constitution des données et références.



1^{ère} réunion
21 mars 2012
14h30 > 16h30

Observatoire foncier de l'aire urbaine de Rennes

Comment assurer une anticipation foncière suffisante en regard des besoins et de la nécessaire maîtrise des prix ?

La pénurie foncière est souvent accusée de concourir à la hausse des prix de l'immobilier, au stress foncier pour les agriculteurs, ou bien encore de freiner le développement de l'économie et des emplois faute de pouvoir accueillir entreprises et



2^{ème} réunion
10 avril 2013
▶ 14h30 > 17h ◀

Attention nouvel horaire !

Observatoire foncier de l'aire urbaine de Rennes

Le renouvellement urbain : du potentiel aux conditions de mise en œuvre ?

Quand on parle de renouvellement urbain de quoi parle-t-on ? Il s'agit à la fois du terrain vague et de la friche en cœur d'agglomération, tout comme des anciennes zones pavillonnaires peu denses, ou de terrains d'activités à recycler ... Toutes les communes, tous les territoires sont donc concernés.



3^{ème} réunion
26 février 2014
▶ 16h30 > 19h ◀

Attention nouveau lieu : Pays de Brocéliande à Montauban de Bretagne

Observatoire foncier de l'aire urbaine de Rennes

SCoT et politiques foncières : pour un développement équilibré et durable des territoires

Les SCoT comme leur nom l'indique visent à l'organisation de la cohérence des territoires, alors que le foncier est souvent le lieu de tensions exacerbées entre acteurs en raison d'usages souvent concurrents. Le foncier n'est pas une ressource inépuisable, même si on

2012 : Quelle anticipation foncière (besoins / maîtrise des prix) ?

2013 : Le renouvellement urbain/ conditions de mise en œuvre

2014 : SCoT, politiques foncières et développement durable...

- 1-Espaces agricoles
- 2-Espaces naturels de loisirs
- 3-Terrains bruts à urbaniser
- 4-Terrains neufs équipés
- 6-Renouvellement urbain

Résultats des marchés :

- sur Rennes Métropole depuis 2005
- sur l'Aire Urbaine depuis 2009
- Éléments de renouvellement urbain en 2013

- Structures de fond
- Ruptures, points de vigilance

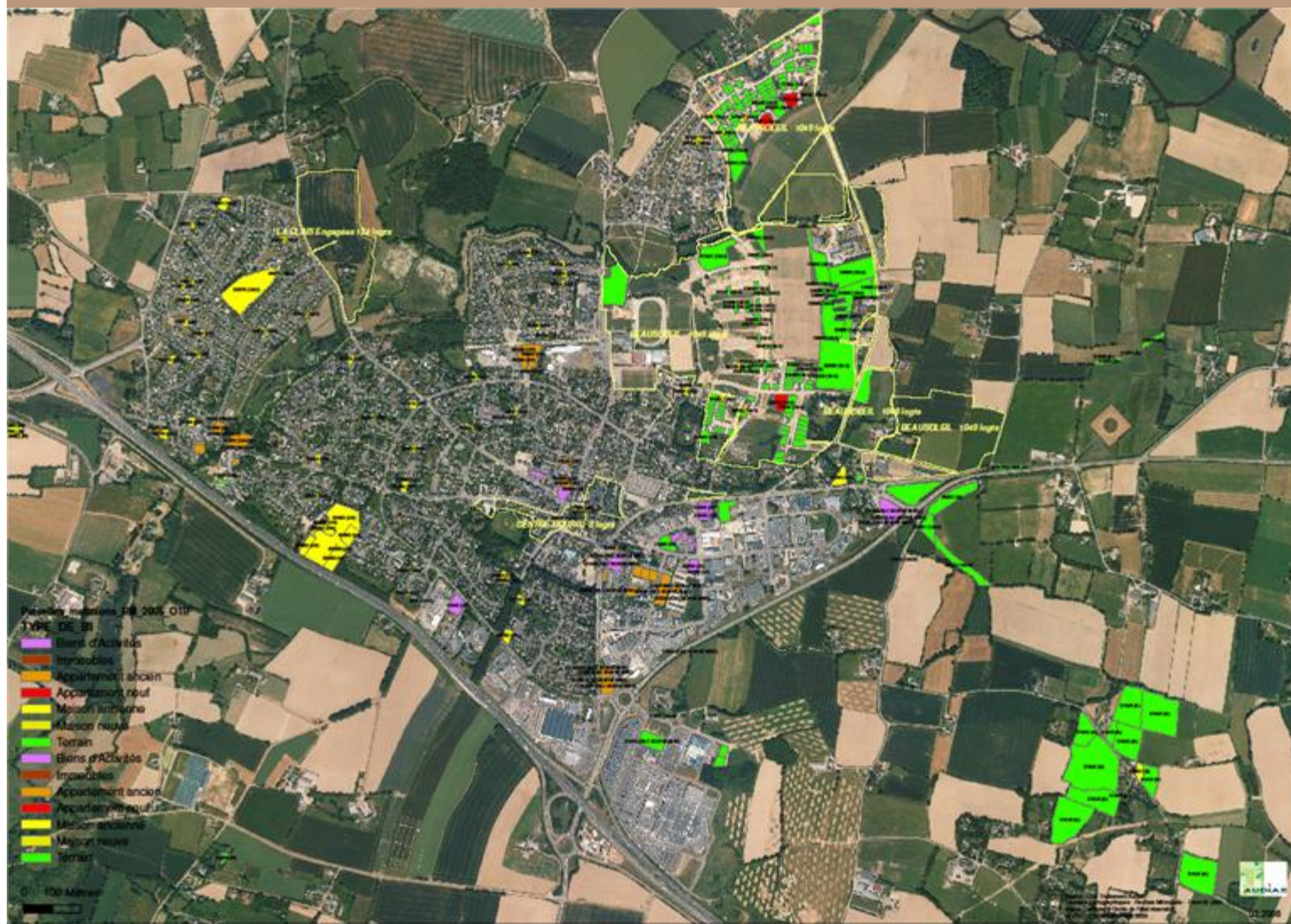
Sources :

