

Analyse des marchés fonciers 2016

**Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole
et son aire urbaine**

NOVEMBRE 2018

Analyse des marchés fonciers 2016

**Ille-et-Vilaine,
Rennes Métropole et son aire urbaine**

NOVEMBRE 2018

Le mot du Président



“ Thème d’actualité, la question du foncier et de son économie est plus que jamais sous le feu des projecteurs, que ce soit pour des raisons d’économie d’espace, de biodiversité, mais également pour les territoires qui doivent pouvoir répondre aux enjeux de leur développement démographique et économique.

Bien rare et non renouvelable par nature, le foncier est le support de toutes les activités : agricole, préservation de la biodiversité, développement urbain et économique, loisirs... Les enjeux qui lui sont liés sont multiples : limiter la consommation d’espace et lutter contre l’étalement urbain, maîtriser les prix, les rythmes et donc anticiper les besoins, évaluer les potentiels. Afin de mobiliser et maîtriser le foncier il est nécessaire de connaître et d’objectiver ce qui se passe sur nos territoires tant en matière de consommation foncière que d’évolution des prix. Le premier rôle de cet observatoire foncier confié à l’Audiar est d’établir un référentiel foncier. Les marchés fonciers sont différenciés et concurrentiels, avec un prix de la terre agricole qui peut être multiplié par 400 lorsqu’elle est devenue constructible après aménagement, ou même qui varie du simple au triple en fonction de la valeur agronomique des sols. Cette connaissance et la veille foncière sur les différents marchés, sont un véritable outil d’aide à l’élaboration des politiques foncières et à leur mise en œuvre.

Par ailleurs, les marchés répondent également à une géographie qui leur est propre, qu’elle soit liée à la qualité des terres pour les marchés agricoles ou la proximité des villes ou des infrastructures pour les marchés de terrains à construire, en habitat comme en activité. L’élargissement de l’observatoire à l’échelle du département permet de mieux lire cette géographie et de replacer les territoires dans leur contexte.

L’observation foncière a également pour finalité le suivi des politiques que nous portons sur nos territoires tels que les programmes locaux de l’habitat (PLH) et leurs volets fonciers. Elle est également un outil de suivi des objectifs de réduction de la consommation d’espace et de maîtrise d’évolution des coûts inscrits dans les documents de planification stratégique et réglementaire que sont le SCoT, les PLU-i, PLU,...

Anticiper et maîtriser le devenir du foncier, c’est permettre le développement des territoires en préservant au mieux les nécessaires équilibres et intérêts de tous les acteurs de ces territoires. ”



Jean-Luc Gaudin,
Président de l’Observatoire foncier

SOMMAIRE

Évolution de l'observatoire en 2018

Chiffres clés des marchés en 2016

07 Principaux ordres de grandeur des marchés sur la période 2014 – 2016

Grandes caractéristiques des marchés fonciers non bâtis en Ille-et-Vilaine

08 Un nombre de transactions qui reste élevé

08 Une légère baisse des surfaces échangées

09 Un volume financier qui dépasse les 261 millions par an

Évolution et structure globale des marchés fonciers sur l'aire urbaine de Rennes et Rennes Métropole

11 Un niveau d'activité qui reste élevé, malgré un léger retrait

11 La différence de structure entre les marchés perdure entre la métropole et les couronnes

12 Rennes Métropole totalise 54 % des valeurs échangées

Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives (marché 1)

14 Très léger ralentissement sur un marché toujours très actif

16 Près de 4 200 hectares ont changé de main en 2016

16 Des prix de la terre agricole allant du simple au triple

19 Focus sur le marché agricole de la métropole et de l'aire urbaine

Géographie du marché des terrains de loisirs (marché 2)

22 Petite baisse de transaction sur les terrains de loisirs

22 Un peu moins de 140 hectares par an sont destinés aux loisirs

24 Une baisse de 10 % sur la période avec 4,4 millions d'euros par an de transaction

26 Focus sur le marché des loisirs de la métropole et de son aire urbaine

Géographie du marché des terrains à urbaniser (marché 3)

29 Moins de 150 transactions d'anticipation foncière par an

29 Un peu moins de 200 hectares de terrains à urbaniser par an sur l'Ille-et-Vilaine

31 Un peu moins de 15 millions d'euros par an consacrés aux terrains à urbaniser

35 Focus sur le marché des terrains à urbaniser de la métropole et de son aire urbaine

Géographie du marché des terrains urbanisables (marché 4)

39 Un marché dynamique, polarisé autour des grandes villes

41 Une concentration des surfaces à construire autour de trois villes : Rennes, Saint-Malo et Vitré

42 Près de 215 millions d'euros échangés en Ille-et-Vilaine par an

48 Focus sur le marché des terrains urbanisables de la métropole et de son aire urbaine

Définitions des marchés fonciers

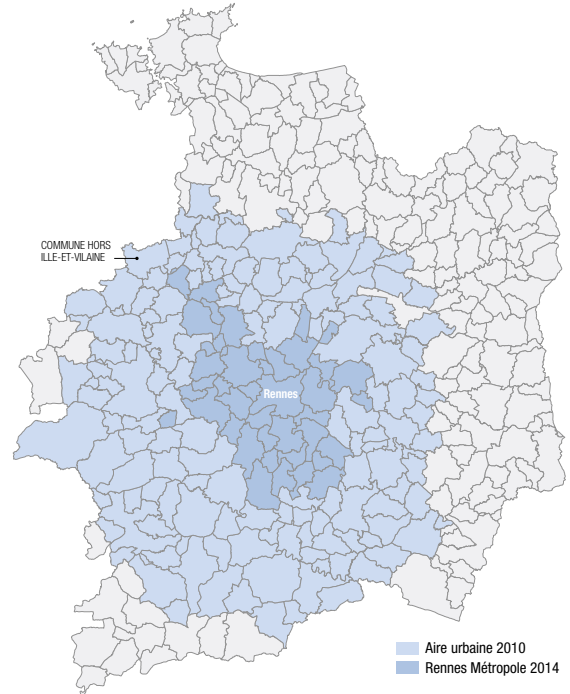
Source des données



ÉVOLUTION DE L'OBSERVATOIRE EN 2018

Pour ce millésime 2018, l'observatoire a pris le parti de regrouper l'ensemble de ses productions dans un seul document, comprenant le département d'Ille-et-Vilaine et ses territoires (selon le découpage territorial de référence au 1^{er} janvier 2017), et le territoire historique d'analyse de Rennes Métropole et de son aire urbaine. L'analyse des marchés fonciers non bâtis porte sur les transactions foncières qui se sont réalisées jusqu'en 2016. Elles sont issues du traitement par l'Audiar du fichier *Demande de valeurs foncières* transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les données sont analysées à l'échelle cadastrale pour chaque transaction et les résultats restitués par territoire. L'ensemble des transactions concernant les quatre marchés et leurs déclinaisons sont présentées pour le département et ses territoires sur la période 2013 - 2016, puis un Focus est effectué sur la métropole rennaise et son aire urbaine avec leurs données historiques (depuis 2005 pour Rennes Métropole et 2009 pour les couronnes – aire urbaine hors métropole).

AIRE DE L'OBSERVATOIRE DU FONCIER



CHIFFRES-CLÉS DES MARCHÉS EN 2016

4 450 mutations
4 516 en moyenne (2014-2016)

4 771 hectares échangés
5 232 en moyenne (2014-2016)

257,9 millions d'euros
261,3 en moyenne (2014-2016)



TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS

2 210 en **Ille-et-Vilaine**
2 059 en moyenne (2014 - 2016),
soit **-7%**

1 507 sur **l'aire urbaine**
1 404 en moyenne (2014 - 2016),
soit **-8%**

424 sur **Rennes Métropole**
458 en moyenne (2014 - 2016),
soit **-15%**

PRINCIPAUX ORDRES DE GRANDEUR DES MARCHÉS SUR LA PÉRIODE 2014 - 2016

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION DES SURFACES

RÉPARTITION DES VALEURS



■ Marché des terres agricoles
 ■ Marché des espaces naturels de loisirs
 ■ Marché des terrains à urbaniser
 ■ Marché des terrains urbanisables

Grandes caractéristiques des marchés fonciers non bâtis en Ile-et-Vilaine

UN NOMBRE DE TRANSACTIONS QUI RESTE ÉLEVÉ

0,7% du territoire de l'Ile-et-Vilaine a changé de main en 2016. Ce qui est moins qu'en 2015, mais qui représente malgré tout un niveau élevé d'activité sur les marchés fonciers non-bâti.

4450 mutations ont été enregistrées en 2016 : Un nombre à peu près stable de transactions sur les trois dernières années, depuis le pic de 2013 qui avait atteint 5150 mutations. Les mutations sont également globalement stables sur l'aire urbaine avec 2728 transactions en 2016 (plus de 60% des mutations de l'Ile-et-Vilaine). Elles tendent à diminuer sur la métropole rennaise au cours des trois dernières années (-16%) avec 715 mutations, ce qui représente 16% des mutations totales, moins de 9% des

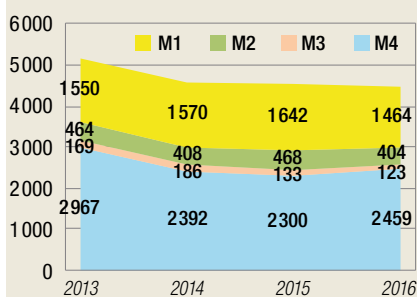
surfaces échangées, mais le tiers des volumes financiers. Ces transactions concernent pour plus de la moitié des terrains à construire, dit urbanisables, et un peu plus du tiers des terres agricoles qui conservent leur vocation de production. La part des terrains à urbaniser (réserves foncières) est assez faible, de l'ordre de 3%, et a diminué sur la période récente.

Des variations sont observées selon les territoires du département, tant en termes de marché foncier dominant dans les transactions, qu'en type ou en surface. À titre d'exemple, le poids des terrains urbanisables est plus important sur Rennes Métropole ou l'agglomération de Saint-Malo, alors que le marché agricole domine le secteur de Fougères ou de Redon. Cela traduit notamment la dynamique de construction sur ces territoires et l'accueil de population.

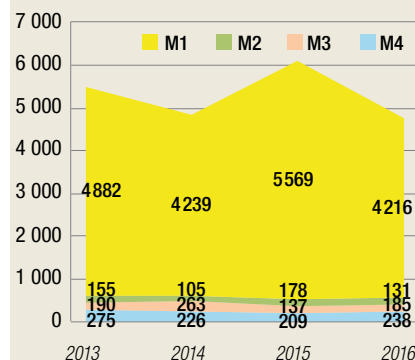
UNE LÉGÈRE BAISSÉ DES SURFACES ÉCHANGÉES

Près de 15 700 hectares ont changé de main annuellement sur l'Ile-et-Vilaine sur la période 2014-2016, dont 4 771 hectares en 2016. Les terres agricoles dominent très largement au niveau des surfaces échangées avec près de 90% du volume. Le marché agricole se répartit sur l'ensemble du département. En revanche les terrains à urbaniser et les terrains à construire ont tendance à se concentrer autour des villes et des axes de transport, dessinant l'urbanisation future du département. Un pic est observé en 2015 sur les échanges agricoles, l'année 2016 opérant un recul de plus de 20% pour revenir sensiblement au niveau de 2014.

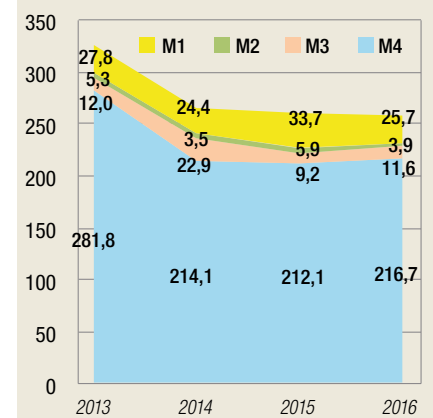
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



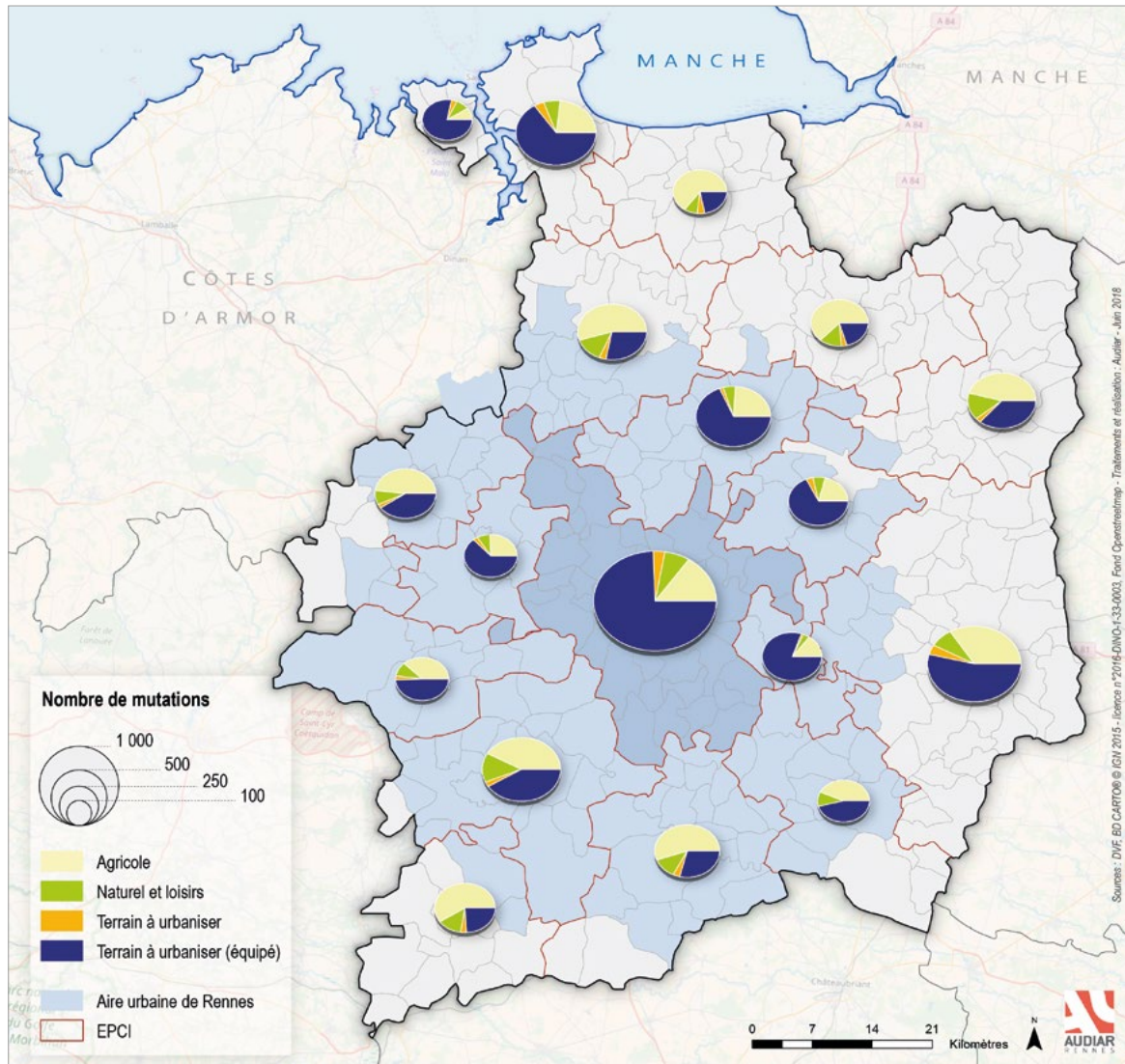
RÉPARTITION DES SURFACES PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



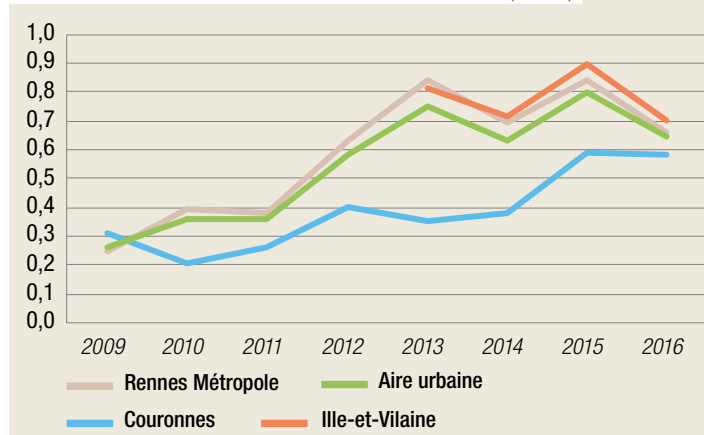
QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Type de mutation foncière par epci - 2014-2016



UN VOLUME FINANCIER QUI DÉPASSE LES 261 MILLIONS PAR AN

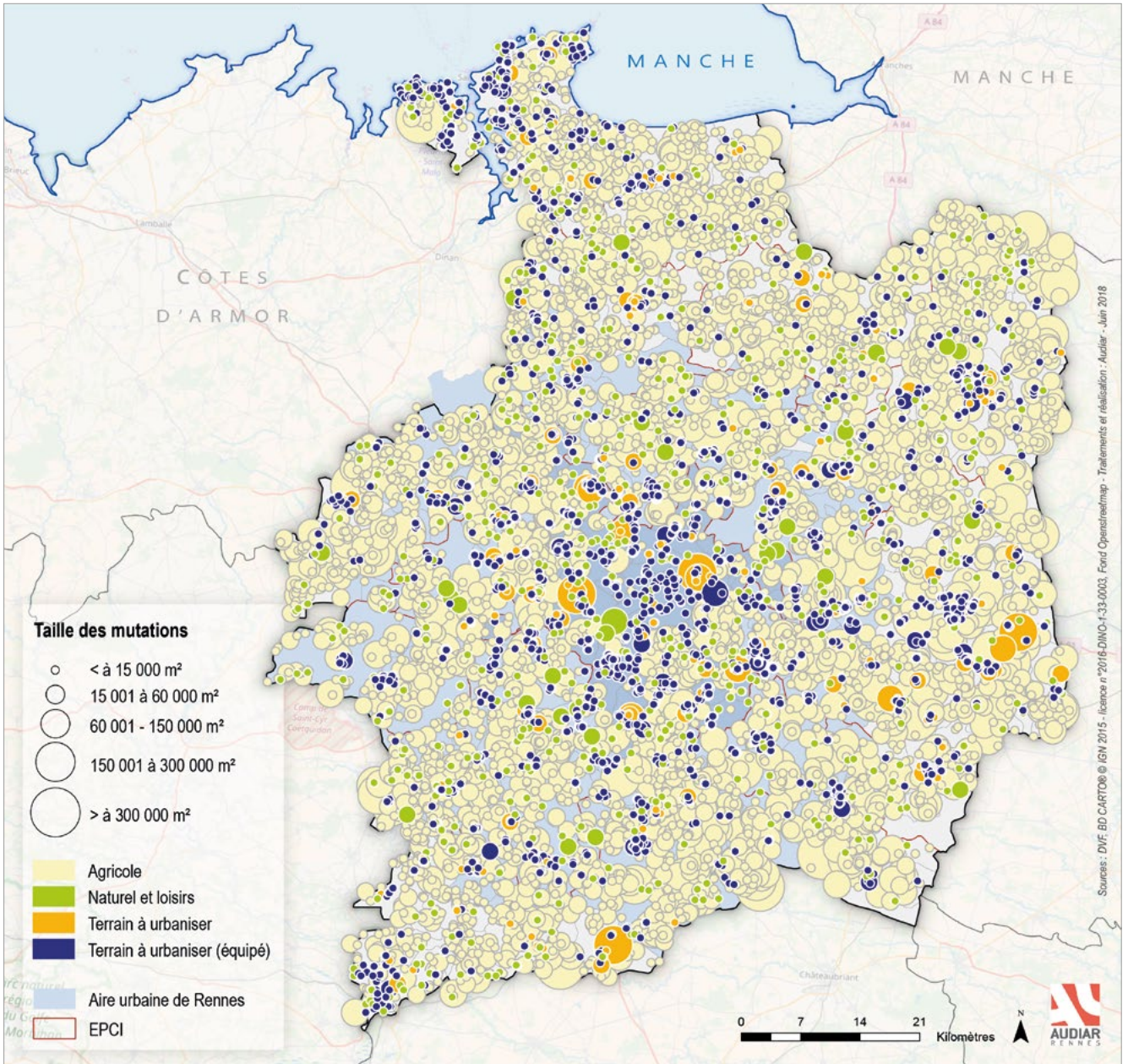
Sur la période 2014 – 2016 le volume financier de l'ensemble des marchés avoisine les 643 millions d'euros, soit une baisse de 9% par rapport à la période antérieure, mais qui était porté par le pic de 2013. Les terrains à construire dominent très largement en termes de flux financiers, avec de l'ordre de 82% des volumes concernés. Cette répartition de la valeur est peu surprenante, car même si les surfaces vendues sont beaucoup plus importantes dans le marché agricole, la valeur médiane des prix pratiqués est de l'ordre de 0,4 €/m² pour la terre agricole à l'échelle départementale contre 120 €/m² pour les terrains urbanisables, soit 300 fois plus cher.