2005– 2011

Extraits
d'actes notariés

2012- 2013

DVF



Distinguer :

Terrains à vocation agricole

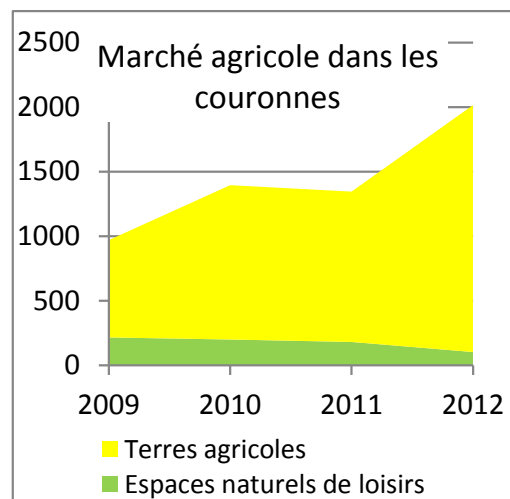
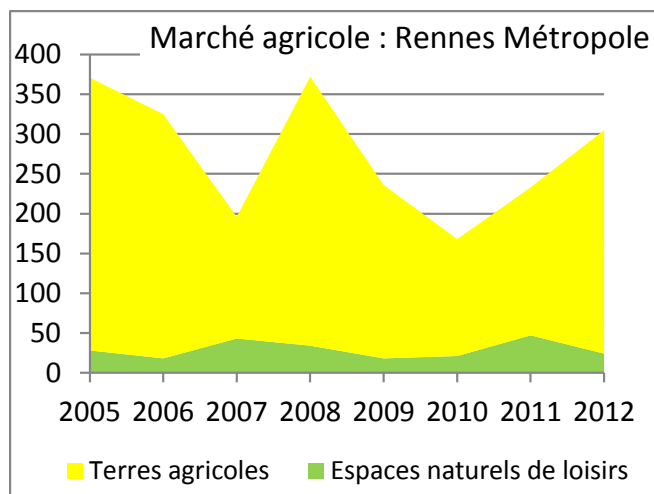


Terrains de loisirs

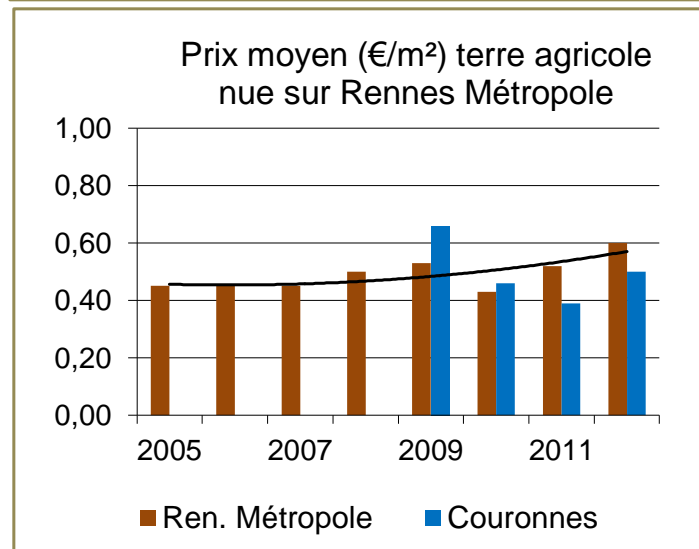
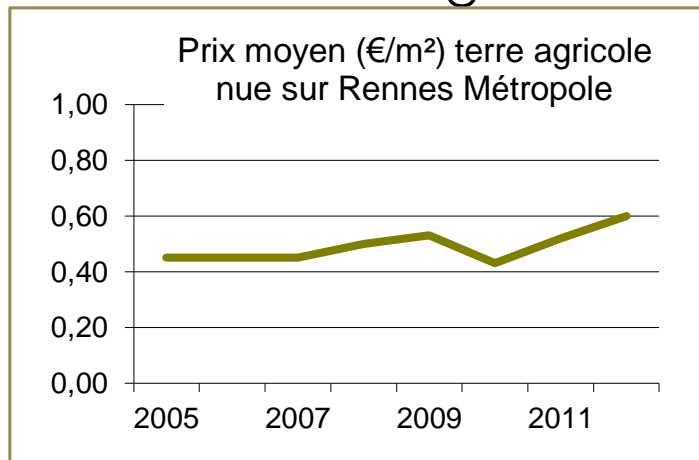


- Ce marché est essentiellement agricole, les terrains de loisirs y représentent un pourcentage très faible

Terres agro-naturelles vendues		
en hectares	2012	2009/11
Ren. Métropole	304	213
Couronnes	2015	1236