PART DE LA SURFACE ÉCHANGÉE DU TERRITOIRE (EN %)



Marchés	Mutations	Surface (ha)	Valeurs
M1	1 559	4 675	27 953 819
M2	427	138	4 424 292
M3	147	195	14 574 693
M4	2 384	224	214 298 614
Ensemble	4 516	5 232	261 251 417

QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Surfaces des mutations 2014-2016





FOCUS

ÉVOLUTION ET STRUCTURE GLOBALE DES MARCHÉS FONCIERS *sur l'aire urbaine de Rennes et Rennes Métropole*

En 2016, plus de 2 700 transactions foncières ont été enregistrées sur l'aire urbaine de Rennes, concernant un peu plus de 2 400 hectares. La valeur de ces transactions, tous marchés confondus, avoisine les 184 millions d'euros. Ce sont des volumes élevés qui sont constatés sur ce territoire depuis 2013, année record que ce soit en termes de transactions ou de surfaces échangées. Moins élevé que pour cette année exceptionnelle, le niveau des échanges qui a baissé reste important sur ce territoire. Le nombre de transactions a diminué de 5 % par rapport à la période précédente (2014-2016/2013-2015), les surfaces ont diminué de 9 % et le volume financier de 10 %, en grande partie en raison de l'effet 2013.

UN NIVEAU D'ACTIVITÉ QUI RESTE ÉLEVÉ, MALGRÉ UN LÉGER RETRAIT

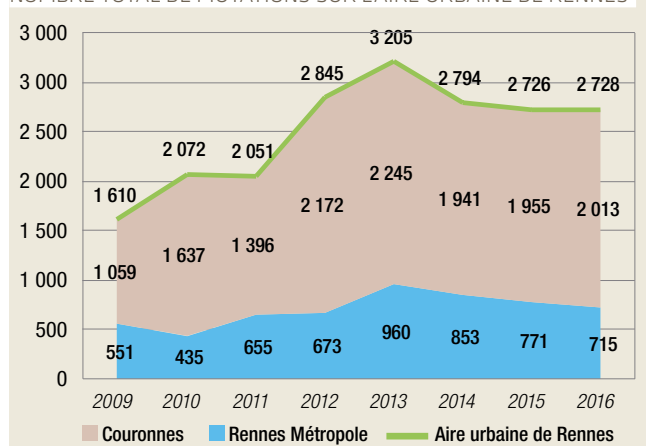
Les marchés de la Métropole conservent un niveau important, toujours plus élevé qu'avant la crise de 2007. Une baisse des transactions est constatée, liée principalement au marché des terrains à construire qui avait connu un pic en 2013. Ce resserrement constaté est probablement plus un rééquilibrage

qu'une réelle décélération (-5 %), car le marché demeure dynamique, notamment dans les couronnes où il est en progression depuis 2014 (+14 %). Le marché des terres agricoles qui avait fortement progressé en 2015, baisse en 2016 mais conserve un niveau très haut, notamment sur les couronnes.

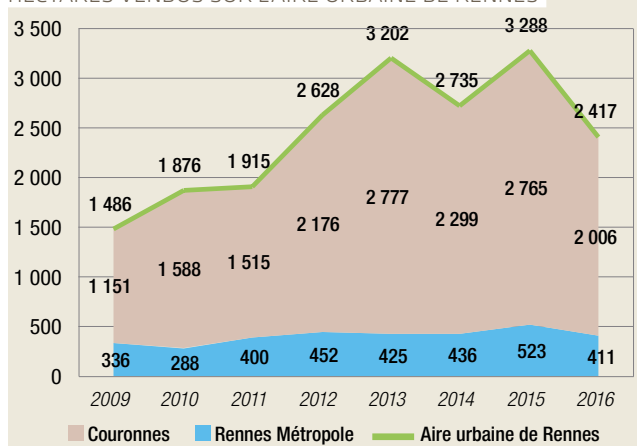
LA DIFFÉRENCE DE STRUCTURE ENTRE LES MARCHÉS PERDURE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COURONNES

La structure des marchés demeure bien différenciée entre Rennes Métropole et les couronnes. Les trois quart des mutations sont des terrains à construire sur la métropole contre un peu plus de la moitié sur les couronnes. En termes de surfaces échangées, les terres agricoles dominent très largement dans les couronnes (92 %), cette part étant plus réduite sur Rennes Métropole (68 %) ou 27 % des terrains échangés ont vocation à être urbanisés (marché 3 et 4), contre 5 % sur les couronnes. Cette différence se retrouve au niveau des flux financiers, 97 % concernant les terrains à vocation d'urbanisation sur la métropole, contre 84 % sur la périphérie de l'aire urbaine.

NOMBRE TOTAL DE MUTATIONS SUR L'AIRE URBAINE DE RENNES



HECTARES VENDUS SUR L'AIRE URBAINE DE RENNES





FOCUS



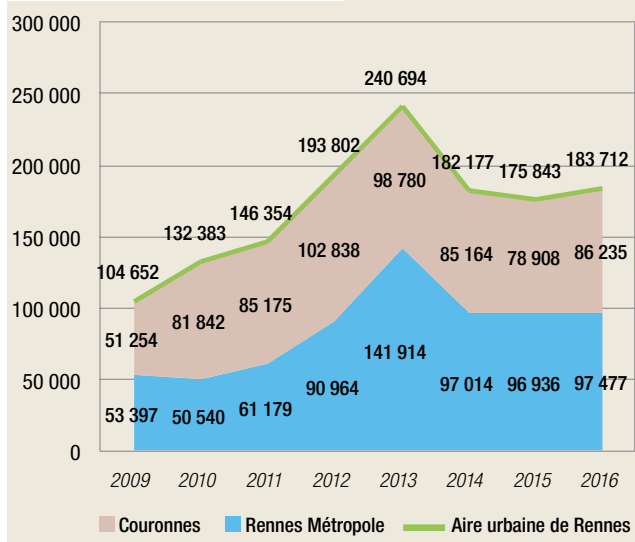
© Rennes Métropole

RENNES MÉTROPOLE TOTALISE 54 % DES VALEURS ÉCHANGÉES

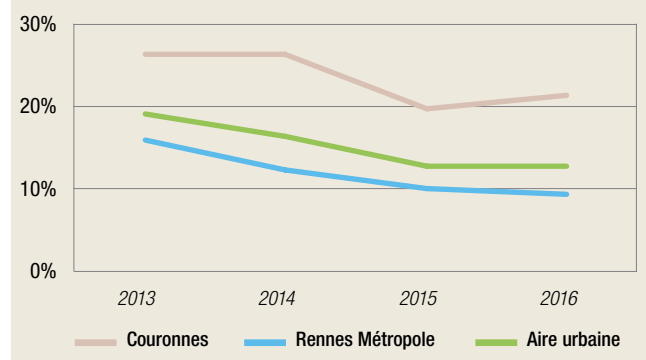
Si la métropole ne représente que 16 % des surfaces vendues dans l'aire urbaine sur la période 2014 – 2016, elle totalise 28,4 % des transactions et 53,8 % des valeurs échangées. Par ailleurs, sur la nature des biens échangés, ces ventes comptent davantage de terrains à bâtir et de charges foncières. La part prise par la métropole est bien au-dessus de ce qui était constaté vers 2010–2012 où elle était alors de 46 %. Les échanges financiers restent toujours à un niveau très élevé, signe du dynamisme et de l'attractivité du territoire. Ce volume financier est fortement porté par les terrains à bâtir et en progression dans les couronnes en 2016.

À titre de comparaison, les marchés fonciers non bâtis ont représenté 14 % des marchés immobiliers sur l'aire urbaine entre 2014 et 2016. Cette part tend à décroître globalement sur l'aire urbaine, même si elle est en croissance dans les couronnes en 2016, portée par un marché des terrains à bâtir dynamique.

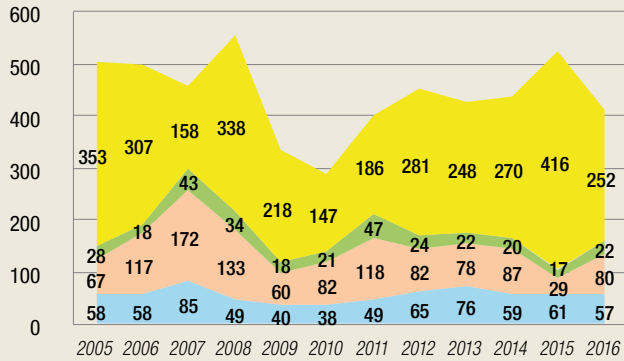
VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES



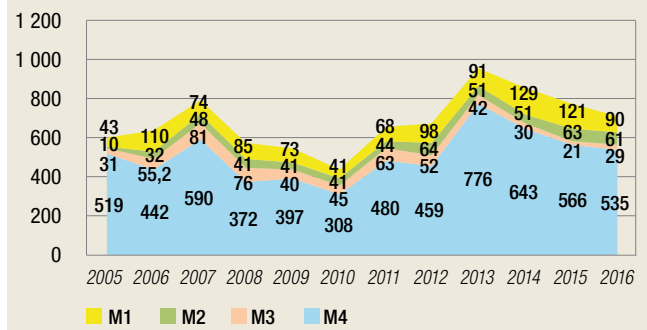
PART DU VOLUME DES MARCHÉS FONCIERS AU REGARD DES MARCHÉS IMMOBILIERS



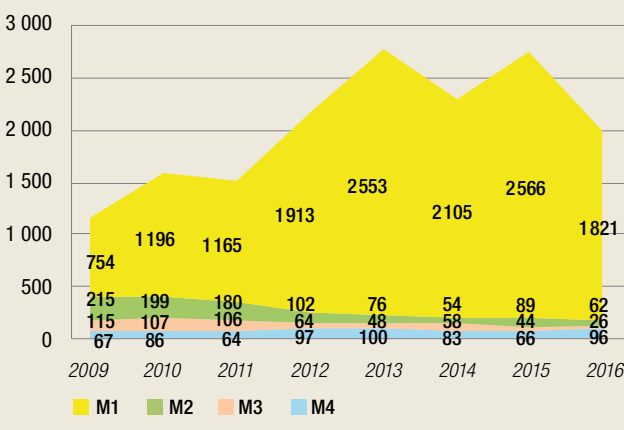
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



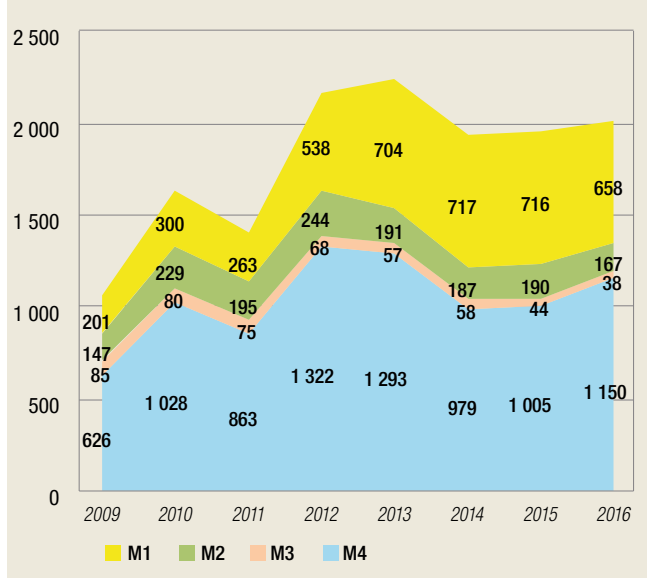
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



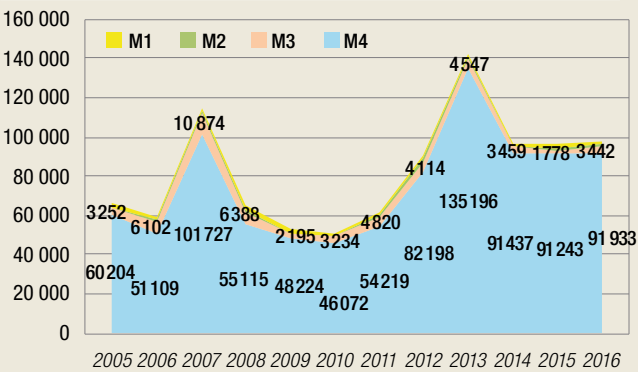
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



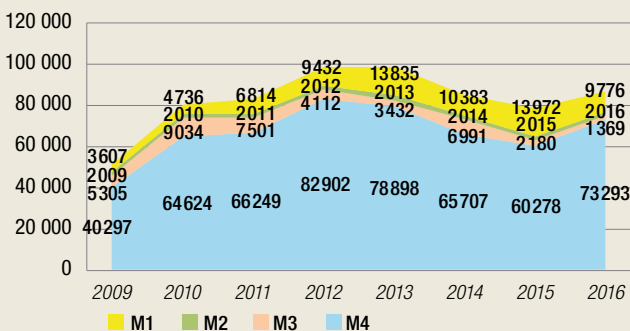
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives

Définition du marché

C'est le marché des terrains naturels, comme bien de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, maraîchage... ou à des fins d'élevages.

L'objectif pour la politique foncière

est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat comme monnaie d'échange pour éviter les spéculations à long terme.

TRÈS LÉGER RALENTISSEMENT SUR UN MARCHÉ TOUJOURS TRÈS ACTIF

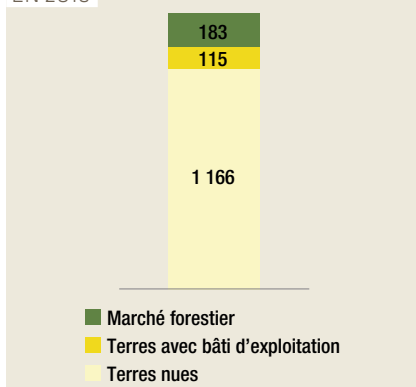
Sur le département, 1 464 ventes ont concerné le marché des terres agricoles et forestières en 2016. Ce chiffre marque un léger fléchissement après une année 2015 particulièrement faste (plus de 1 640 transactions). Les bois concernent 12,5% de ces transactions, le reste étant pour l'essentiel du parcellaire agricole, parfois avec du bâti d'exploitation (8%).

Les mutations de terres agricoles sont réparties sur l'ensemble du département et s'effectuent au gré du réaménagement et de l'évolution des structures

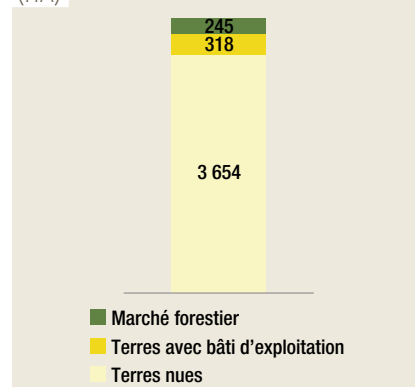
agricoles, ou dans le cadre de cessation d'activités par des propriétaires non-exploitants. C'est un peu plus de 0,9% des surfaces agricoles du département qui ont changé de propriétaire en 2016.

Le sous-marché forestier concerne sans surprise les principaux ensembles boisés du département (forêt de Paimpont, du Chevré...), mais peuvent également concerner des petits boisements et bosquets plus modestes au sein d'un territoire à dominante agricole. Il convient de signaler que ce marché a connu un dynamisme particulièrement marqué sur la période récente, avec un niveau d'acquisition élevé avec plus de 180 transactions annuelles en moyenne. Elles totalisent près de 970 hectares sur les trois dernières années, dont plus de la moitié en 2015.

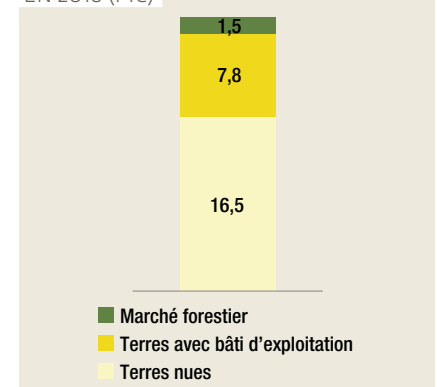
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN 2016



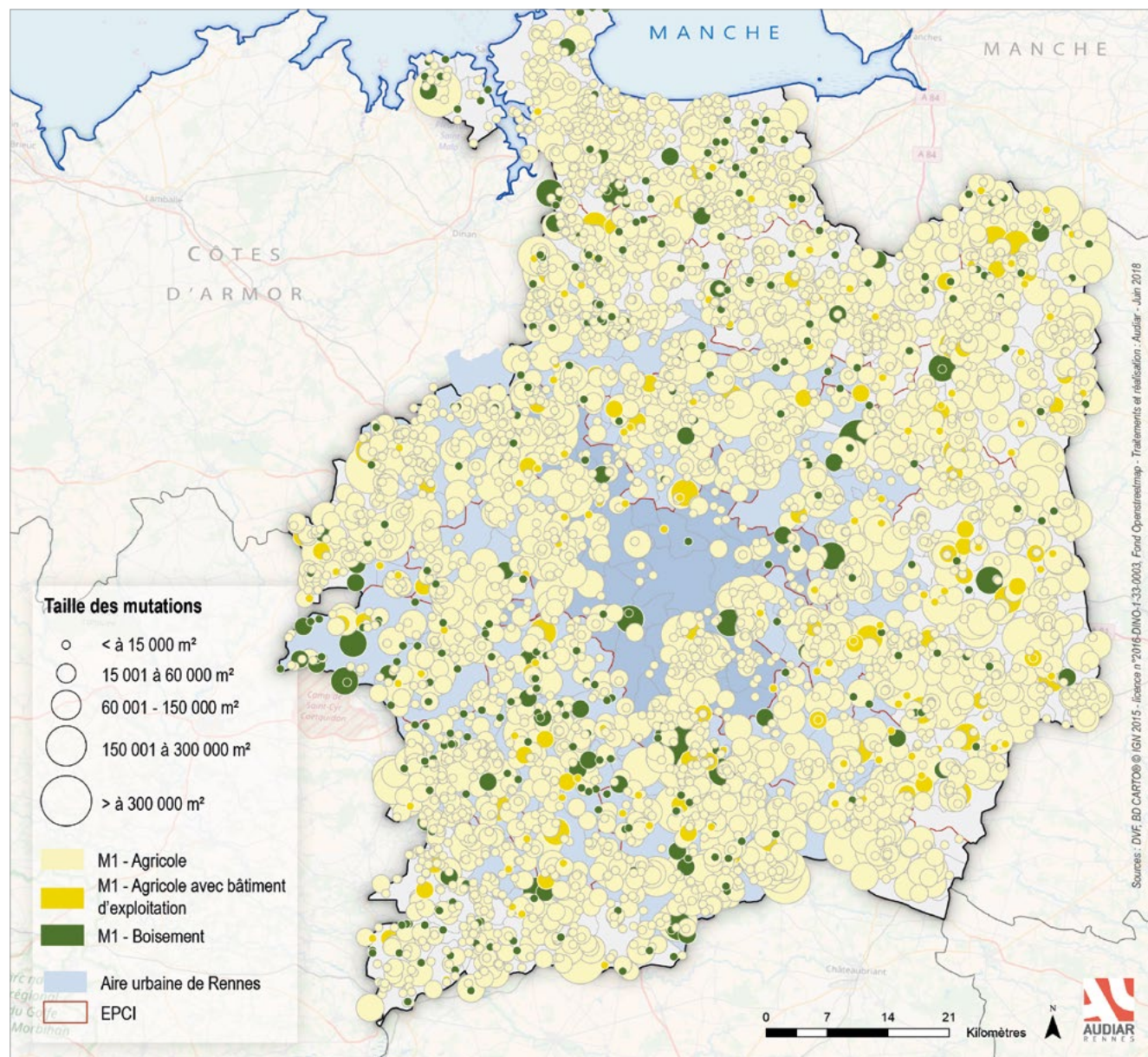
RÉPARTITION DES SURFACES EN 2016 (HA)



RÉPARTITION DES FLUX FINANCIERS EN 2016 (M€)



MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES - Surfaces des mutations 2014-2016



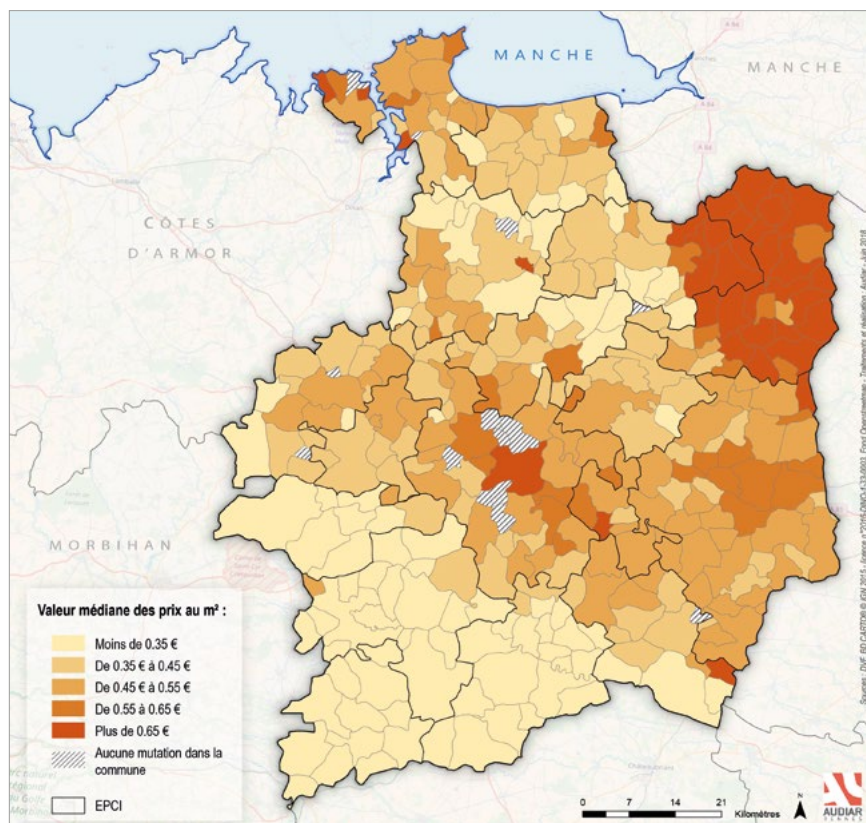


© Rennes Métropole.

PRÈS DE 4 200 HECTARES ONT CHANGÉ DE MAIN EN 2016

Les terres agricoles dominent encore très largement en surface ce marché pour l'année, à peine 6% concernant des surfaces boisées. 87% concernent des terres agricoles nues.

MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES
Valeur médiane des prix au m² par commune - 2014-2016

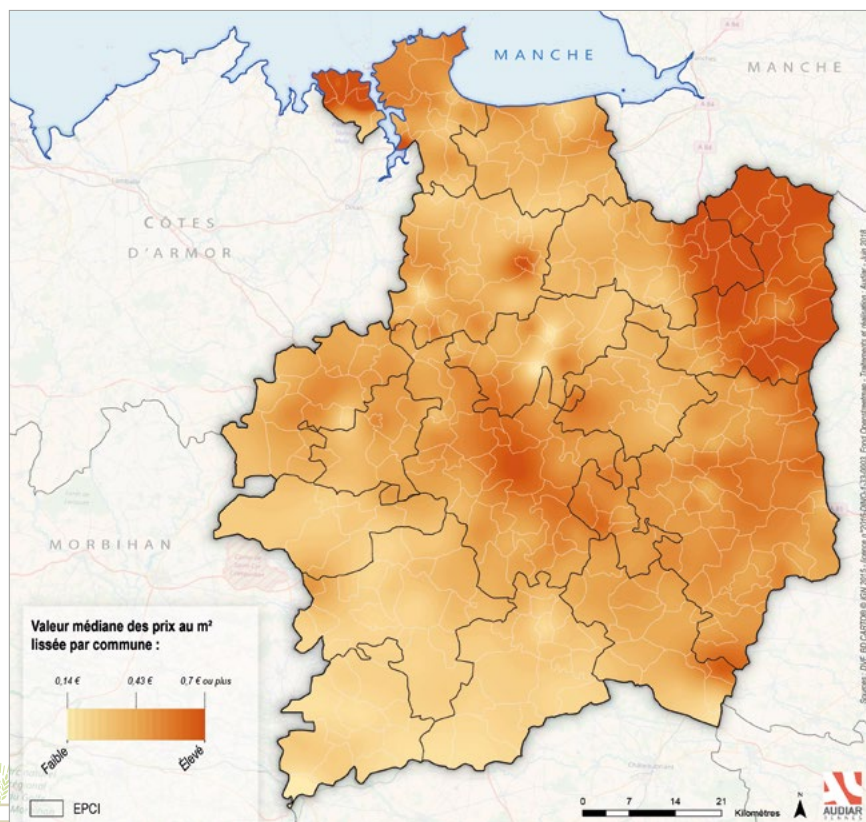


DES PRIX DE LA TERRE AGRICOLE ALLANT DU SIMPLE AU TRIPLE

27,5 millions de flux financiers en 2016

À l'échelle du département, le marché des terres agricoles et forestières a généré un flux financier qui a chuté de près du quart par rapport à 2015 année exceptionnelle. Il reste cependant dans l'ordre de grandeur des autres périodes observées. 93% de ces flux concernent les terres agricoles, bâties ou non.

MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES
Valeur médiane des prix au m² lissée par commune - 2014-2016



Cinq secteurs se distinguent sur les valeurs foncières de la terre agricole en Ile-et-Vilaine

Le prix des terres agricoles varie fortement selon les secteurs du département concernés, avec des écarts allant du simple au double, voire plus.

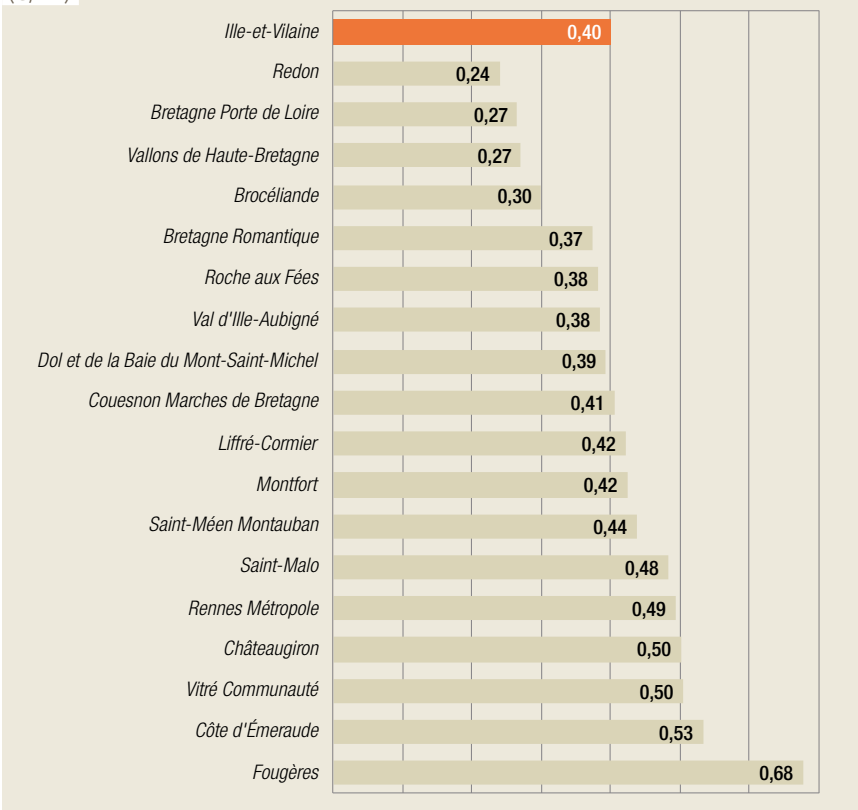
De Redon à Fougères, le prix médian des terres agricoles passe par exemple de 0,24 €/m² à 0,68 €/m², soit près du triple.

Cinq secteurs se dégagent en matière de prix des transactions sur le foncier agricole. Cette distinction est corrélée notamment aux références laitières (Fougères, Vitré et bassin de Rennes), à la valeur agronomique des terres (moins bonne dans le secteur de Redon) ou au secteur légumier sur le secteur de Saint-Malo et son marché au cadran à la Gouesnière. D'une manière globale se distinguent :

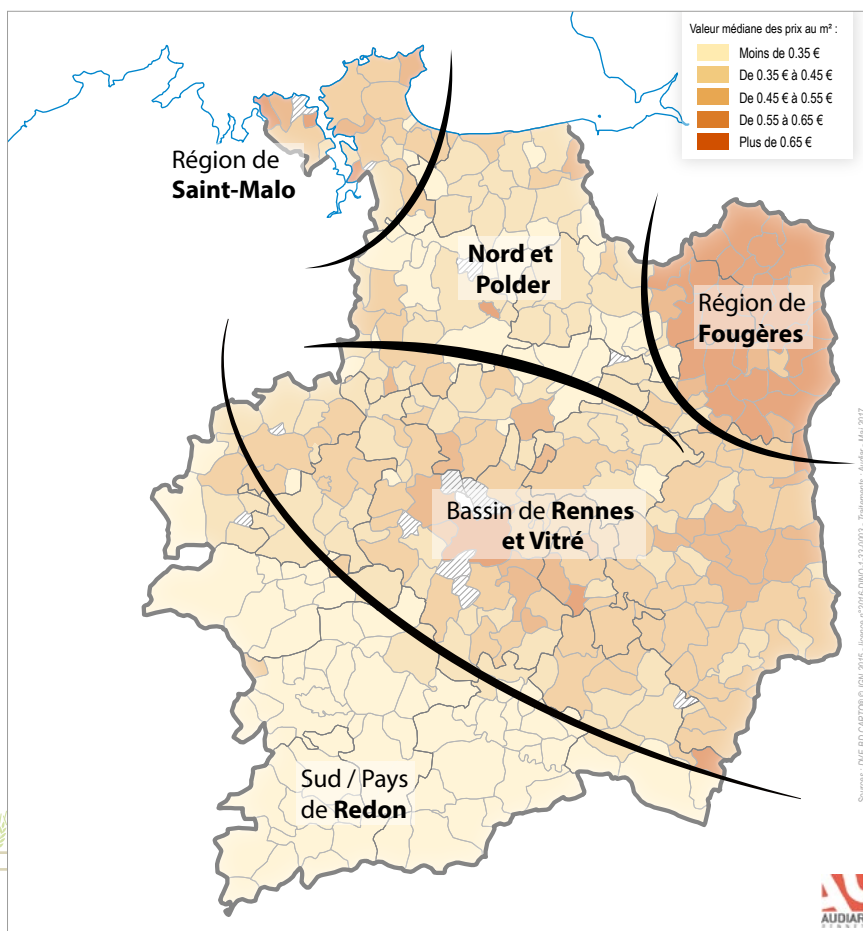
- le secteur de Fougères est sans conteste celui où la terre agricole se vend le plus cher : de 0,55 à 0,6 €/m² ;
- le centre du bassin de Rennes et Vitré (région centrale) : de 0,45 à 0,55 €/m² ;
- la région de Saint-Malo : de 0,45 à 0,5 €/m² ;
- le nord et les polders (entre Saint-Malo et le bassin de Rennes) : de 0,35 à 0,45 €/m² ;
- le sud-ouest du département, de Redon au contrefort sud du bassin de Rennes : moins de 0,35 €/m².

Les prix pratiqués sur les terres avec bâti agricole sont nettement plus élevés, mais présentent une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou les surfaces des terres attenantes.

PRIX MÉDIAN DES TERRES AGRICOLES (€/M²)



MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES
Valeur médiane des prix au m² lissée par commune - 2014-2016





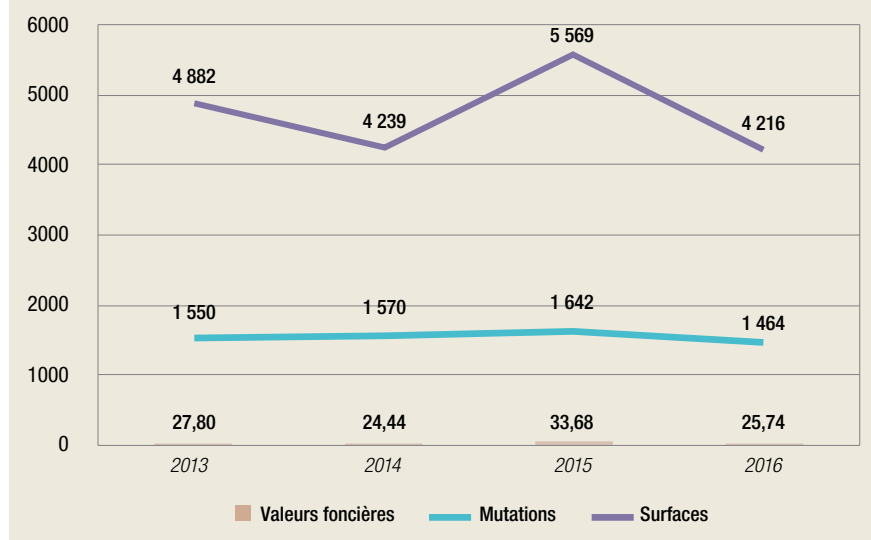
© Rennes Métropole

1,5 millions d'euros en 2016 pour les boisements

Le sous marché des terrains boisés a totalisé près de 1,5 millions d'euros, soit un peu moins de 6 % des flux échangés sur le marché agricole. C'est un volume qui reste élevé. Ce marché a connu un nombre important de vente sur la période récente. Le prix moyen reste plus élevé que celui de la terre agricole, mais le prix médian est sensiblement aligné autour de 0,4 €/m² sur la période 2014 – 2016).

Un marché qui représente 90 % des surfaces, 10 % des valeurs foncières

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ AGRICOLE (M1)



CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ AGRICOLE PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2014-2016)

Territoires	Transactions	Variation	Surfaces (ha)	Variation	Surface moyenne	Variation	valeur foncière	Variation
Bretagne Porte de Loire	121	4,9%	479	1,1%	4,2	-5,1%	1,8	14,7%
Bretagne Romantique	134	0,8%	341	2,0%	2,7	-1,2%	2,0	-18,7%
Brocéliande	56	-13,3%	156	-10,9%	2,8	-2,7%	0,8	-12,9%
Châteaugiron	25	-5,0%	68	-43,2%	2,8	-40,3%	0,5	-40,5%
Côte d'Émeraude	11	-23,3%	21	-30,4%	2,9	4,0%	0,1	-24,6%
Couesnon Marches de Bretagne	106	8,9%	319	10,4%	3,4	3,8%	2,2	19,3%
Dol et la Baie du Mont-Saint-Michel	98	-2,7%	206	-4,9%	2,3	-1,6%	1,4	2,0%
Fougères	112	-1,5%	475	-4,7%	4,9	-1,5%	4,0	2,3%
Liffré-Cormier	38	-4,2%	153	-28,0%	3,4	-15,9%	1,0	-23,2%
Montfort	37	-13,3%	140	-13,4%	4,1	-1,6%	0,8	-16,0%
Redon	112	-9,7%	190	-12,5%	1,8	-6,8%	0,8	-1,4%
Rennes Métropole	113	-0,3%	313	0,4%	2,9	1,4%	2,1	3,3%
Roche aux Fées	61	-5,7%	289	-1,6%	5,0	-0,1%	1,4	-11,8%
Saint-Malo	76	-7,7%	117	2,3%	1,5	4,2%	0,7	-10,3%
Saint-Méen Montauban	93	-2,1%	237	-9,1%	2,7	-6,5%	1,0	-9,1%
Val d'Ille - Aubigné	69	-1,0%	210	-11,1%	3,4	-10,1%	1,4	8,4%
Vallons de Haute-Bretagne	137	-5,9%	315	-9,0%	2,6	-7,5%	1,5	-19,7%
Vitré Communauté	158	10,2%	646	6,6%	4,5	-3,2%	4,6	13,0%
Ille-et-Vilaine	1 559	-1,8%	4 675	-4,5%	3,25	-3,4%	27,95	-2,4%



FOCUS

LE MARCHÉ AGRICOLE de la métropole et de son aire urbaine

Le marché des terres à vocation agricole ou forestière reste très actif sur la période 2014 - 2016 dans l'aire urbaine, même s'il est en léger repli au regard de la période précédente. Le niveau reste très élevé, dans le prolongement de l'augmentation constatée depuis 2009, tant au niveau des transactions, des surfaces échangées que des flux financiers générés, avec une année 2015 record. La majorité des transactions concernent des terres cultivables pour un peu moins de 90 %, le reste concernant des terres agricoles avec bâti et le marché forestier. Cette part de vente de boisement est moins importante sur la métropole (5 %).

LÉGER REPLI DES ÉCHANGES ?

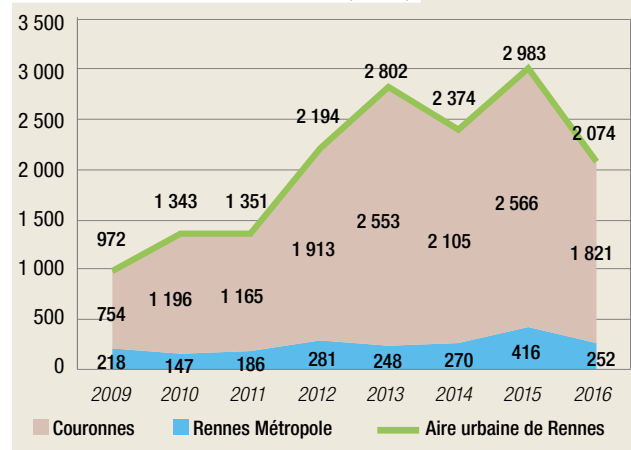
Le marché des terres agricoles semble avoir atteint son sommet en 2015 et a commencé à fléchir légèrement en 2016. Il reste cependant à un niveau très élevé. Le nombre de transactions diminue de 10 % à l'échelle de l'aire urbaine, mais du quart sur Rennes Métropole. Les surfaces vendues se sont réduites encore plus, passant de 1,3 % de la surface agricole en 2015 à 1 % en 2016. C'est une baisse de 30 % à l'échelle de l'aire urbaine et de presque 40 % pour la métropole rennaise. Les surfaces échangées totalisent un peu plus de 2 000 hectares, dont un peu plus de 12 % sur Rennes Métropole.

UNE STABILITÉ GLOBALE DES PRIX MAIS UNE INFLEXION SUR LA MÉTROPOLE EN 2016

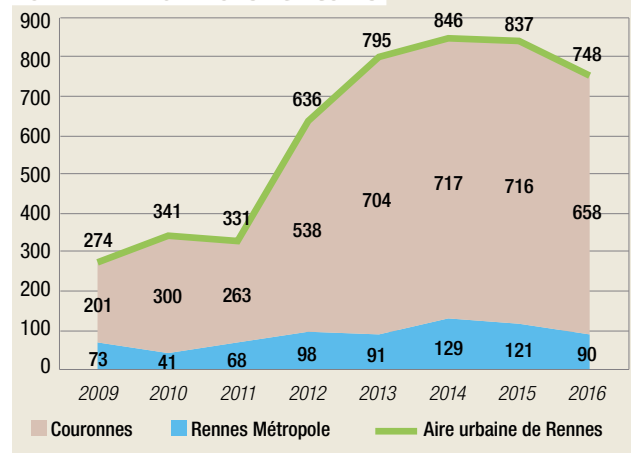
Le prix moyen de la terre agricole nue reste globalement stable à l'échelle de l'aire urbaine sur la période 2014 - 2016 (-1%), mais il s'infléchit en 2016 concernant les transactions sur la métropole rennaise de 13 % (passant de 0,55€/m² à 0,47). Les prix restent cependant toujours plus élevés de 25 % dans la métropole que dans les couronnes de l'aire urbaine.

Les prix pratiqués sur les terres avec du bâti agricole sont nettement plus élevés, mais présentent une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou des surfaces attenantes. Ce foncier est négocié en moyenne 15 fois plus cher.