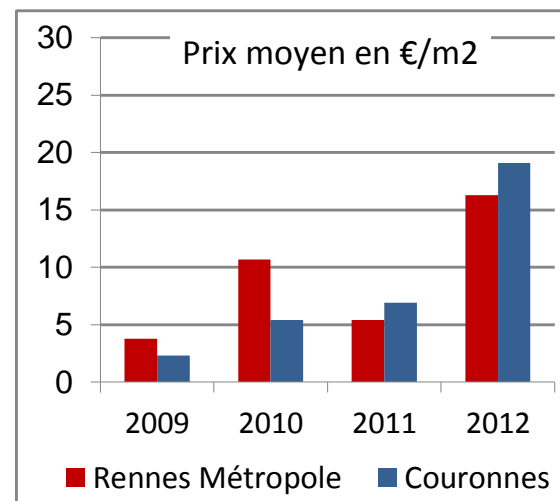
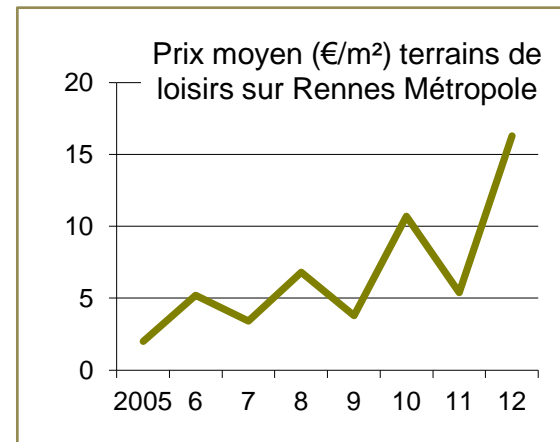


- Prix de la terre agricole nue



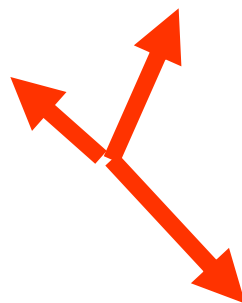
Prix des terrains de loisirs sont
10 à 15 fois plus élevés

- Prix des terrains de loisirs



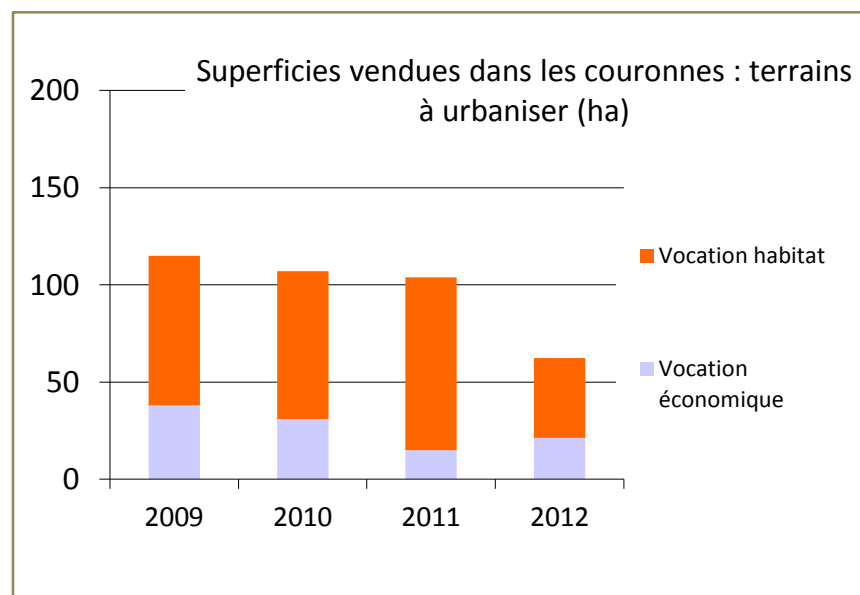
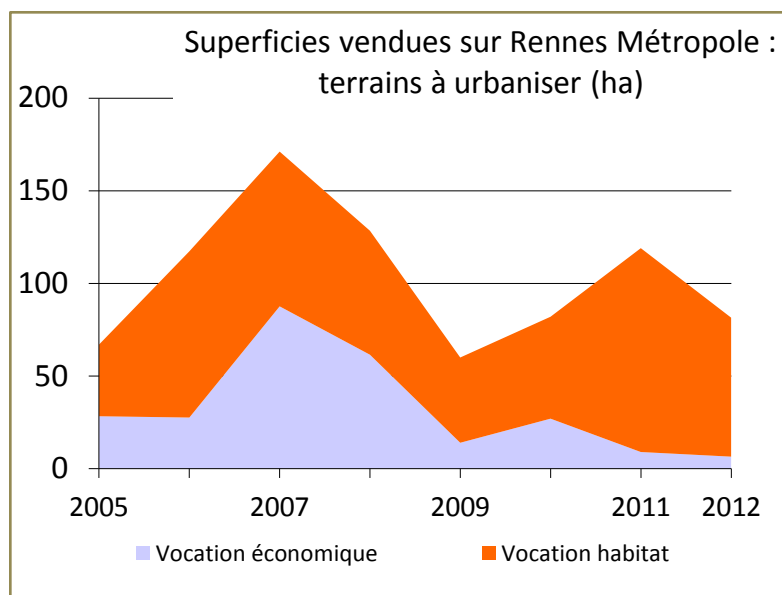


Des configurations qui influent sur les niveaux de prix.