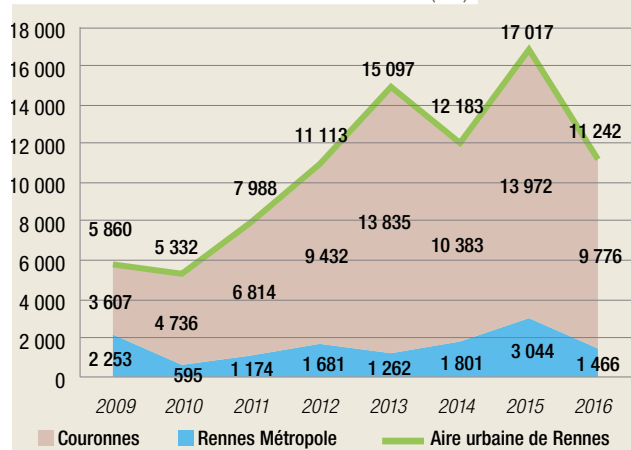
SURFACES AGRICOLES VENDUES (en ha)



NOMBRE DE MUTATIONS AGRICOLES



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (K€)



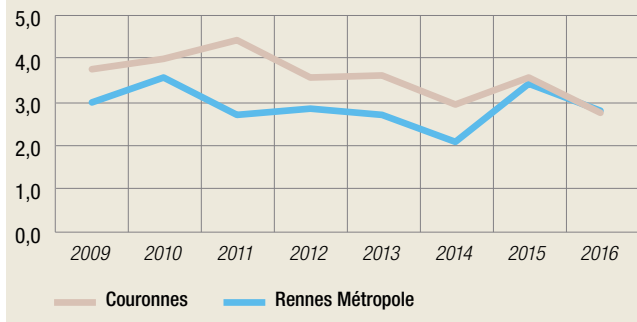


FOCUS

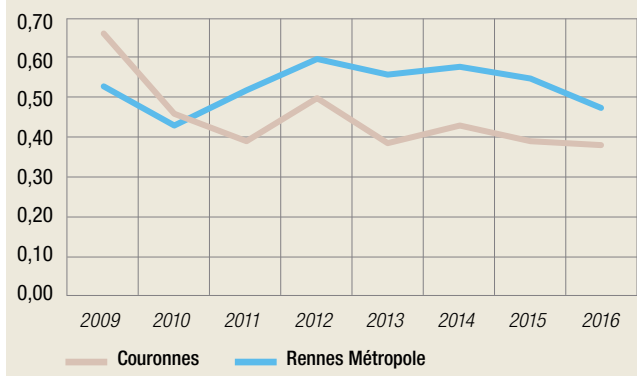
Les prix moyens concernant le marché forestier sont à près du double de ceux des terres agricoles nues en moyenne, mais recouvrent des réalités très variables selon la nature et la localisation du boisement. Le niveau d'acquisition en matière de boisement reste important, phénomène constaté depuis 2012 sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine.

Le volume financier global des transactions sur ce marché est corrélé aux surfaces vendues, il chute d'un tiers sur l'aire urbaine entre 2015 et 2016 et de la moitié sur la métropole rennaise. Cependant, globalement entre 2014 et 2016, il est stable sur la métropole (+3,3%) et en baisse de 10% sur les couronnes.

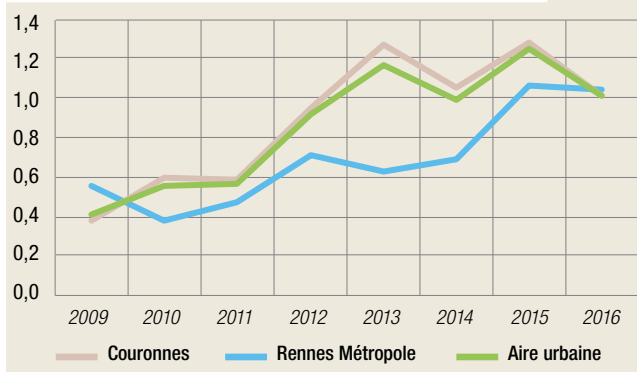
SURFACE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES VENDUES



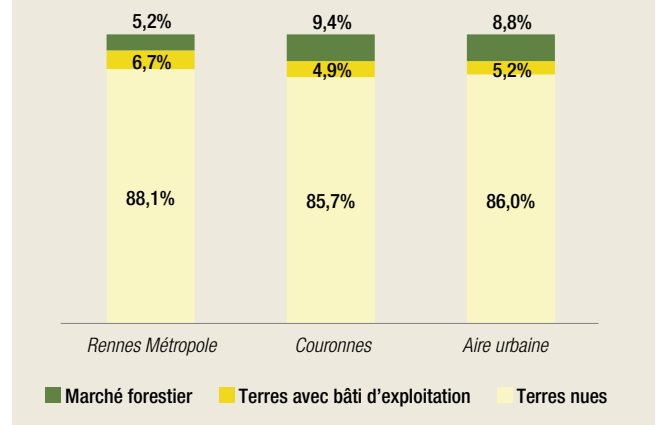
PRIX MOYEN DES TERRES AGRICOLES VENDUES



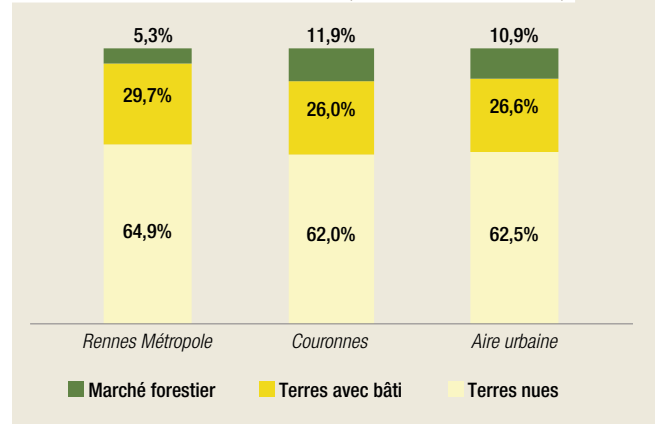
PART DE LA SAU VENDUE SUR LE MARCHÉ AGRICOLE



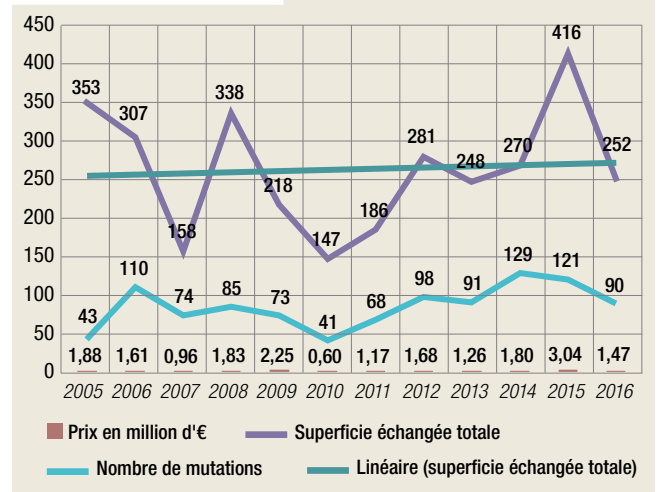
RÉPARTITION DES SURFACES VENDUES PAR SOUS MARCHÉS AGRICOLES (MOYENNE 2014-2016)



RÉPARTITION FINANCIÈRE DES TRANSACTIONS PAR SOUS MARCHÉS AGRICOLES (MOYENNE 2014-2016)



ÉVOLUTION GLOBALE DES MARCHÉS AGRICOLES SUR RENNES MÉTROPOLE



CHIFFRES DU MARCHÉ AGRICOLE SUR LA DERNIÈRE PÉRIODE (3 ANS)

MARCHÉS AGRICOLES 2014-2016		Terres nues	Terres avec du bâti	Marché forestier	TOTAL
Nombre moyen de mutations / an	Rennes Métropole	95	9	9	113
	Couronnes	559	49	89	697
	Aire urbaine	654	59	98	810
Superficie moyenne annuelle (ha)	Rennes Métropole	276	21	16	313
	Couronnes	1 854	107	203	2 164
	Aire urbaine	2 130	128	219	2 477
Superficie moyenne par mutation (ha)	Rennes Métropole	2,9	2,2	1,8	2,8
	Couronnes	3,3	2,2	2,3	3,1
	Aire urbaine	3,3	2,2	2,2	3,1
Prix moyen (€/m²)	Rennes Métropole	0,54	8,13	0,97	1,20
	Couronnes	0,40	4,98	0,72	0,77
	Aire urbaine	0,42	5,48	0,75	0,83
Valeur foncière moyenne annuelle (€)	Rennes Métropole	1 366 372	624 972	112 467	2 103 810
	Couronnes	7 055 528	2 963 272	1 357 999	11 376 798
	Aire urbaine	8 421 899	3 588 244	1 470 465	13 480 609

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010/12	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	43	110	74	85	73	41	68	98	91	129	121	90	69	114	113
Couronnes					201	300	263	538	704	717	716	658	367	712	697
Aire urbaine					274	341	331	636	795	846	837	748	436	826	810

Superficie échangée totale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010/12	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	353	307	158	338	218	147	186	281	248	270	416	252	205	312	313
Couronnes					754	1 196	1 165	1 913	2 553	2 105	2 566	1 821	1 425	2 408	2 164
Aire urbaine					972	1 343	1 351	2 194	2 802	2 374	2 983	2 074	1 629	2 720	2 477

Superficie moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010/12	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	8,2	2,8	2,1	4,0	3,0	3,6	2,7	2,9	2,7	2,1	3,4	2,8	3,1	2,7	2,8
Couronnes					3,8	4,0	4,4	3,6	3,6	2,9	3,6	2,8	4,0	3,4	3,1
Aire urbaine					3,5	3,9	4,1	3,4	3,5	2,8	3,6	2,8	3,8	3,3	3,1

Prix moyen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010/12	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	0,45	0,45	0,45	0,5	0,53	0,43	0,52	0,60	0,56	0,58	0,55	0,47	0,52	0,56	0,54
Couronnes					0,66	0,46	0,39	0,50	0,39	0,43	0,39	0,38	0,45	0,40	0,40
Aire urbaine					0,63	0,46	0,42	0,50	0,41	0,45	0,41	0,39	0,46	0,43	0,42

Prix total (k€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010/12	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681	1 262	1 801	3 044	1 466	1 150	2 036	2 104
Couronnes					3 607	4 736	6 814	9 432	13 835	10 383	13 972	9 776	6 994	12 730	11 377
Aire urbaine					5 860	5 332	7 988	11 113	15 097	12 183	17 017	11 242	8 144	14 766	13 481



MARCHÉ 2

Géographie du marché des terrains de loisirs

Définition du marché

C'est l'espace naturel comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, mais pour le seul plaisir (chasse, jardinage, détente, loisirs, espaces naturels de résidences secondaires...). Les acquéreurs sont des non agriculteurs. La valeur foncière reflète alors seulement une satisfaction du consommateur d'espace. Les valeurs sont très ouvertes allant du prix de la terre agricole à celui des terrains à urbaniser.

L'objectif pour la politique foncière

est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat dans le but de la préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

PETITE BAISSÉ DE TRANSACTION SUR LES TERRAINS DE LOISIRS

Sur la période 2014-2016, 1 280 terrains ont été vendus sur le marché des loisirs. Soit une baisse de l'ordre de 5% par rapport à la période précédente. Il s'agit principalement de terrains d'agrément en campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardin. 40% de ces ventes se sont réalisées sur quatre territoires : Rennes Métropole (13,7%), Vallons de Haute-Bretagne (9,7%), Vitré (8,5%) et la Bretagne Romantique (8%).

UN PEU MOINS DE 140 HECTARES PAR AN DESTINÉS AUX LOISIRS

Sur la période 2014-2016, c'est 414 hectares qui ont été vendus à des fins de loisirs sur l'Ille-et-Vilaine. C'est un petit marché au regard des autres, tant en nombre de transactions qu'en surfaces échangées. 131 hectares ont fait l'objet de transaction en 2016. Plus du quart des surfaces échangées ne concernent que deux territoires : Rennes Métropole (14,2%) et Vallons de Haute-Bretagne (11,7%). La superficie moyenne des terrains échangés est de plus de 3 234 m² à l'échelle du Département, allant de plus

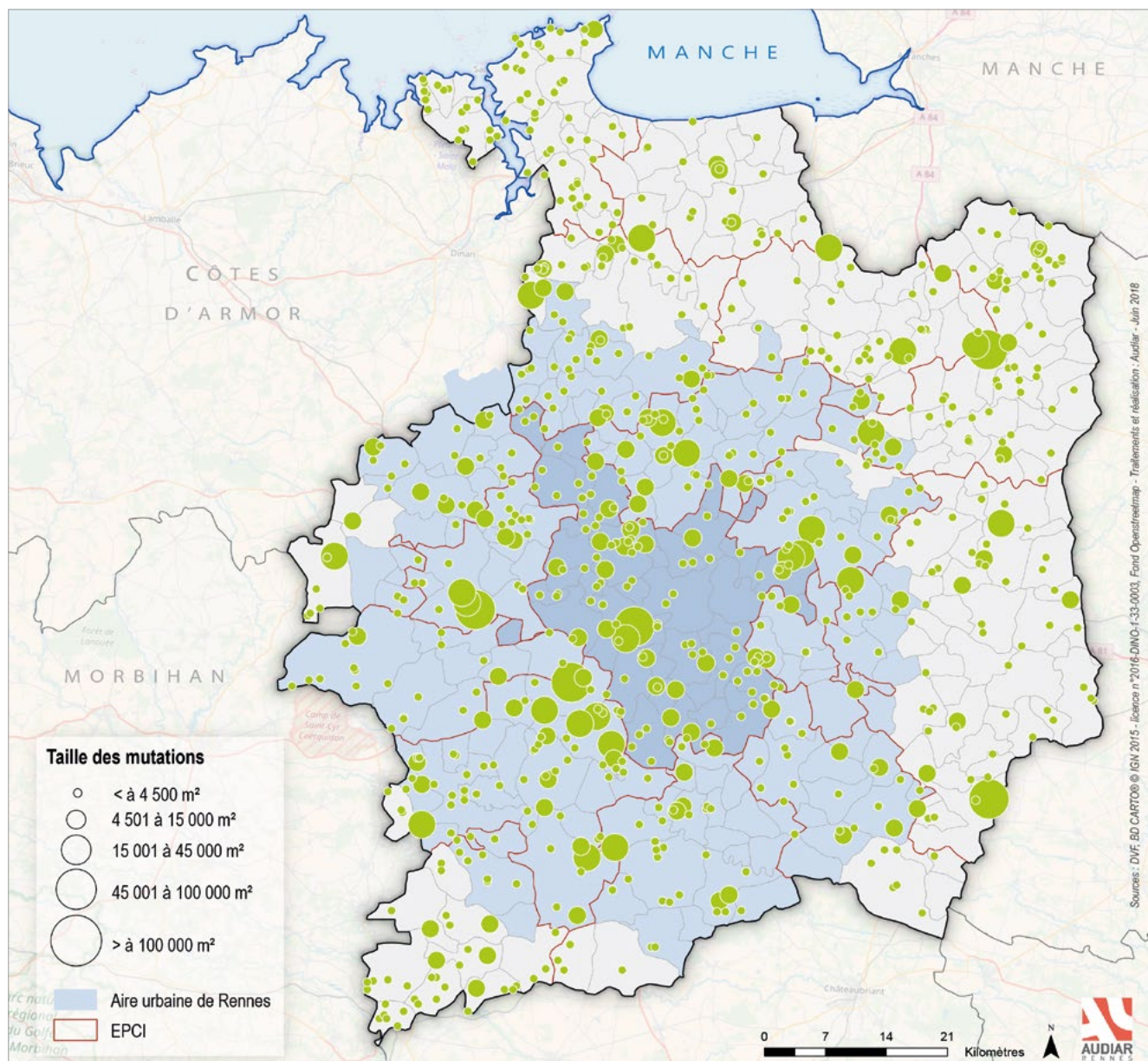
NOMBRE MOYEN DE TRANSACTIONS ANNUELLES

Châteaugiron	7
Côte d'Émeraude	12
Montfort	13
Roche aux Fées	13
Brocéliande	14
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	14
Liffré-Cormier	14
Saint-Méen Montauban	15
Val d'Ille-Aubigné	17
Couesnon Marches de Bretagne	24
Saint-Malo	26
Bretagne Porte de Loire	26
Redon	27
Fougères	33
Bretagne Romantique	34
Vitré Communauté	36
Vallons de Haute-Bretagne	41
Rennes Métropole	58

de 5 000 m² sur le secteur du Val d'Ille-Aubigné à moins de 1 700 m² sur la Côte d'Émeraude. Cependant selon la nature des terrains (agrément en campagne, bout de jardin...) ces surfaces sont très variables allant de la centaine de m² à plusieurs hectares dans certains cas. Les surfaces moyennes restent globalement stables à l'échelle du département (-1%).



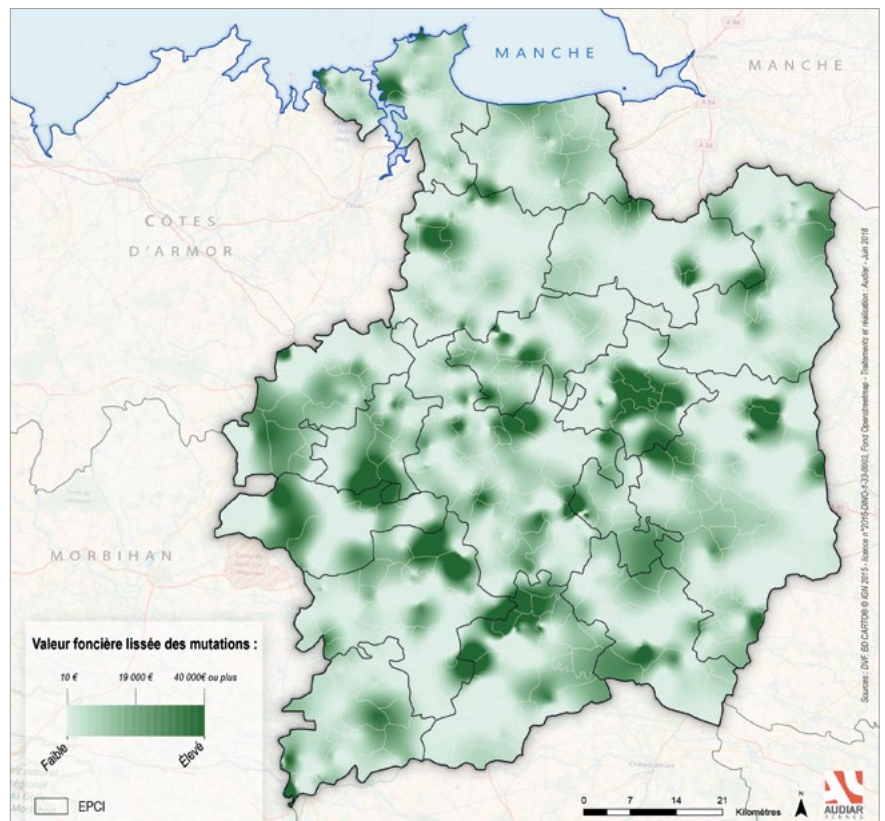
MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS - Surfaces des mutations 2014-2016



SURFACE MOYENNE EN M²

Ille-et-Vilaine	3 234
Côte d'Émeraude	1 713
Fougères	1 783
Redon	2 203
Roche aux Fées	2 514
Couesnon Marches de Bretagne	2 649
Bretagne Romantique	2 662
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2 715
Châteaugiron	2 723
Saint-Méen Montauban	2 753
Vitré Communauté	3 010
Rennes Métropole	3 366
Vallons de Haute-Bretagne	3 907
Bretagne Porte de Loire	3 927
Liffré-Cormier	3 977
Saint-Malo	4 397
Brocéliande	4 563
Montfort	4 767
Val d'Ille-Aubigné	5 018

MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS
Valeur foncière lissée des mutations - 2014-2016



PRIX MÉDIAN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M²)

Ille-et-Vilaine	2,99
Brocéliande	1,56
Bretagne Romantique	1,85
Montfort	2,32
Rennes Métropole	2,46
Saint-Méen Montauban	2,54
Vitré Communauté	2,72
Couesnon Marches de Bretagne	2,89
Roche aux Fées	2,90
Vallons de Haute-Bretagne	2,92
Fougères	3,00
Bretagne Porte de Loire	3,01
Val d'Ille-Aubigné	3,06
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	3,08
Liffré-Cormier	3,12
Côte d'Émeraude	4,99
Châteaugiron	5,14
Saint-Malo	5,54
Redon	5,85

UNE BAISSÉ DE 10% SUR LA PÉRIODE AVEC 4,4 MILLIONS D'EUROS PAR AN DE TRANSACTION

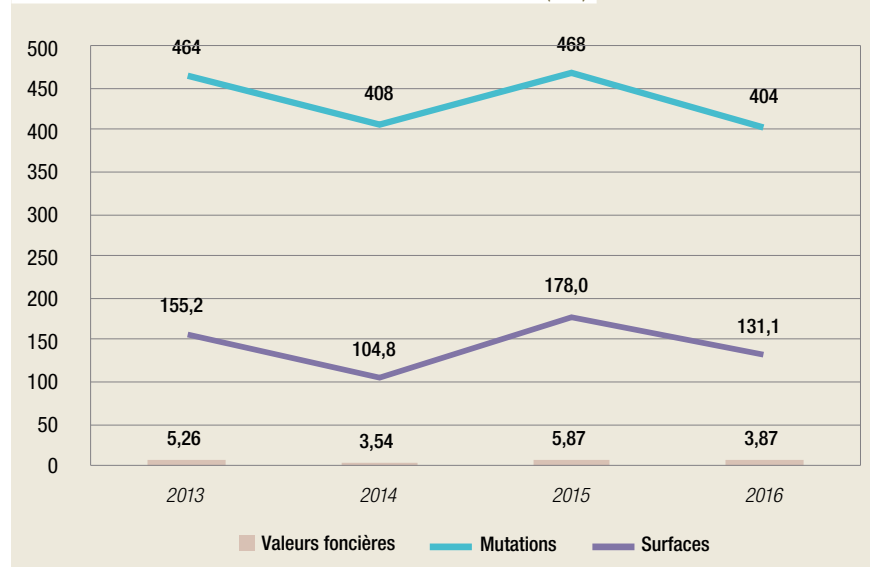
À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, sur les trois années d'observation, le flux financier sur le marché des terrains de loisirs avoisine les 13,3 millions d'euros. Près de 14% de cette valeur est générée sur le territoire de Rennes Métropole. Les terrains se négocient autour d'un prix médian en hausse qui passe de 2,80 €/m² à 2,99 €/m² à l'échelle du territoire. Cependant, il y a une disparité de situation entre les territoires allant de 1 à 6 (de 1,56 €/m² sur Brocéliande contre 5,85 €/m² sur Redon). Au sein même des territoires, les prix peuvent être également très variables.

Un marché spécifique où les prix comme les surfaces peuvent être très variables

CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DE LOISIRS PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2014 - 2016)

Territoires	Transactions	Variation	Surfaces (ha)	Variation	Surface moyenne	Variation	valeur foncière	Variation
Bretagne Porte de Loire	26	-8,2%	10,2	-0,6%	3 927	8,3%	365 943	4,3%
Bretagne Romantique	34	-13,4%	9,1	-17,4%	2 662	-4,6%	269 410	-22,4%
Brocéliande	14	-14,6%	6,2	-14,1%	4 563	0,6%	199 385	0,0%
Châteaugiron	7	4,8%	2,0	13,7%	2 723	8,5%	170 168	33,3%
Côte d'Émeraude	12	0,0%	2,0	4,9%	1 713	4,9%	119 078	-10,5%
Couesnon Marches de Bretagne	24	-11,0%	6,4	11,4%	2 649	25,1%	161 344	-7,6%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	14	-16,0%	3,8	-35,1%	2 715	-22,7%	101 701	-40,4%
Fougères	33	7,5%	5,9	6,9%	1 783	-0,6%	207 091	-2,1%
Liffré-Cormier	14	0,0%	5,7	-2,9%	3 977	-2,9%	199 837	-23,3%
Montfort	13	8,3%	6,2	85,9%	4 767	71,6%	164 101	84,0%
Redon	27	-14,0%	5,9	-26,2%	2 203	-14,2%	239 234	-10,8%
Rennes Métropole	58	6,1%	19,6	-1,0%	3 366	-6,6%	607 451	-13,0%
Roche aux Fées	13	-7,0%	3,4	-23,4%	2 514	-17,7%	125 159	-14,3%
Saint-Malo	26	5,4%	11,4	-15,9%	4 397	-20,2%	387 649	-4,9%
Saint-Méen Montauban	15	-9,8%	4,2	13,4%	2 753	25,7%	135 941	1,6%
Val d'Ille-Aubigné	17	4,0%	8,7	-3,2%	5 018	-6,9%	230 960	-20,4%
Vallons de Haute-Bretagne	41	-6,1%	16,1	-14,0%	3 907	-8,4%	398 897	-29,2%
Vitré Communauté	36	-9,2%	10,9	8,6%	3 010	19,5%	340 944	8,2%
Ille-et-Vilaine	427	-4,5%	138	-5,5%	3 234	-1,1%	4 424 292	-9,5%

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES LOISIRS (M2)





FOCUS

LE MARCHÉ DES LOISIRS de la métropole et de son aire urbaine

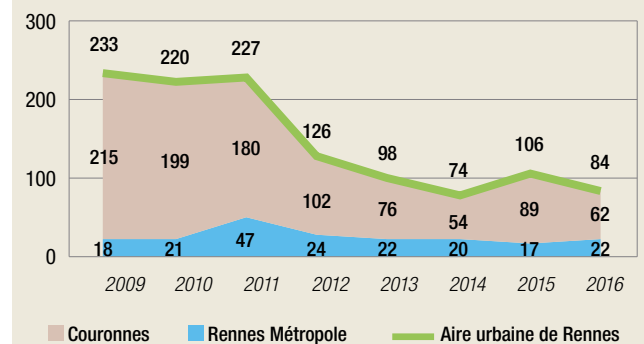
Les ventes de terrains agro-naturels de loisirs ont totalisé plus de 700 ventes dans l'aire urbaine sur la période 2014-2016, avec 264 hectares qui ont changé de main. Les mutations pour l'année 2016 sont en léger recul par rapport à 2015, ou un nombre de transactions important a été constaté, les surfaces ayant principalement progressé sur les couronnes en 2015. D'une manière générale, c'est de l'ordre d'une vingtaine d'hectares qui sont vendus annuellement sur la métropole rennaise (stable) pour un peu moins de soixante-dix sur les couronnes (en diminution de 6%).

Les comparaisons sur ce marché sur une période longue sont délicates au regard de l'évolution de la source et de la méthode de travail. Les prix moyens constatés sur la période sont d'environ 6,3 €/m², en légère hausse de 4%. Le prix des couronnes tend à rattraper les prix sur la métropole pour la période considérée. Les superficies moyennes diminuent très légèrement (3 700 m²), de manière un peu plus prononcée sur la métropole. Les terrains de loisirs constituent un marché réduit très hétérogène, qui comprend aussi bien l'achat de terrains de loisirs en secteur agricole que des extensions de fond de jardin.

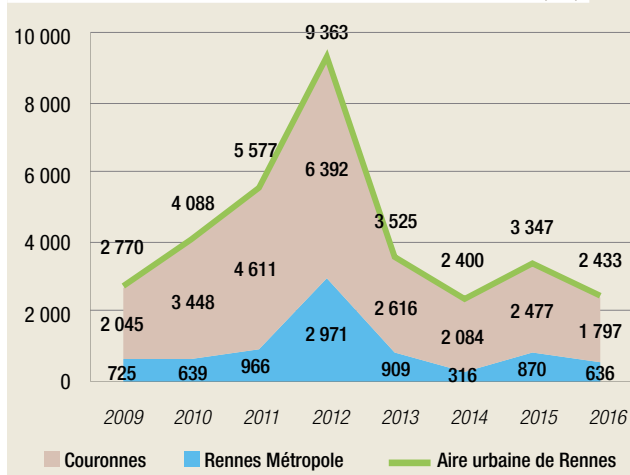
UNE BAISSÉ DES TRANSACTIONS EN 2016

Le quart des transactions du marché des loisirs de l'aire urbaine ont lieu sur la métropole rennaise. Les transactions sont à peu près stables sur la période 2014 - 2016 (-2%), mais elles diminuent de 10% entre 2015 et 2016, principalement sur les couronnes. Les surfaces échangées suivent les mêmes tendances, avec un léger repli global sur la période à l'échelle de l'aire urbaine de 3%. En revanche pour l'année 2016, elles progressent de 25% sur la métropole alors qu'elles diminuent de 30% sur les couronnes. Les superficies moyennes sont en très légère diminution, mais une grande variabilité de taille est observée dans les transactions du marché des loisirs.

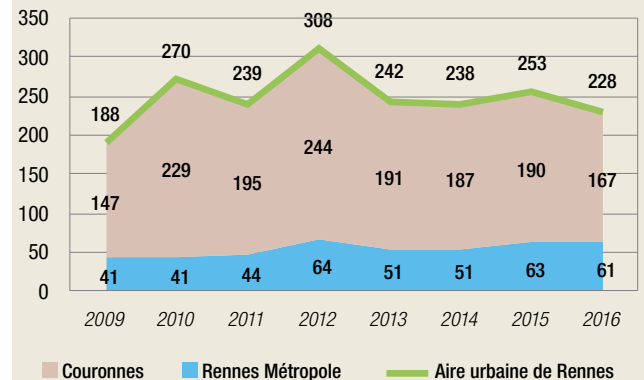
SURFACES D'ESPACES NATURELS ET DE LOISIRS VENDUES (EN HA)



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS DE LOISIRS (K€)



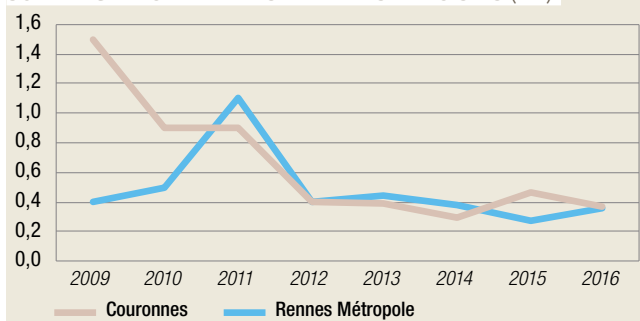
NOMBRE DE MUTATIONS D'ESPACES NATURELS ET DE LOISIRS





© D. Gouray, Rennes Métropole.

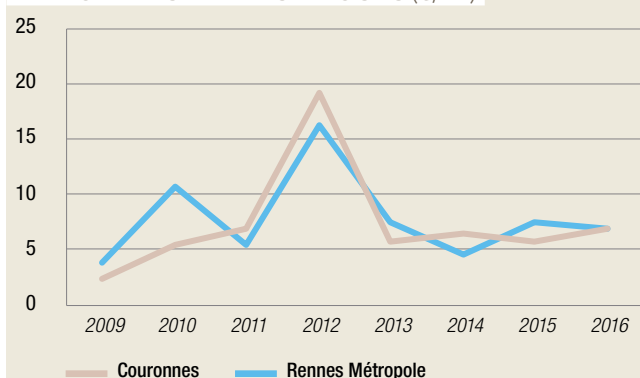
SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS DE LOISIRS (HA)



LA PART DES LOISIRS REMONTE DANS LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES À L'ÉCHELLE DE RENNES MÉTROPOLE EN 2016

La part des loisirs au regard des terres agricoles productives est assez stable sur les couronnes, autour de 3 %, alors qu'elle fluctue autour d'une moyenne de 6 % sur Rennes Métropole. En 2016, elle a même atteint les 8 % sur cette dernière, un chiffre à mettre en relation avec le ralentissement des transactions sur le marché agricole.

PRIX MOYEN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M²)



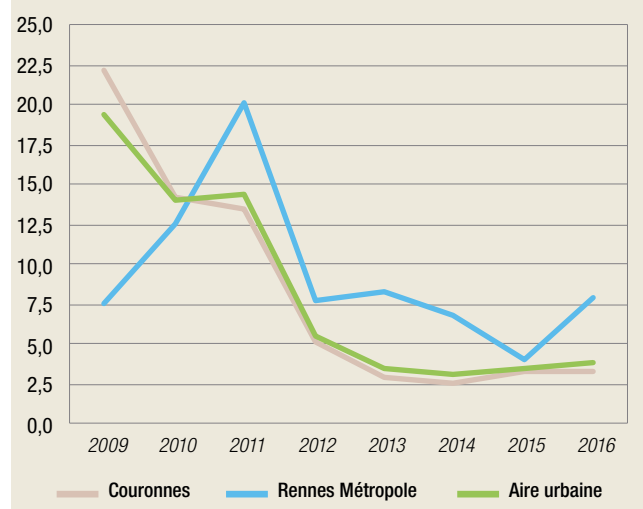


FOCUS

UN MARCHÉ EN BAISSÉ QUI DÉPASSE LES 2,7 MILLIONS PAR AN SUR L'AIRES URBAINE

Ce marché est très ouvert et les prix peuvent avoisiner celui de la terre agricole comme celui des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses, comme les surfaces moyennes d'ailleurs. Ce marché dépasse les 2,7 millions d'euros par an sur l'aire urbaine, où il est en baisse de près de 12%. Les prix moyens pratiqués fluctuent de 5 à 10 €/m² et la moyenne des trois dernières années est de 6,3 €/m². Il est à noter que les prix de la métropole légèrement en baisse (2%) et ceux des couronnes en hausse (6%) tendent à se rejoindre autour de cette valeur.

PART DU MARCHÉ DES LOISIRS SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES (EN %)



MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRES URBAINE DE RENNES

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Rennes Métropole	10	32	48	41	41	41	44	64	51	51	63	61	55	58
Couronnes					147	229	195	244	191	187	190	167	189	181
Aire urbaine de Rennes					188	270	239	308	242	238	253	228	244	240

Superficie échangée totale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Rennes Métropole	28	18	43	34	18	21	47	24	22	20	17	22	20	20
Couronnes					215	199	180	102	76	54	89	62	73	68
Aire urbaine de Rennes					233	220	227	126	98	74	106	84	93	88

Superficie moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Rennes Métropole	2,8	0,6	1,3	0,7	0,4	0,5	1,1	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3
Couronnes					1,5	0,9	0,9	0,4	0,4	0,3	0,5	0,4	0,4	0,4
Aire urbaine de Rennes					1,2	0,8	0,9	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4

Prix moyen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Rennes Métropole	2	5,2	3,4	6,8	3,80	10,70	5,40	16,30	7,47	4,48	7,43	6,95	6,53	6,41
Couronnes					2,30	5,40	6,90	19,10	5,70	6,45	5,73	6,86	5,96	6,32
Aire urbaine de Rennes					2,60	6,20	6,60	18,50	6,07	6,02	6,15	6,89	6,08	6,34

Prix total (k€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Rennes Métropole	552	561	979	1 775	725	639	966	2 971	909	316	870	636	699	607
Couronnes					2 045	3 448	4 611	6 392	2 616	2 084	2 477	1 797	2 392	2 119
Aire urbaine de Rennes					2 770	4 088	5 577	9 363	3 525	2 400	3 347	2 433	3 091	2 727

MARCHÉ 3

Géographie du marché des terrains à urbaniser

MOINS DE 150 TRANSACTIONS D'ANTICIPATION FONCIÈRE PAR AN

À l'échelle du département, ce sont près de 440 transactions qui ont concerné des terrains à urbaniser, réserves foncières pour l'urbanisation future des territoires. Plus de 40% de ces mutations ne concernent que 3 territoires : Rennes Métropole (19,2%), Vitré (11,5%) et Saint-Malo (10%). Environ 70% de ces mutations concernent des terrains destinés à de l'habitat et environ 30% à

de l'activité. Le nombre de transactions pour ces réserves foncières a baissé de près de 10% sur la dernière période. Déjà constaté en 2015, ce ralentissement se poursuit en 2016.

UN PEU MOINS DE 200 HA DE TERRAINS À URBANISER PAR AN SUR L'ILLE-ET-VILAINE

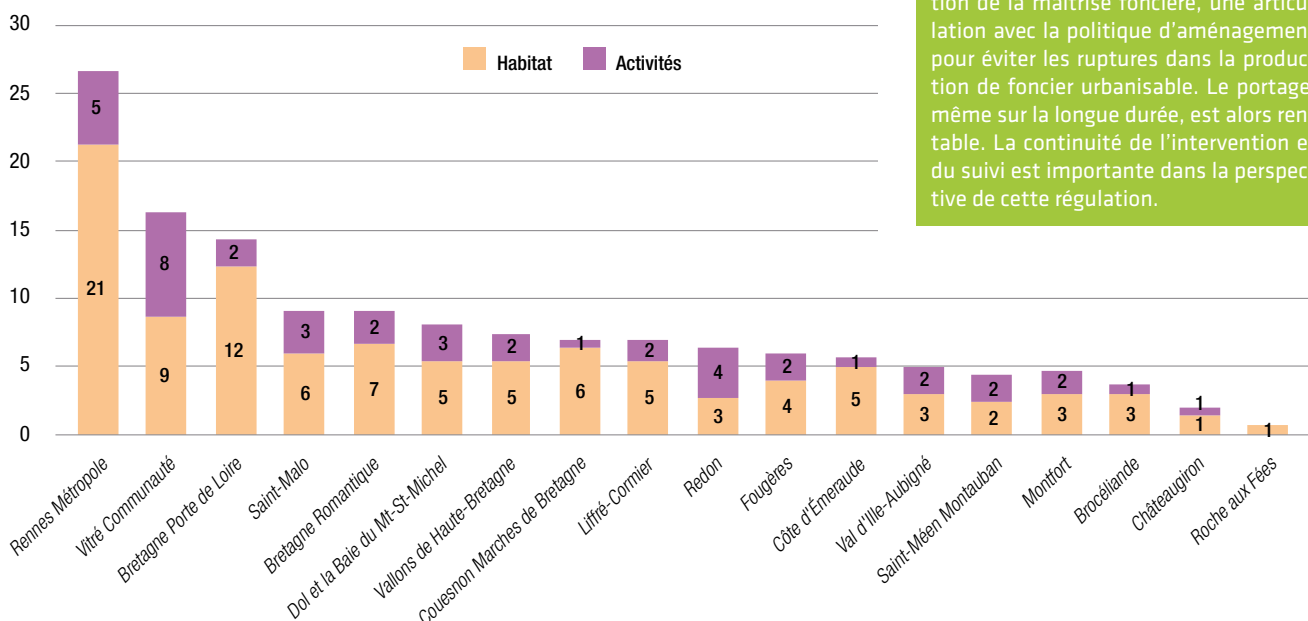
Moins de 590 hectares de terrains à urbaniser ont été acquis entre 2014 et 2016 sur le département. La majorité de ces

Définition du marché

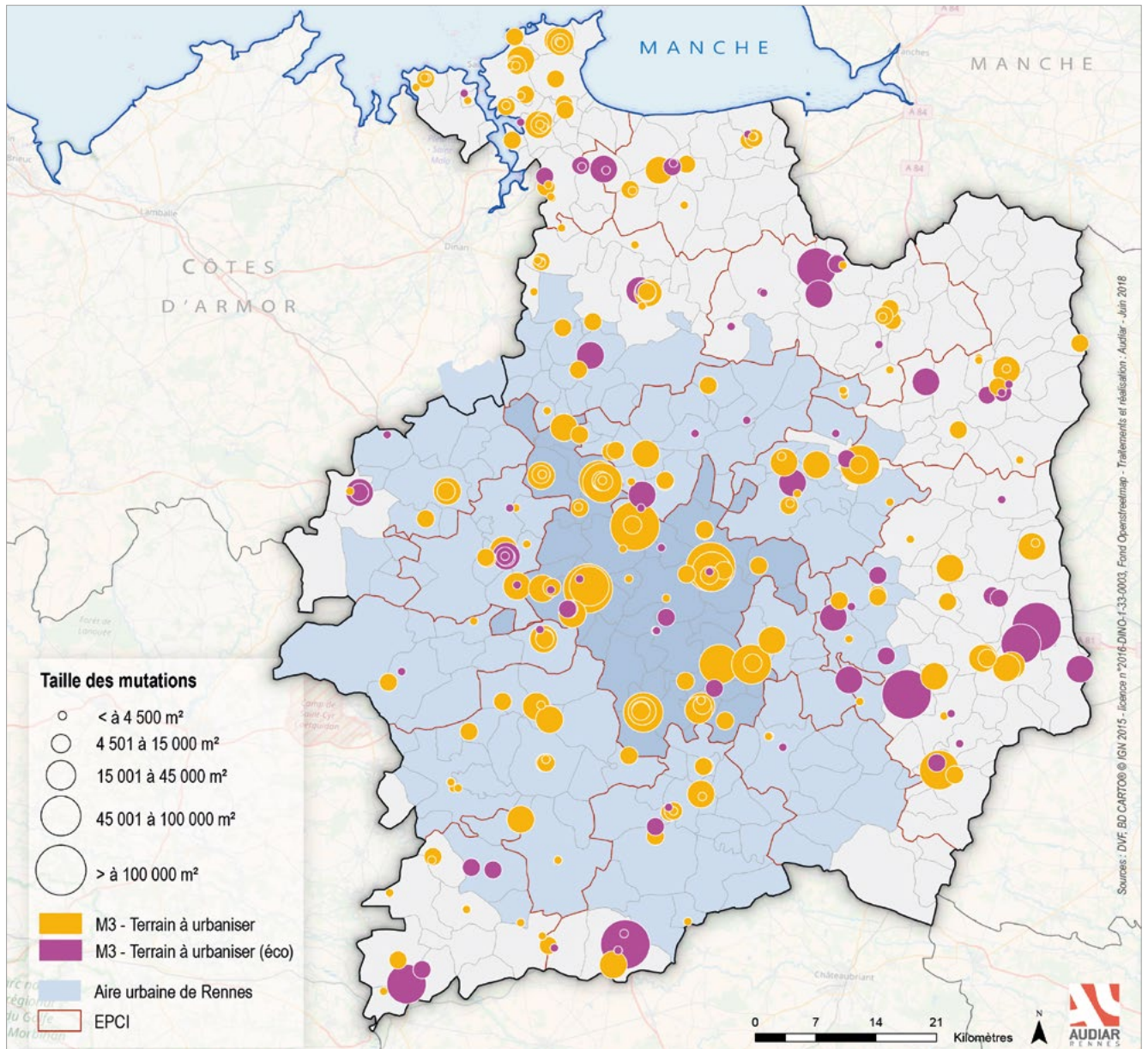
Ce sont les terrains naturels comme matière première du développement urbain. Les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ de valeur y est très ouvert et peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. Sur les franges urbaines, la connaissance doit intégrer les niveaux de prix, les superficies échangées et le type d'acquéreur, avec un suivi permanent.