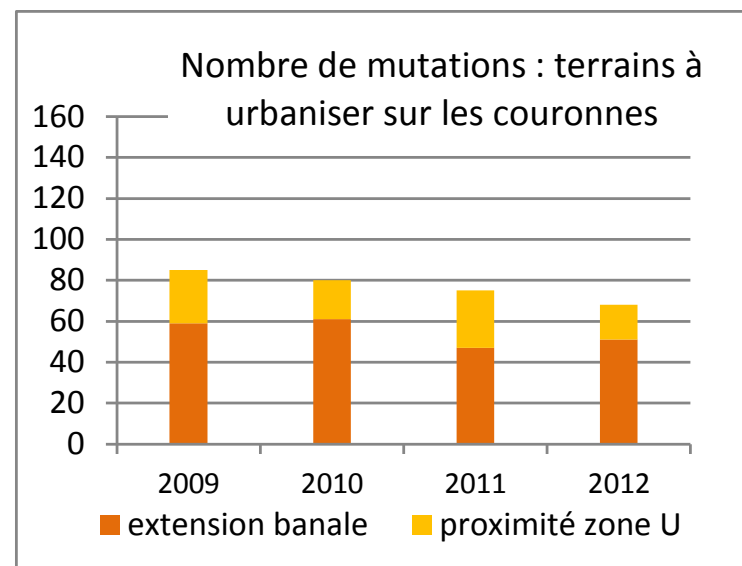
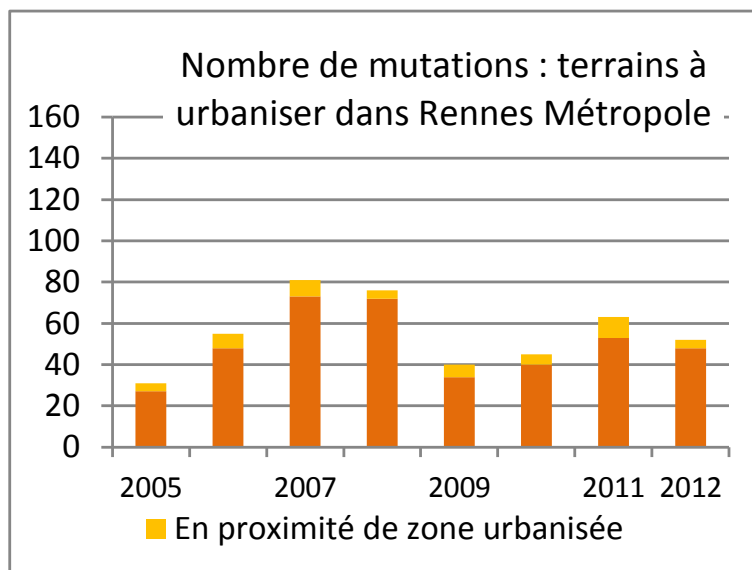


		Prix moyen (€/m ²)		
		2005	2006	2007
Marché 3	Terrains bruts			
	Extension urbaine banale	4	3,5	4,1
	Extension urbaine en zone U ou proximité zone urbanisée	16,1	30,6	23,7

- Structure à prendre en compte : terrains à vocation économique
terrains à vocation habitat
- Pour l'habitat, évaluer le potentiel de production :
 - ✓ Rennes Métropole avec 75 hectares vendus/an de 2006/2012, pour 35 logements /ha = 2 625 logements annuels
 - ✓ Les couronnes, avec 70 hectares vendus/an de 2009/2012, pour 20 logements /ha=1 415 logements annuels

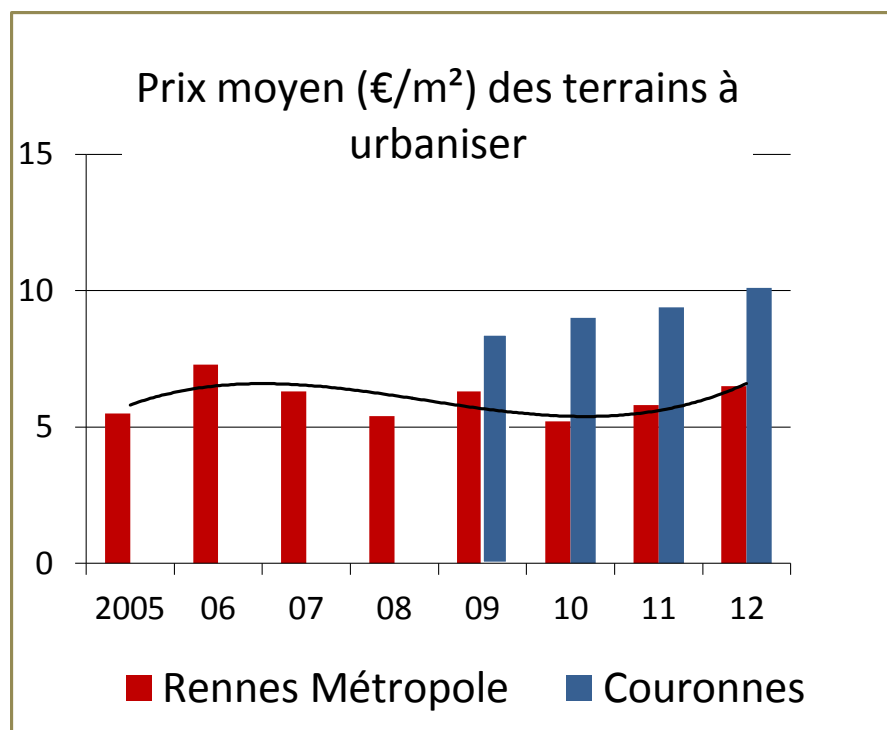


- Une anticipation toujours plus importante, sur Rennes Métropole, mais qui s'améliore dans les couronnes, qui pèse sur le niveau des prix :
90 % des ventes sont en extension banale contre
75 % dans les couronnes



MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS : PRIX COMPARÉS

- Le différentiel de prix, paradoxalement toujours favorable à Rennes Métropole



S'explique par l'ancienneté de la politique foncière et l'anticipation des acquisitions avec le portage...