L'objectif pour la politique foncière

est de préparer, par une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter les ruptures dans la production de foncier urbanisable. Le portage, même sur la longue durée, est alors rentable. La continuité de l'intervention et du suivi est importante dans la perspective de cette régulation.

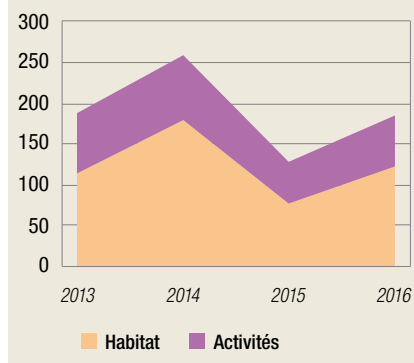


MARCHÉ 3 - TERRAINS À URBANISER - Surfaces des mutations 2014-2016



acquisitions se fait sur les territoires autour des villes de Rennes, Vitré et Saint-Malo, avec près de 60% des surfaces. Rennes Métropole arrive en tête avec plus du tiers des surfaces à urbaniser acquises sur la période (33,7%), suivi de Vitré Communauté (18,2%). Les surfaces repartent à la hausse en 2016 (+35%), portées principalement par les zones à vocation d'habitat (+ 60%), 2015 ayant été une année particulièrement creuse sur ce marché.

SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER EN ILLE-ET-VILAINE (HA)



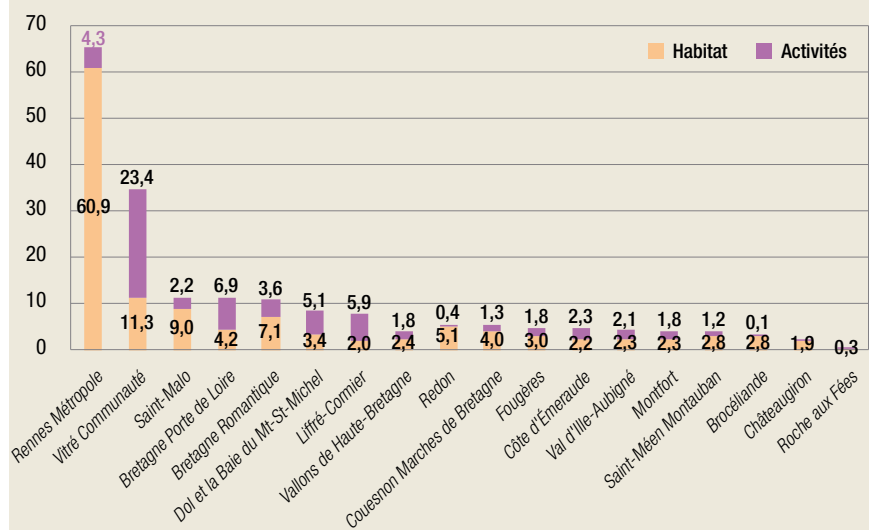
Les surfaces moyennes des transactions à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sont de 1,3 hectare (1,2 en moyenne pour l'habitat et 1,6 pour l'activité).

UN PEU MOINS DE 15 MILLIONS D'EUROS PAR AN CONSACRÉS AUX ACQUISITIONS TERRAINS À URBANISER

Une concentration des flux financiers pour les terrains à urbaniser sur trois territoires

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine entre 2014 et 2016, c'est 43,7 millions d'euros qui ont servi à acheter des terrains à urbaniser pour le développement futur des territoires. Les flux financiers sont globalement stables (-1%), en revanche les flux consacrés à l'habitat sont en recul de près de 8% alors que ceux consacrés aux activités progressent de près de 22%. Le volume financier des transactions est concentré sur quatre territoires à près de 50% : Saint-Malo Agglomération (20,7%), Rennes Métropole (17,9%) Brocéliande (4,9%) et Vitré communauté (4,7%).

SURFACE DES TERRAINS À URBANISER / MOYENNE ANNUELLE (2014 - 2016)



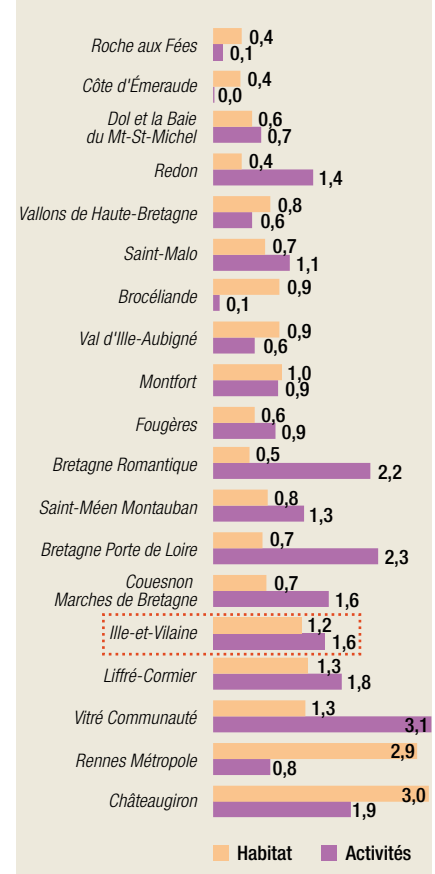
70% des flux financiers concernent des terrains à vocation d'habitat

À l'échelle du département, c'est environ 70% de ces flux financiers qui sont destinés à des terrains à urbaniser à vocation d'habitat. Cependant, d'un territoire à l'autre cette proportion peut être variable. À titre d'exemple sur Vitré communauté, cette part n'est que de 30%, les autres 70% concernant des terrains à vocation économique. Il convient de signaler qu'il s'agit ici des réserves en cours de constitution, et que les territoires peuvent avoir d'autres réserves d'avance.

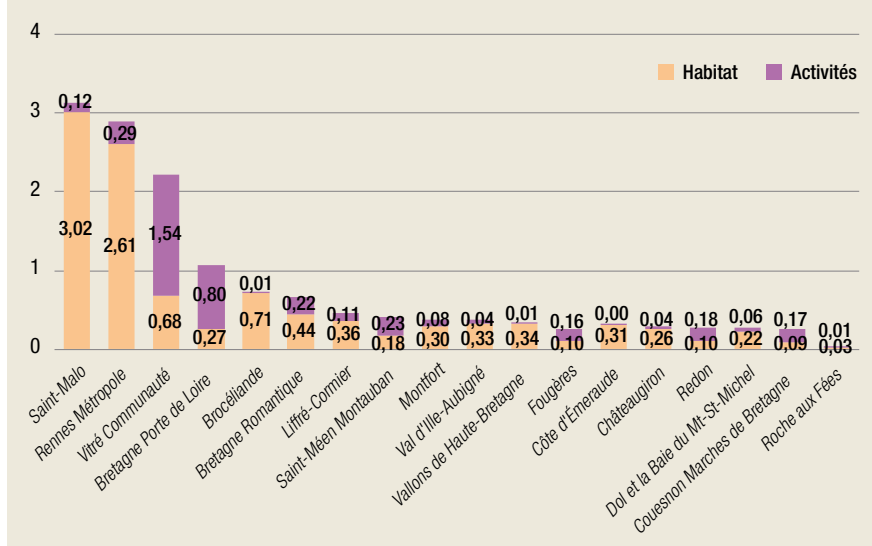
Des prix médians pouvant s'envoler, comme sur le littoral ou être très tenus comme sur Rennes Métropole

Le prix médian des terrains à urbaniser est de 6 €/m² à l'échelle du département : 6,9 €/m² pour l'habitat (+7,6%) et 4,3 €/m² pour l'activité (+8,5%). Cependant ces prix fluctuent de manière non négligeable selon les territoires. Globalement ils sont en augmentation. Le prix de ces terrains entre dans le calcul du prix de sortie final des opérations, que ce soit en lot libre ou en charge foncière. Plus il est élevé et plus il sera dur d'équilibrer l'opération ou de la sortir à un coût raisonnable. Trois territoires présentent des coûts significativement élevés : Saint-Malo, la Côte d'Émeraude et le Pays de la Roche aux Fées. En revanche, Vitré, Fougères ou Rennes Métropole arrivent à tenir des coûts raisonnables qui seront moins impactants pour les opérations futures.

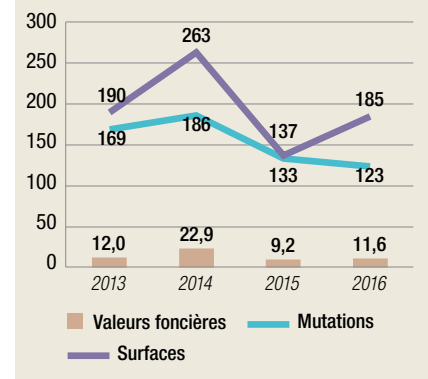
SURFACE MOYENNE DES ACQUISITIONS EN HA (2014 - 2016)



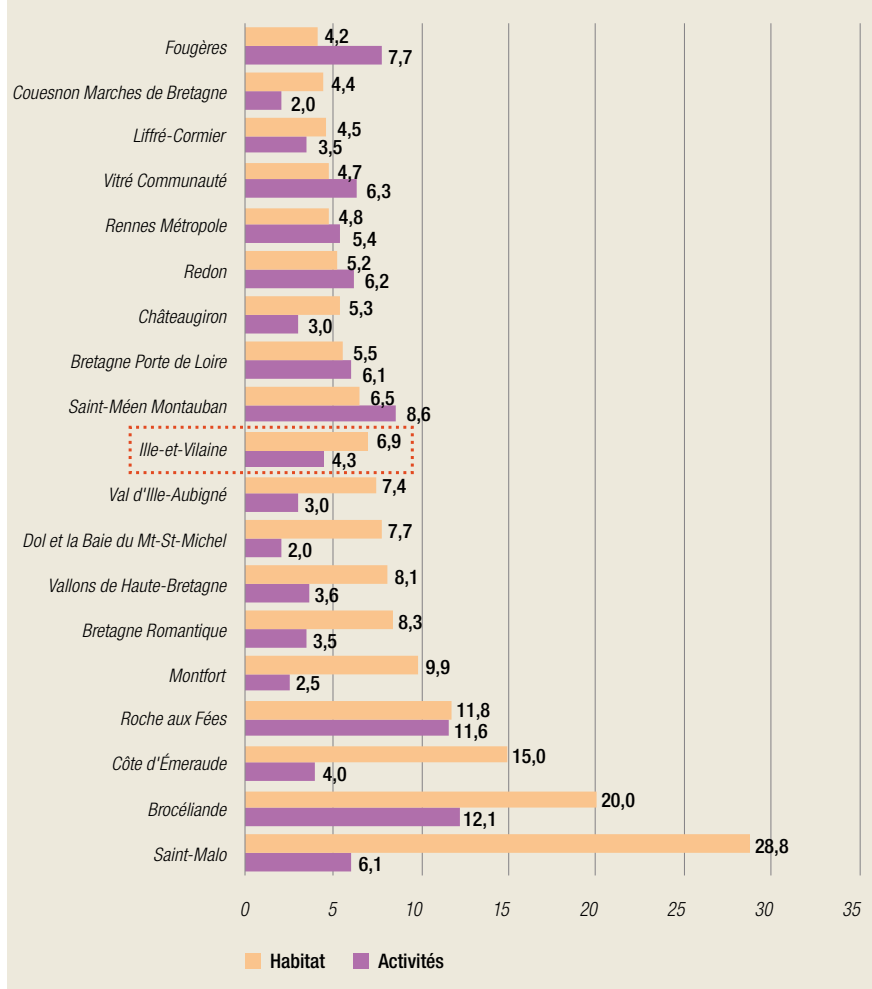
VOLUME FINANCIER EN M€ / MOYENNE ANNUELLE (2014 - 2016)



DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES TERRES À URBANISER (M3)



PRIX MÉDIAN DES ACQUISITIONS (2014 - 2016)



CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DES TERRES À URBANISER PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2014 - 2016)

TERRITOIRES	TRANSACTIONS					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	9	28,6%	6	38,5%	3	12,5%
Bretagne Romantique	9	12,5%	7	17,6%	2	0,0%
Brocéliande	4	-21,4%	3	-18,2%	1	-33,3%
Châteaugiron	2	-45,5%	1	-50,0%	1	-33,3%
Côte d'Émeraude	6	0,0%	5	-6,2%	1	100,0%
Couesnon Marches de Bretagne	6	18,8%	3	0,0%	4	37,5%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	8	-17,2%	5	-15,8%	3	-11,1%
Fougères	6	-13,6%	4	-7,7%	2	0,0%
Liffré-Cormier	8	-25,8%	5	-27,3%	2	-25,0%
Montfort	5	-44,0%	2	-50,0%	2	-40,0%
Redon	7	0,0%	5	-11,1%	2	66,7%
Rennes Métropole	28	-14,1%	21	-14,7%	5	-11,1%
Roche aux Fées	1	-50,0%	1	-33,3%	0	-66,7%
Saint-Malo	15	-15,4%	12	0,0%	2	-57,1%
Saint-Méen Montauban	5	-22,2%	3	-30,8%	2	0,0%
Val d'Ille-Aubigné	5	15,4%	3	-10,0%	2	100,0%
Vallons de Haute-Bretagne	7	10,0%	6	18,8%	1	-33,3%
Vitré Communauté	17	4,1%	9	8,3%	8	0,0%
Ille-et-Vilaine	147	-9,4%	102	-8,9%	41	-8,9%

TERRITOIRES	SURFACES					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	11,2	81,9%	4,2	54,1%	6,9	104,4%
Bretagne Romantique	8,6	18,7%	3,4	65,2%	5,1	0,0%
Brocéliande	2,9	-11,0%	2,8	-7,1%	0,1	-67,3%
Châteaugiron	5,3	-17,0%	4,0	-22,1%	1,3	4,6%
Côte d'Émeraude	1,9	-33,9%	1,9	-30,9%	0,0	-85,6%
Couesnon Marches de Bretagne	7,9	4,6%	2,0	-5,3%	5,9	8,4%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	4,8	-1,8%	3,0	-3,5%	1,8	4,3%
Fougères	5,8	-39,2%	2,4	-27,6%	1,8	-60,6%
Liffré-Cormier	11,0	-9,8%	7,1	-9,9%	3,6	-10,3%
Montfort	4,3	-29,9%	2,3	-28,9%	1,8	-32,8%
Redon	4,5	-6,3%	2,2	-29,7%	2,3	35,0%
Rennes Métropole	65,9	0,9%	60,9	16,4%	4,3	-64,4%
Roche aux Fées	0,3	-75,5%	0,3	-57,5%	0,0	-92,8%
Saint-Malo	11,3	-12,9%	9,0	-7,0%	2,2	-31,5%
Saint-Méen Montauban	4,5	-26,9%	2,3	-41,2%	2,1	0,0%
Val d'Ille-Aubigné	4,0	7,2%	2,8	-17,4%	1,2	287,3%
Vallons de Haute-Bretagne	5,6	-17,7%	5,1	13,3%	0,4	-82,9%
Vitré Communauté	35,6	19,9%	11,3	0,3%	23,4	33,5%
Ille-et-Vilaine	195	-0,8%	127	2,3%	64	-5,9%

TERRITOIRES	SURFACE MOYENNE					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	1,2	41,5%	0,71	11,3%	2,31	81,7%
Bretagne Romantique	1,0	5,5%	0,51	40,4%	2,21	0,0%
Brocéliande	0,8	13,2%	0,93	13,6%	0,10	-50,9%
Châteaugiron	2,7	52,3%	3,02	55,8%	1,94	57,0%
Côte d'Émeraude	0,3	-33,9%	0,38	-26,3%	0,03	-92,8%
Couesnon Marches de Bretagne	1,2	-11,9%	0,74	-5,3%	1,62	-21,1%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	0,6	18,7%	0,56	14,6%	0,69	17,3%
Fougères	0,9	-29,6%	0,59	-21,6%	0,89	-60,6%
Liffré-Cormier	1,4	21,6%	1,33	23,9%	1,80	19,6%
Montfort	0,9	25,3%	0,98	42,1%	0,91	12,1%
Redon	0,6	-6,3%	0,40	-20,9%	1,41	-19,0%
Rennes Métropole	2,3	17,5%	2,86	36,4%	0,81	-60,0%
Roche aux Fées	0,3	-51,0%	0,40	-36,2%	0,14	-78,4%
Saint-Malo	0,8	2,9%	0,73	-7,0%	1,09	59,8%
Saint-Méen Montauban	1,0	-6,0%	0,78	-15,0%	1,27	0,0%
Val d'Ille-Aubigné	0,8	-7,1%	0,94	-8,3%	0,58	93,6%
Vallons de Haute-Bretagne	0,8	-25,2%	0,81	-4,5%	0,56	-74,3%
Vitré Communauté	2,1	15,2%	1,30	-7,4%	3,06	33,5%
Ille-et-Vilaine	1,3	9,5%	1,24	12,3%	1,57	3,3%

TERRITOIRES	PRIX AU M ²					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	6,0	21,6%	5,5	-13,6%	6,1	163,8%
Bretagne Romantique	6,9	26,8%	8,3	37,7%	3,5	0,0%
Brocéliande	20,0	162,7%	20,0	145,3%	12,1	71,4%
Châteaugiron	3,7	-2,9%	5,3	-1,6%	3,0	-0,8%
Côte d'Émeraude	15,0	-0,4%	15,0	-0,4%	4,0	28,0%
Couesnon Marches de Bretagne	4,3	0,9%	4,4	-2,7%	2,0	13,7%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	6,0	-0,5%	7,7	2,9%	2,0	-0,8%
Fougères	5,7	-12,0%	4,2	4,2%	7,7	0,0%
Liffré-Cormier	4,0	0,6%	4,5	10,3%	3,5	0,0%
Montfort	2,5	-3,8%	9,9	53,6%	2,5	-0,4%
Redon	5,2	-26,7%	5,2	-17,8%	6,2	-24,3%
Rennes Métropole	4,7	10,1%	4,8	12,5%	5,4	-3,6%
Roche aux Féés	11,6	50,7%	11,8	-0,6%	11,6	223,5%
Saint-Malo	24,8	78,8%	28,8	-5,2%	6,1	9,9%
Saint-Méen Montauban	6,8	-5,7%	6,5	-6,2%	8,6	0,0%
Val d'Ille-Aubigné	7,0	51,3%	7,4	22,8%	3,0	19,0%
Vallons de Haute-Bretagne	6,8	17,8%	8,1	2,2%	3,6	18,4%
Vitré Communauté	6,0	5,2%	4,7	1,1%	6,3	3,1%
Ille-et-Vilaine	6,0	9,3%	6,9	7,6%	4,3	8,5%