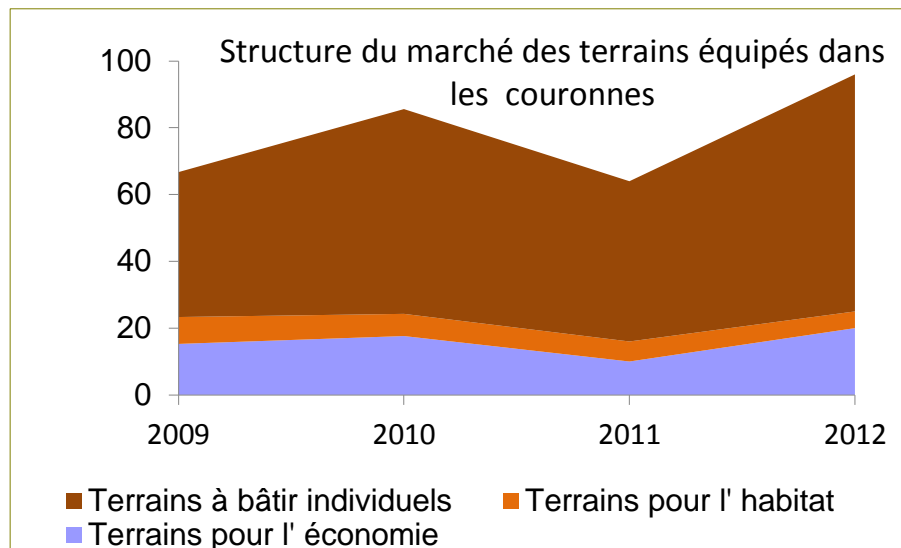
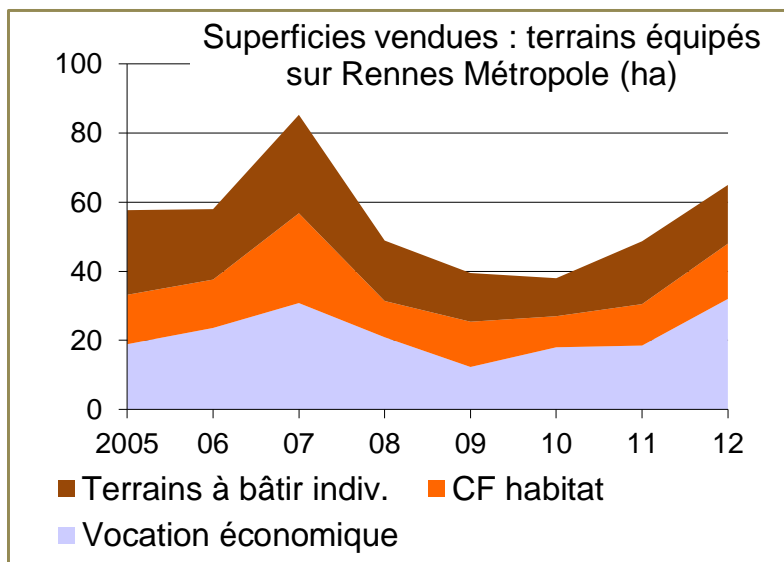
A la fois :

- ✓ terrains à bâtir pour l'habitat,
- ✓ charge foncières habitat,
- ✓ terrains à vocation économique.



Structure très différente :

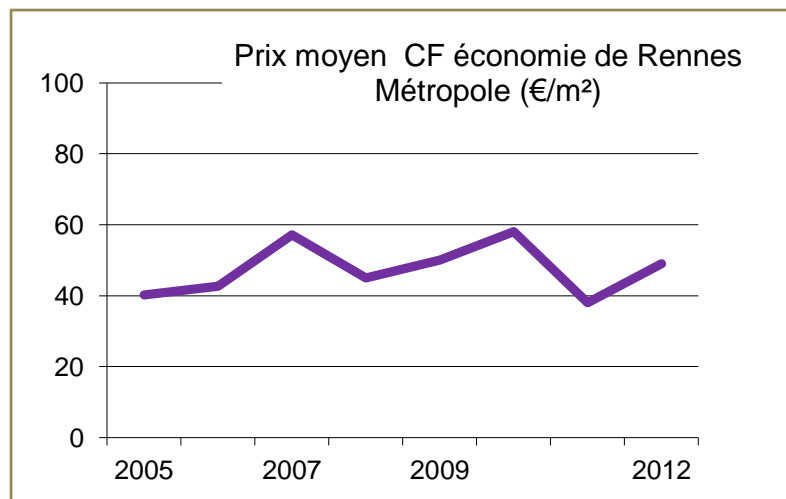
- ✓ 3 tiers dans Rennes Métropole,
- ✓ dans les couronnes dominantes des terrains à bâtir : 75 % des superficies vendues, (71 hectares) soit 4 fois plus que dans la métropole.



MARCHÉ 4 : Terrains équipés

- Les terrains à vocation économique : autour de 50 €/m², sur Rennes Métropole, fonction de la nature d'activité

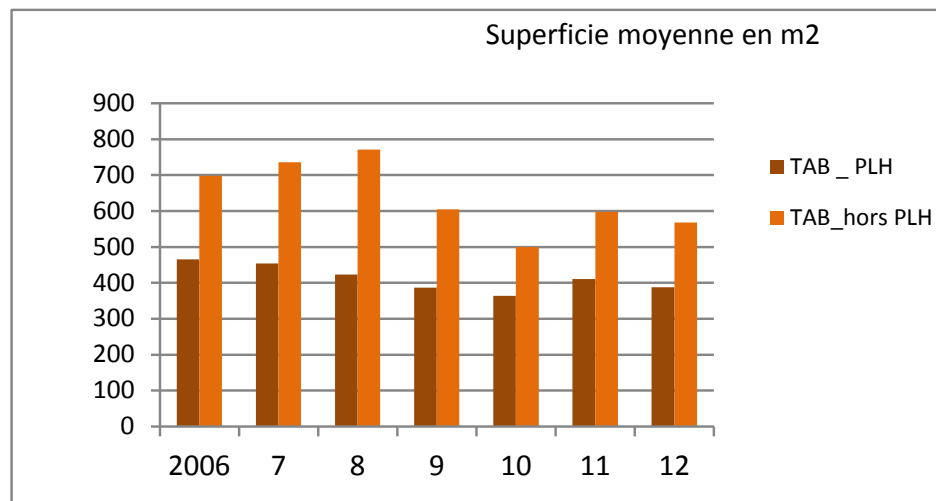
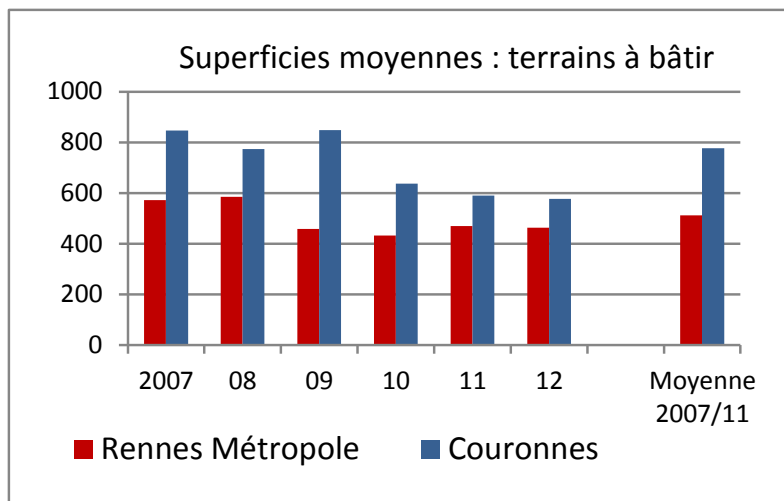
Prix des terrains d'activité en €/m ²					
	2009	2010	2011	2012	2009/11
Rennes Métropole	51	58	38	49	49
Couronnes	82	24	30	25	45
Aire urbaine	51	35	35	37	40



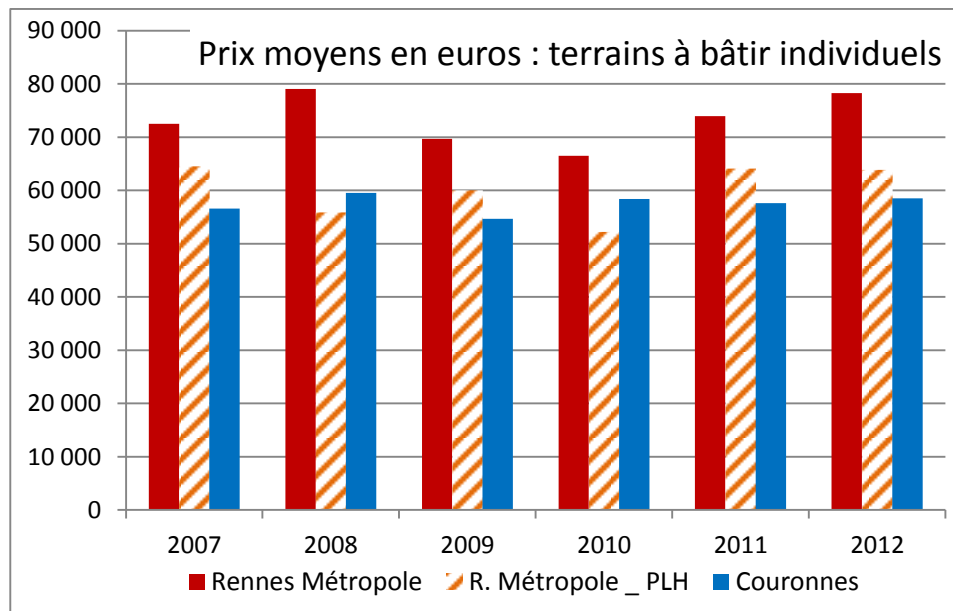
- Des écarts de superficies importants entre la Métropole et les couronnes
- La tendance à la réduction des superficies moyennes depuis 2007, le ratio reste stable :

- ✓ Sur les Couronnes avec 17 lots /hectare, la moyenne s'établit à 588 m².
- ✓ Sur Rennes Métropole avec 21 lots / hectare, la moyenne est de 465 m².