TERRITOIRES	VALEUR FONCIÈRE					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	1 069 327	237,7%	268 568	21,0%	800 759	745,0%
Bretagne Romantique	663 863	30,6%	440 038	54,7%	223 825	0,0%
Brocéliande	721 609	-0,3%	710 542	1,1%	11 067	-47,5%
Châteaugiron	299 527	-39,0%	261 150	-42,5%	38 377	3,6%
Côte d'Émeraude	308 031	-38,4%	307 108	-38,0%	923	-81,5%
Couesnon Marches de Bretagne	258 796	0,6%	85 759	-8,5%	173 037	5,9%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	278 574	2,2%	220 745	4,6%	57 830	2,3%
Fougères	327 856	-17,3%	103 969	-23,8%	164 222	-15,0%
Liffré-Cormier	469 839	-24,5%	359 002	-28,0%	105 301	-10,8%
Montfort	386 715	-19,9%	299 913	-15,5%	83 512	-33,0%
Redon	285 812	-23,0%	103 458	-52,1%	182 354	17,5%
Rennes Métropole	2 906 121	-11,6%	2 605 257	-1,5%	287 995	-53,4%
Roche aux Féés	37 023	-51,9%	31 547	-38,1%	5 476	-78,9%
Saint-Malo	3 150 875	-6,4%	3 017 127	-5,5%	120 415	-24,5%
Saint-Méen Montauban	411 124	-29,7%	176 855	-49,6%	234 269	0,0%
Val d'Ille-Aubigné	372 449	4,2%	332 817	-4,5%	39 632	349,7%
Vallons de Haute-Bretagne	344 421	-20,3%	335 449	-9,0%	7 538	-87,8%
Vitré Communauté	2 282 732	35,9%	678 719	20,3%	1 542 017	46,4%
Ille-et-Vilaine	14 574 693	-1,0%	10 338 023	-7,6%	4 078 549	21,6%



FOCUS

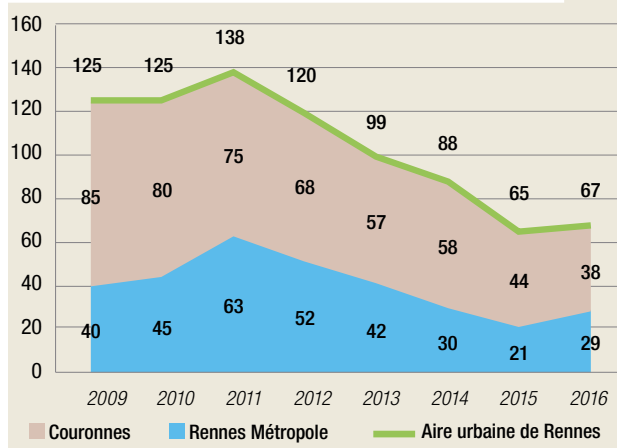
LE MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER *de la métropole et de son aire urbaine*

Le marché des terrains à urbaniser présente une baisse globale sur la période récente (-13 % pour les transactions, -6 % pour les surfaces). Cette baisse semble se stabiliser en 2016, notamment grâce à la reprise d'activité sur les réserves foncières liées à l'habitat dans la métropole. La tendance observée se prolonge cependant sur les couronnes. Le prix moyen après une phase d'alignement entre Métropole et couronnes en 2015 diverge à nouveau. Il reste donc moins cher sur la métropole avec un différentiel de 2,30 €/m² sur la période. En grande majorité les terrains à urbaniser ont une vocation d'habitat, avec plus de 85 % des surfaces (93,4 % sur la métropole et 72,8 % dans les couronnes).

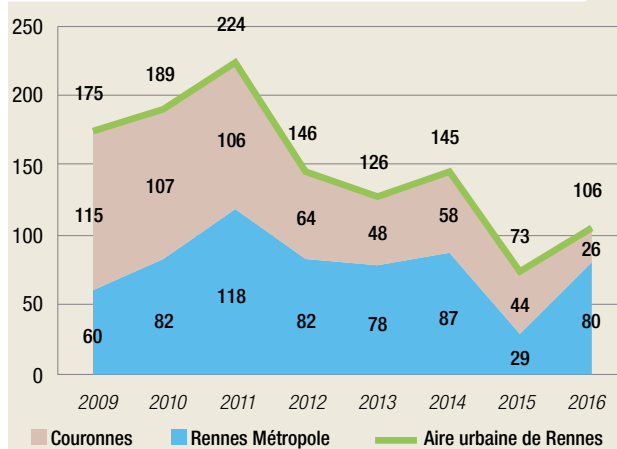
UNE REPRISE D'ACQUISITION DES SURFACES À URBANISER PORTÉE PAR LA MÉTROPOLE EN LIEN AVEC L'HABITAT

La baisse d'activité enregistrée au cours des années antérieures se poursuit sur la période, mais les réserves liées à l'habitat repartent en lien avec la reprise des réserves foncières sur la métropole, notamment en 2016. La baisse, au regard de la période précédente, est de 6 % à l'échelle de l'aire urbaine (+3,5 % pour l'habitat, avec +16,4 % sur Rennes Métropole mais -15 % dans les couronnes et -38,4 % pour les activités dont -64 % sur la métropole et -15 % sur les couronnes). Sur les couronnes c'est une baisse des réserves mise en place que ce soit pour l'habitat comme pour les activités (-15 % au global). Cette dernière peut avoir des conséquences sur les futures capacités d'accueil, tant pour l'habitat que pour l'activité, notamment dans les secteurs où ces réserves sont limitées. Ce marché se réoriente en revanche sur la métropole, avec une reconstitution des réserves foncières pour l'habitat et une baisse des acquisitions destinées aux activités.

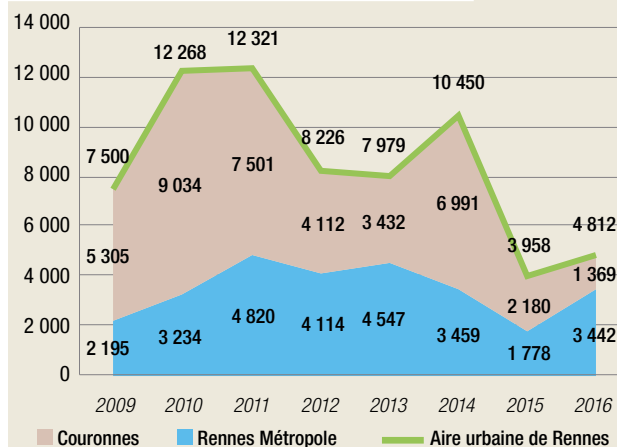
NOMBRE DE MUTATIONS DES TERRAINS À URBANISER



SUPERFICIES DE TERRAINS À URBANISER VENDUES (HA)



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (K€)





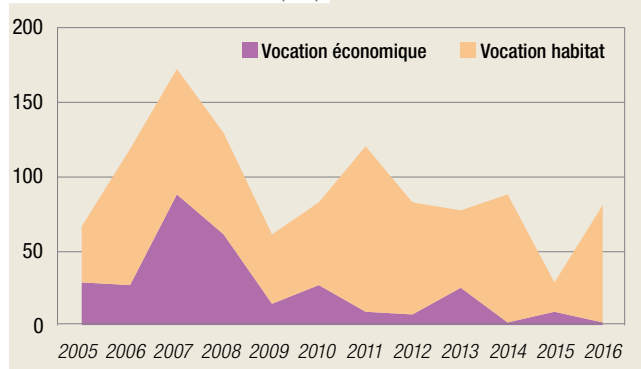
FOCUS

QUELLE FUTURE CAPACITÉ D'ACCUEIL THÉORIQUE ?

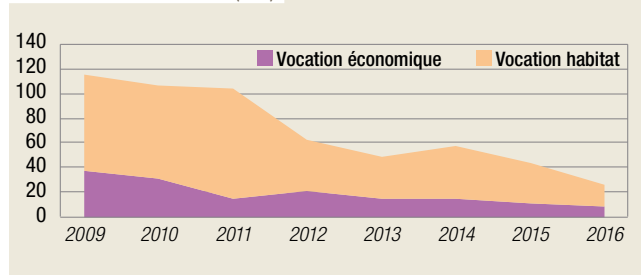
Les hectares vendus concernant l'habitat ont été affectés d'un coefficient de densité¹ exprimé en logement par hectare comme pour les années passées. Une reprise est constatée en 2016 sur la métropole alors que ce marché reste morose sur les couronnes. En effet, sur Rennes Métropole, les surfaces acquises en terrain à urbaniser pour l'habitat totalisent 183 hectares entre 2014 et 2016, ce qui correspond à plus de 5 480 logements. La moyenne annuelle de 1 830 logements remonte, portée notamment par l'année 2016 où les surfaces acquises équivalent à plus de 2 330 logements.

En revanche, sur les couronnes, les surfaces acquises dépassent à peine les 90 hectares, correspondant à un peu plus de 2 000 logements. La moyenne annuelle y est de 680 logements potentiels par an et seulement 375 logements potentiels concernant les surfaces acquises en 2016. La reprise des acquisitions sur la métropole semble indiquer une bonne anticipation pour l'accueil de nouveaux habitants. Pour les couronnes, l'écoulement des stocks semble être plus lent. Au regard des ventes réalisées les années précédentes, une pénurie de foncier aménagé n'est pas à craindre à court terme. Cependant, un prolongement de cette tendance est à surveiller pour ces territoires. Elle pourrait provoquer une rupture des disponibilités foncières. Sur les territoires des couronnes, les réflexions en cours sur les documents d'urbanisme expliquent peut-être également une forme de stand-by sur ce marché, les projets des territoires étant en cours de définition.

SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER SUR LES COURONNES (HA)



¹ Les coefficients de densité sont ceux qui ont été définis dans le SCoT du Pays de Rennes et dans le PLH de Rennes Métropole : 45 logements/hectare pour le cœur de métropole, 30 pour les pôles structurants ou pôles d'appui, 25 pour les pôles de proximité. En dehors de la Métropole, une densité de 30 logements/hectare a été affectée pour les pôles structurants et de 25 pour les pôles de proximité.

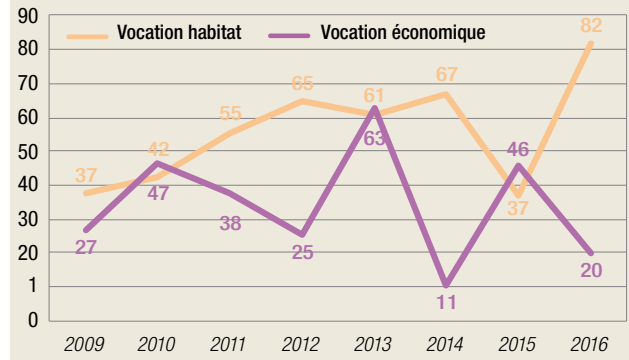


UNE MAÎTRISE DES PRIX QUI SEMBLE SE POURSUIVRE SUR LES COURONNES

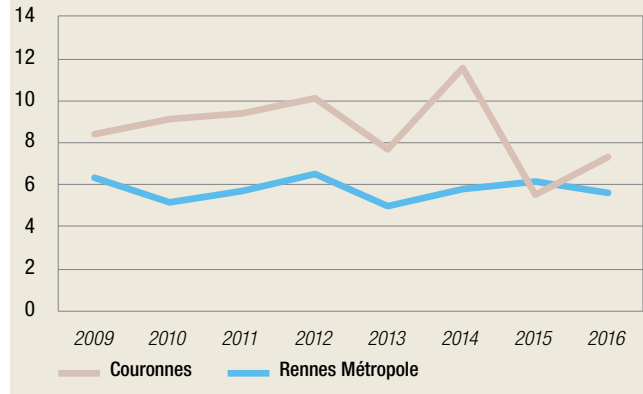
La métropole rennaise conserve un différentiel de prix à son avantage sur l'ensemble de ce marché, même si cet écart s'est réduit sur la période récente, passant de 2,64 €/m² à 2,29 €/m². Ce rapprochement se poursuit donc, avec un prix moyen de 5,85 €/m² sur la métropole contre 8,14 €/m² sur les couronnes. En revanche, selon la destination des terrains, la situation est plus différenciée. Les terrains à vocation économique sont moins chers dans les couronnes, 5,34 €/m² contre 7,36 €/m² sur Rennes Métropole.

À l'inverse, les terrains à vocation d'habitat sont nettement moins chers sur la métropole, malgré une progression de 8%, avec 5,76 €/m² contre 9,32 €/m² sur les couronnes (baisse de 4%). Malgré une légère augmentation, principalement due à l'année 2015, les prix sur le marché des terrains à urbaniser sont très maîtrisés. Les flux financiers générés par ce marché ont dépassés les 19,2 millions d'euros sur la période 2014-2016 (-14%), dont 45% sur Rennes Métropole. Plus de 84% de ce volume financier est généré par les terrains à vocation d'habitat (dont plus de 48% sur la métropole). Après le plus bas niveau atteint par ce marché en 2015 depuis le début de la période d'observation, avec moins de 4 millions d'euros, l'année 2016 marque un redémarrage avec 4,8 millions d'euros, principalement porté par les terrains à vocation d'habitat sur la métropole rennaise, générant plus des trois quart des flux financiers sur ce marché des terrains à urbaniser pour l'habitat.

PART DES SURFACES À URBANISER SUR RENNES MÉTROPOLE



PRIX MOYEN DES TERRAINS À URBANISER (€/M²)



NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	31	55	81	76	40	45	63	52	42	30	21	29	31	27
Vocation habitat									34	24	17	23	25	21
Vocation économique									8	6	4	6	6	5
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					85	80	75	68	57	58	44	38	53	47
Vocation habitat									43	44	35	26	41	35
Vocation économique									14	14	9	12	12	12
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					125	125	138	120	99	88	65	67	84	73
Vocation habitat									77	68	52	49	66	56
Vocation économique									22	20	13	18	18	17

SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	67	117	172	133	60	82	118	82	78	87	29	80	64	65
Vocation habitat	39	90	84	67	46	55	110	75	52	85	20	77	52	61
Vocation économique	28	28	88	62	14	27	9	7	26	2	9	2	12	4
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					115	107	106	64	48	58	44	26	50	43
Vocation habitat					77	76	89	41	33	42	34	17	36	31
Vocation économique					38	31	15	21	15	15	11	9	14	12
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					175	189	224	146	126	145	73	106	114	108
Vocation habitat					123	130	199	116	85	128	53	95	89	92
Vocation économique					52	58	24	28	41	17	19	11	26	16

SUPERFICIE MOYENNE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	2,2	2,1	2,1	1,8	1,5	1,8			1,8	2,5	1,4	2,7	1,9	2,2
Vocation habitat									1,5	3,6	1,2	3,4	2,1	2,7
Vocation économique									3,2	0,3	2,2	0,4	2,0	1,0
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble									0,8	1,0	1,0	0,7	1	1
Vocation habitat									0,8	1,0	1,0	0,7	0,9	0,9
Vocation économique									1,1	1,1	1,2	0,7	1,1	1,0
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble									1,3	1,6	1,1	1,6	1,3	1,4
Vocation habitat									1,1	1,9	1,0	1,9	1,4	1,6
Vocation économique									1,9	0,9	1,5	0,6	1,4	1,0

PRIX MOYEN

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	5,50	7,30	6,30	5,40	6,30	5,20	5,70	6,50	4,98	5,77	6,13	5,64	5,63	5,85
Vocation habitat									4,94	5,30	6,19	5,80	5,34	5,76
Vocation économique									5,00	11,19	5,87	5,01	7,26	7,36
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					8,40	9,10	9,40	10,10	7,71	11,56	5,54	7,31	8,27	8,14
Vocation habitat									9,06	13,32	5,83	8,79	9,67	9,32
Vocation économique									3,57	7,45	4,46	4,11	5,25	5,34
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					7,70	7,70	7,70	8,50	6,53	9,43	5,73	6,59	7,23	7,25
Vocation habitat									7,24	10,49	5,95	7,39	8,02	7,94
Vocation économique									4,09	8,57	4,89	4,41	5,91	5,96

PRIX TOTAL (K€)

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114	4 547	3 459	1 778	3 442	3 262	2 893
Vocation habitat									3 448	3 359	1 126	3 332	2 644	2 605
Vocation économique									1 099	101	653	110	617	288
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					5 305	9 034	7 501	4 112	3 432	6 991	2 180	1 369	4 201	3 513
Vocation habitat									2 898	5 831	1 588	1 022	3 439	2 814
Vocation économique									534	1 160	592	348	762	700
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2013/15
Ensemble					7 500	12 268	12 321	8 226	7 979	10 450	3 958	4 812	7 462	6 407
Vocation habitat									6 346	9 189	2 714	4 353	6 083	5 419
Vocation économique									1 633	1 261	1 244	458	1 379	988



MARCHÉ 4

Géographie du marché des terrains urbanisables

© Rennes Métropole.

Définition du marché

Ce sont des terrains neufs, fabriqués le plus souvent en périphérie des villes. Les coûts d'aménagements étant à priori, et sauf cas particuliers, partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut du marché précédent) qui doit conditionner le prix du produit final (charges foncières¹ et terrains à bâtir). En réalité, la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la surface habitable vendue.

L'objectif pour la politique foncière

ne se situe pas sur ce marché. À ce stade de la production de terrains à bâtir, les politiques foncières ne peuvent plus intervenir.

¹ La charge foncière correspond pour l'habitat à la vente de terrains destinés à des collectifs.

UN MARCHÉ DYNAMIQUE, POLARISÉ AUTOUR DES GRANDES VILLES

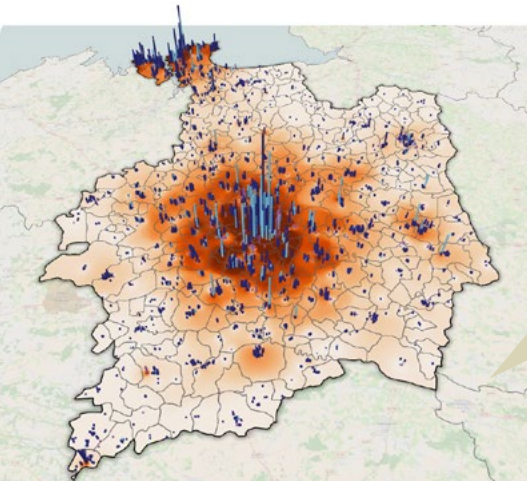
Près de 2 400 ventes de terrains à construire par an sur l'Ille-et-Vilaine

Sur la période 2014-2016, c'est 7151 terrains destinés à la construction qui ont été vendus sur le département. Près du quart de ces transactions se sont déroulées sur le territoire de Rennes Métropole au cours de cette période et près des deux tiers des terrains urbanisables concernent le Pays de Rennes (Rennes Métropole 24,4%, Val d'Ille Aubigné 8,2%, Châteaugiron 6,2% et Liffré-Cormier 5,2%), viennent ensuite Saint-Malo Agglomération (10,2%) et Vitré Communauté (9%).

Le marché reste très dynamique, malgré un léger fléchissement de 6% par rapport à la période précédente, porté par une année record en 2013.