Effet PLH : en moyenne sur les 3 dernières années le ratio est de 26 lots/ha,



- Un prix moyen autour de 63 000 euros, et :
 - ✓ Un différentiel entre Rennes Métropole et les couronnes qui s'accroît : de 16 000 € en 2007 il est passé à 20 000 € en 2012
 - ✓ Un effet PLH sur Rennes Métropole qui rapproche les terrains du PLH à un prix moyen comparable à celui des couronnes (seulement 5 660 € de plus en 2012).

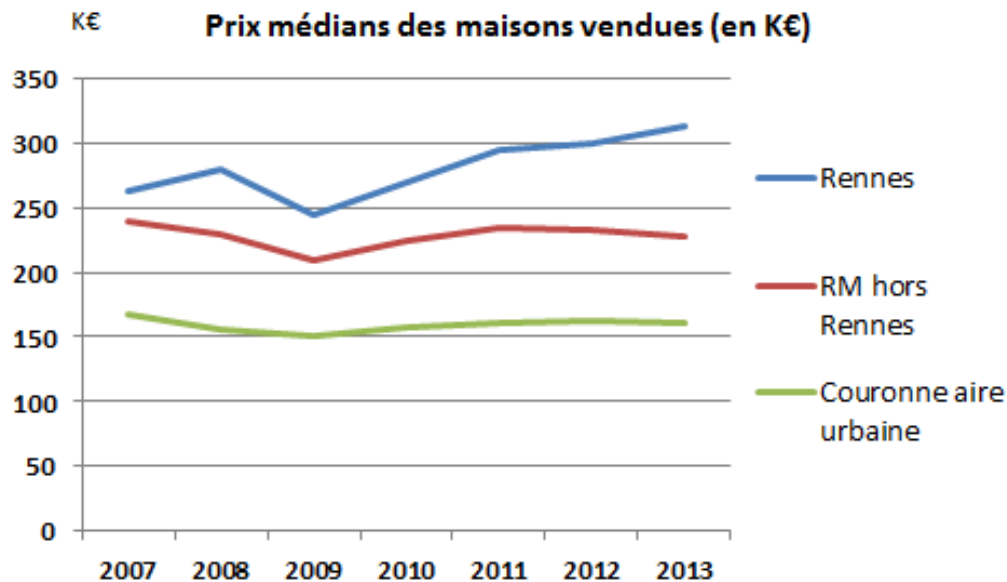


MARCHÉ 6 : Terrains nus pour renouvellement urbain

- Tendence à l'augmentation des superficies et des prix de terrains nus en zone U :
 - ✓ Des terrains nus très disparates, peu nombreux dont la valeur dépend du potentiel de constructibilité, la dernière année 46 % des ventes étaient rennaises
 - ✓ Les fonds de jardins entre 75 et 150 €/m² dans les communes de Rennes Métropole au cours des dernières années



- Forts écarts de prix entre territoires
- Stabilisation voire baisse sauf à Rennes-ville



Prix médian des maisons vendues (en K€)

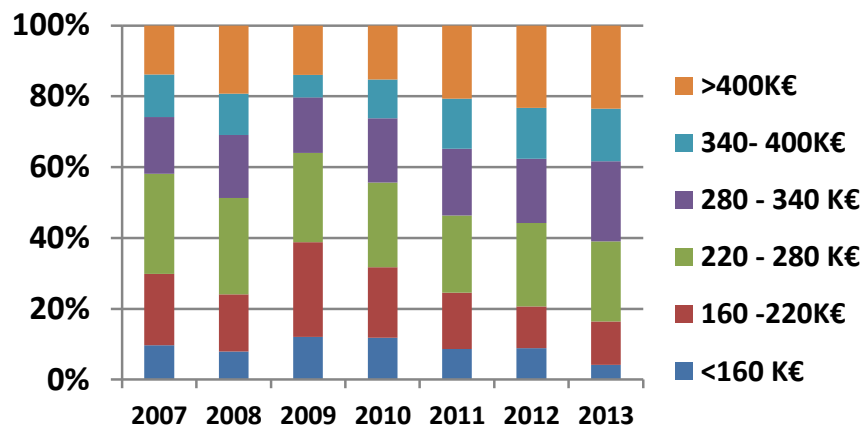
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rennes	263 000	280 000	245 000	270 000	295 000	300 000	313 000
RM hors Rennes	240 000	230 000	210 000	225 000	235 000	232 000	228 000
Couronne aire urbaine	168 000	155 000	151 000	157 000	160 000	162 000	160 000

(en € courants)

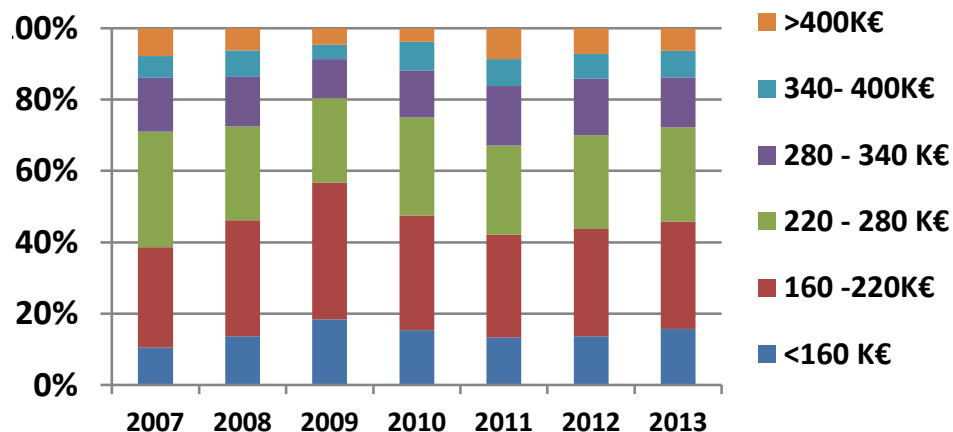
Les maisons < 220 000 euros =

- 18 % des ventes à Rennes
- 42 % des ventes dans les autres communes

Répartition des ventes de maisons par gamme de prix à Rennes

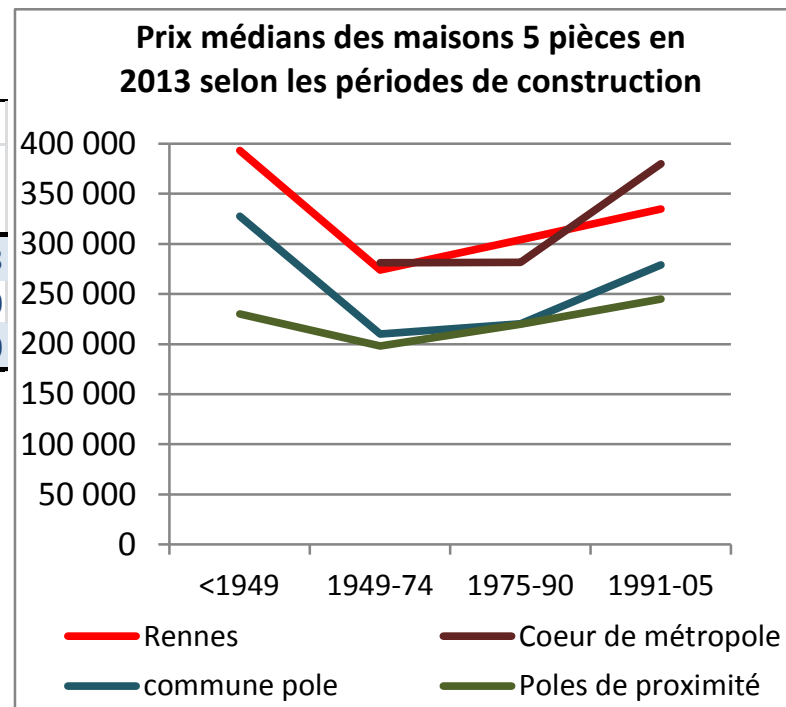


Répartition des ventes de maisons par gamme de prix à RM-Rennes



Les maisons de la période 1949-75 enregistrent de fortes décotes sur tous les territoires

	Prix médians de Maisons de 5 pièces en 2013				
	<1949	1949-1974	1975-1990	1991-2005	Total
AU-2010	211000	209000	207000	228250	212388
Couronnes Hrs RM	180 000	158 000	175 000	203 200	183 000
Rennes Métropole	333 000	245 000	236 650	262 000	250 000



	Prix médians de Maisons de 5 pièces en 2013				
	<1949	1949-74	1975-90	1991-05	Total
Rennes	393 102	274 000	304 300	335 000	330 000
Coeur de métropole	327 500	210 000	220 200	279 000	240 000
commune pole	333 000	245 000	236 650	262 000	250 000
Poles de proximité	230 000	198 000	220 000	244 850	227 500

Différentiel 1949-74 / total
-56 000
-14 000
-30 000
-29 500

- Le marché de la terre agricole et des terrains de loisirs en « concurrence », risque d'impact sur :
 - ✓ les niveaux de prix,
 - ✓ les superficies (petites y compris pour l'agriculture = proximité urbaine),
 - ✓ les localisations (en bordure des zones urbanisées).
- Le marché des terrains à urbaniser, pour maîtriser les prix et la consommation :
 - ✓ Veiller aux rythmes des superficies vendues dans les zones AU des PLU,
 - ✓ Surveiller et intervenir pour lutter contre la tendance à la hausse des prix.
- Le marché des terrains équipés :
 - ✓ Suivre les superficies des terrains à bâtir, leurs prix, la concurrence avec le reste de l'aire urbaine, suivre le PLH et ses objectifs,
 - ✓ Surveiller le niveau de prix des charges foncières,
 - ✓ Quantifier et qualifier les valeurs des terrains à vocation économique (ZA).
- Le marché des terrains en renouvellement urbain :
 - ✓ Niveaux des prix du bâti et des dents creuses pour les pré-bilans financiers.
 - ✓ Evaluer les densifications possibles.

Quelques pistes de réflexion :

- ✓ négociation le plus en amont possible des acquisitions
- ✓ taille de l'opération, et phasage à bien évaluer pour maximiser les économies
- ✓ niveau de densité requis en lien avec les formes urbaines et les possibilités du marché
- ✓ réduire les acquisitions–démolitions (pavillons)
- ✓ bien évaluer les besoins de réhabilitation à inclure dans l'opération (État du bâti, type de bâti, structure de la construction actuelle, extension possible...)
- ✓ couplage possible avec de l'extension urbaine, pour améliorer les bilans

Observatoire foncier sur l'aire urbaine

Analyser les marchés :
- flux des mutations
- prix