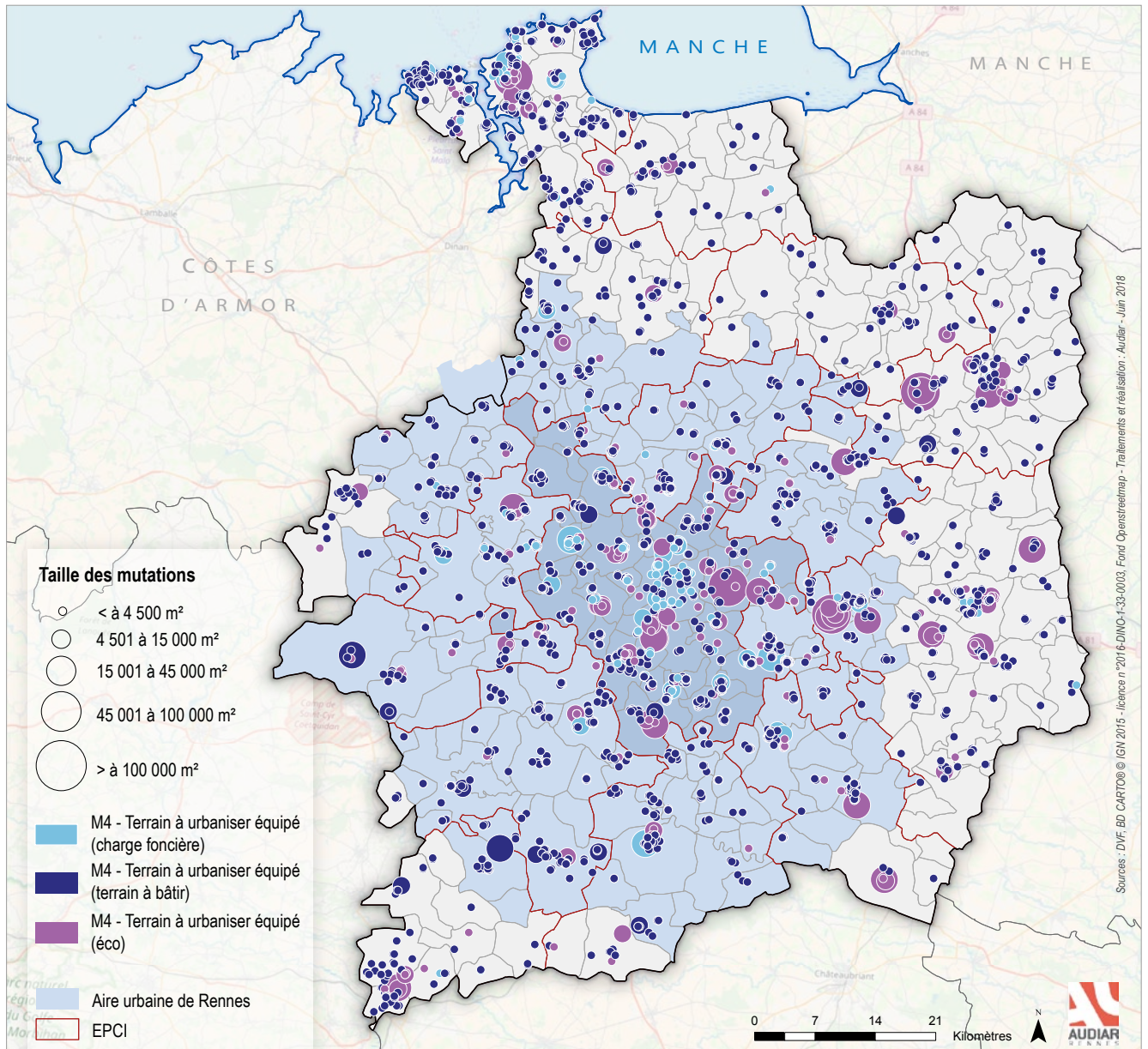
NOMBRE MOYEN DE TERRAIN À BÂTIR PAR AN (2014-2016)

Rennes Métropole	583
Vitré Communauté	242
Saint-Malo	214
Val d'Ille-Aubigné	195
Châteaugiron	148
Vallons de Haute-Bretagne	135
Liffré-Cormier	123
Côte d'Émeraude	101
Montfort	90
Fougères	89
Saint-Méen Montauban	80
Brocéliande	73
Bretagne Romantique	70
Bretagne Porte de Loire	65
Roche aux Fées	64
Redon	46
Couesnon Marches de Bretagne	34
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	33

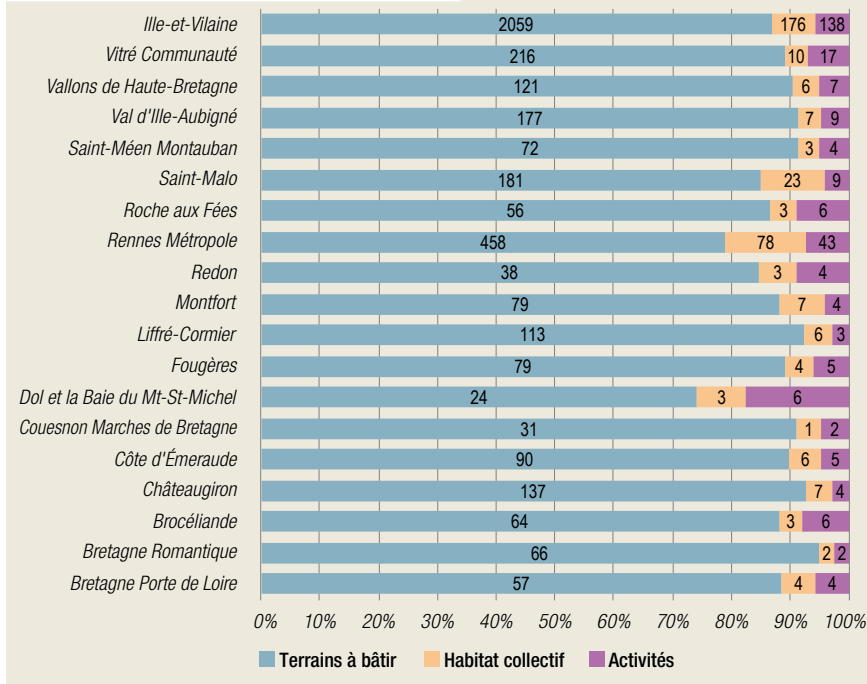


Une polarisation forte des terrains à construire vendus autour de trois villes : Rennes, Saint-Malo et Vitré

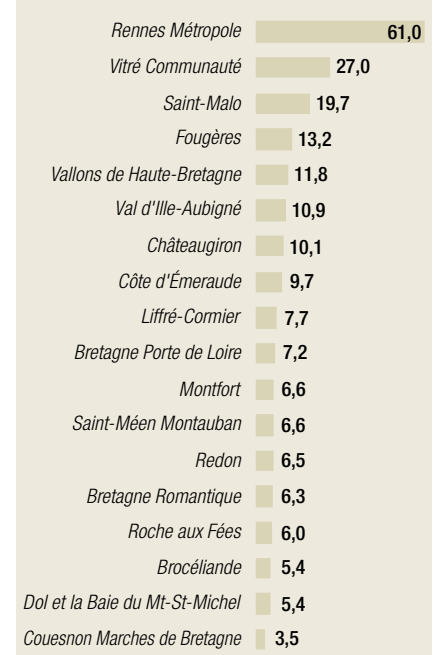
MARCHÉ 3 - TERRAINS À URBANISER - Surfaces des mutations 2014-2016



DESTINATION DES TERRAINS À CONSTRUIRE



SURFACES À CONSTRUIRE VENDUES (MOYENNE ANNUELLE 2014 - 2016)

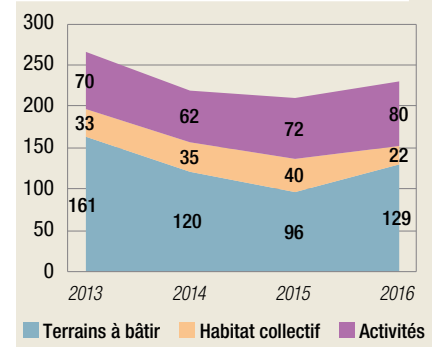


93 % des terrains à construire destinés à l'habitat

À l'échelle du département, la majorité des terrains vendus sont destinés à l'habitat. Une grande part est consacrée aux terrains à bâtir individuels (86%), et une part plus petite aux collectifs (charge foncière, 7%), le reste étant destiné aux activités (7%).

sont consacrées aux activités et une très faible part aux équipements. Ces proportions sont assez variables d'un territoire à l'autre, avec des secteurs comme la Bretagne Romantique où la part de l'habitat s'élève à plus de 90% en très large majorité orientée vers l'habitat individuel, ou au contraire Rennes Métropole où l'habitat occupe les deux tiers, mais où le collectif représente près de la moitié de l'habitat.

SUPERFICIES DES TERRAINS À CONSTRUIRE EN ILLE-ET-VILAINE (HA)



UNE CONCENTRATION DES SURFACES À CONSTRUIRE AUTOUR DE TROIS VILLES : RENNES, SAINT-MALO ET VITRÉ

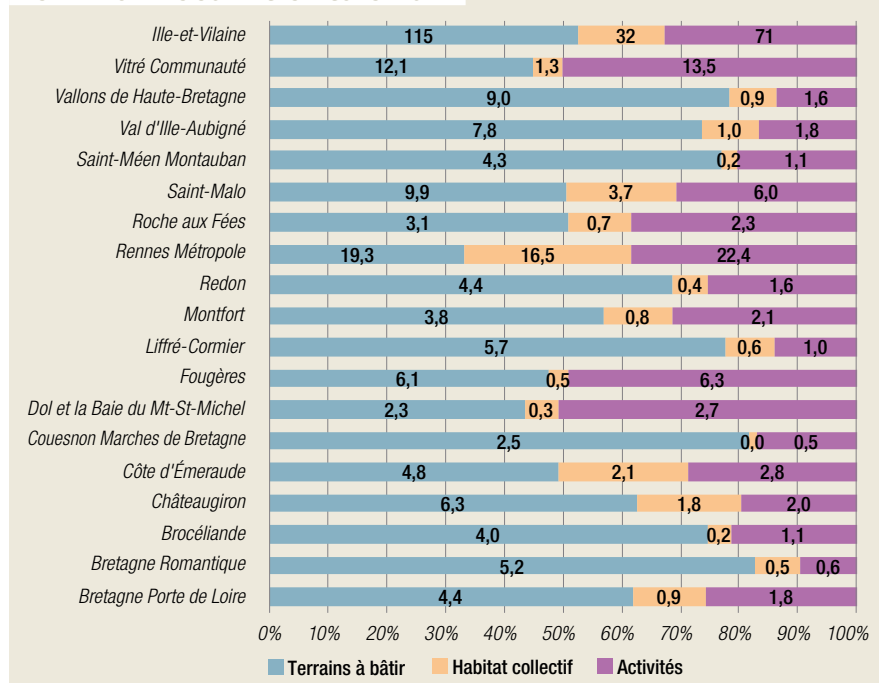
Un peu plus de 220 hectares par an destinés à être construits sur l'Ille-et-Vilaine

C'est plus de 673 hectares de terrains à construire qui ont été vendus entre 2014 et 2016 sur le département. Près de la moitié de ces surfaces se trouve autour des villes de Rennes, Saint-Malo et Vitré.

Une dominante des terrains à bâtir dans les surfaces à construire

Les deux tiers des surfaces à construire du département sont destinées à de l'habitat (plus de 51% sous forme de terrain à bâtir individuel, le reste en collectif). Près de 32% des surfaces urbanisables

DESTINATION DES SURFACES À CONSTRUIRE



TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS
À BÂTIR INDIVIDUELS (M²)

Dol et la Baie du Mt-St-Michel	861
Redon	783
Couesnon Marches de Bretagne	636
Bretagne Romantique	586
Bretagne Porte de Loire	581
Fougères	579
Vallons de Haute-Bretagne	502
Vitré Communauté	500
Saint-Méen Montauban	488
Roche aux Fées	484
Saint-Malo	481
Montfort	441
Ille-et-Vilaine	440
Liffré-Cormier	436
Côte d'Émeraude	422
Châteaugiron	409
Val d'Ille-Aubigné	401
Brocéliande	400
Rennes Métropole	350

TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS
DESTINÉS AUX ACTIVITÉS (M²)

Fougères	4 118
Bretagne Porte de Loire	3 277
Montfort	3 074
Bretagne Romantique	2 973
Vitré Communauté	2 859
Redon	2 811
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2 734
Rennes Métropole	2 500
Châteaugiron	2 494
Couesnon Marches de Bretagne	2 360
Ille-et-Vilaine	2 305
Saint-Malo	2 034
Liffré-Cormier	1 898
Roche aux Fées	1 883
Brocéliande	1 839
Saint-Méen Montauban	1 576
Vallons de Haute-Bretagne	1 444
Val d'Ille-Aubigné	1 367
Côte d'Émeraude	1 224



© D. Gourey, Rennes Métropole.

Une taille médiane des terrains à bâtir qui tend à diminuer autour des villes

Les surfaces moyennes des terrains constructibles sont variables selon leur destination. D'une manière générale, à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, la taille médiane d'un terrain à bâtir individuel est de 440 m², un terrain destiné à réaliser du collectif de l'ordre de 1200 m² et un terrain à vocation économique d'environ 2300 m². Mais ces moyennes dissimulent de grandes disparités sur le territoire départemental.

En effet, en ce qui concerne les terrains à bâtir individuels, leur taille passe du simple à plus du double entre Rennes Métropole (350 m²) et Dol (861 m²). D'une manière générale, à proximité des villes et dans certains territoires ayant pris conscience des enjeux de sobriété foncière, la taille des terrains ne dépasse pas les 500 m². D'autres parties plus rurales du territoire offrent encore des terrains individuels de plus de 800 m².

Les tailles des terrains destinés à du collectif sont assez variables et dépendent de la nature du projet (de 500 à 4000 m²).

En matière d'activités, des tailles de terrains dans un rapport de 1 à 5

Les surfaces moyennes destinées aux activités sont d'environ 2300 m² sur le département. Elles vont d'un peu plus de 1200 m² sur la Côte d'Émeraude à plus de 4000 m² sur Fougères. Il est délicat de comparer ces surfaces moyennes qui peuvent varier grandement au sein d'un même territoire et qui sont très dépendantes du type d'activité accueillie.

PRÈS DE 215 MILLIONS D'EUROS ÉCHANGÉS EN ILLE-ET-VILAINE PAR AN

60% du volume financier sur les territoires de Rennes, Saint-Malo et Vitré

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sur la période 2014-2016, c'est près de 643 millions d'euros qui ont été générés par la vente de terrains à construire. Une baisse de près de 9% par rapport à la période précédente mais qui était portée par le niveau exceptionnel atteint notamment en 2013. Près des deux tiers de ces volumes financiers sont réalisés sur les territoires de Rennes Métropole (42,4%), de Saint-Malo Agglomération (10,6%), de Vitré Communauté (6,9%) et du Val d'Ille-Aubigné (6,6%).

Plus de 87% des transactions concernent des terrains à vocation d'habitat

Les terrains à bâtir individuels représentent plus de 58% de cette valeur, près de 29% pour les collectifs et 13% pour les activités à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, mais chaque territoire présente un profil différent.

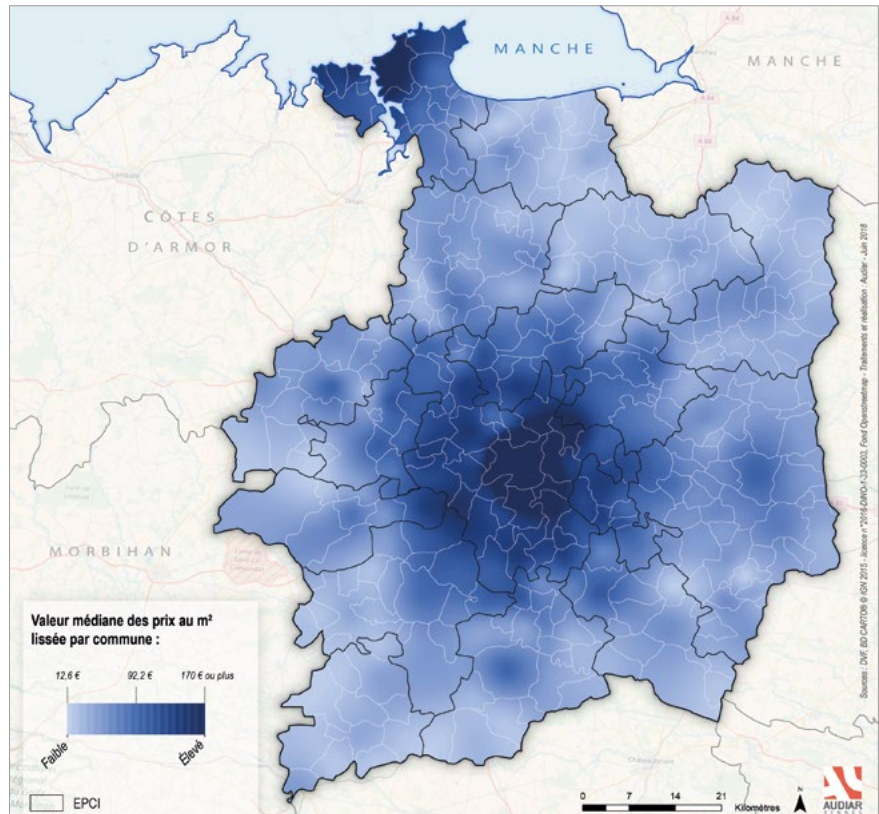
VOLUME FINANCIER ANNUEL MOYEN DES TRANSACTIONS

Rennes Métropole	90 770 213
Saint-Malo	22 813 682
Vitré Communauté	14 849 819
Val d'Ille-Aubigné	14 075 708
Châteaugiron	11 259 379
Côte d'Émeraude	11 044 033
Vallons de Haute-Bretagne	7 970 617
Liffré-Cormier	7 129 824
Montfort	6 520 060
Fougères	4 852 548
Bretagne Porte de Loire	4 362 765
Brocéliande	3 996 044
Saint-Méen Montauban	3 365 939
Bretagne Romantique	3 305 421
Roche aux Fées	3 202 025
Redon	1 967 225
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	1 548 665
Couesnon Marches de Bretagne	1 264 650

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS EN €/M²

Rennes Métropole	175
Châteaugiron	162
Val d'Ille-Aubigné	158
Côte d'Émeraude	146
Brocéliande	145
Saint-Malo	136
Ille-et-Vilaine	127
Montfort	123
Liffré-Cormier	119
Vitré Communauté	90
Vallons de Haute-Bretagne	85
Roche aux Fées	84
Bretagne Porte de Loire	80
Saint-Méen Montauban	78
Bretagne Romantique	70
Fougères	63
Couesnon Marches de Bretagne	45
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	44
Redon	39

MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB
Valeur médiane des prix au m² lissée par commune - 2014-2016



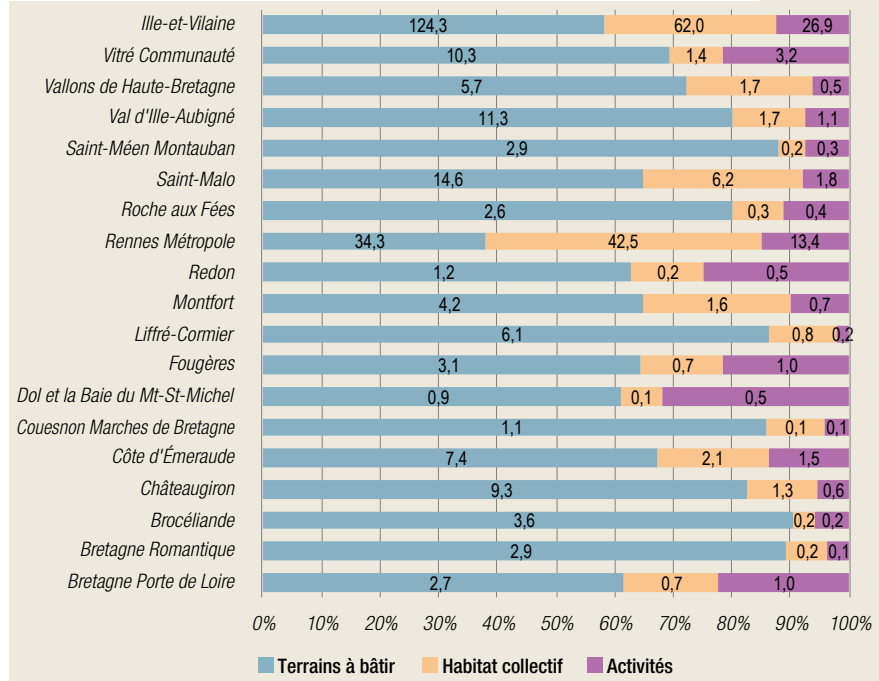
Un prix au mètre carré qui varie de un à cinq pour les terrains à bâtir

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian au mètre carré des terrains à bâtir est de 127 euros. Mais les situations sont très différentes selon les secteurs du département. Rennes Métropole est le secteur le plus cher sur la période 2014-2016, avec 175 €/m² et le Pays de Redon le moins cher avec un prix médian de 39 €/m².

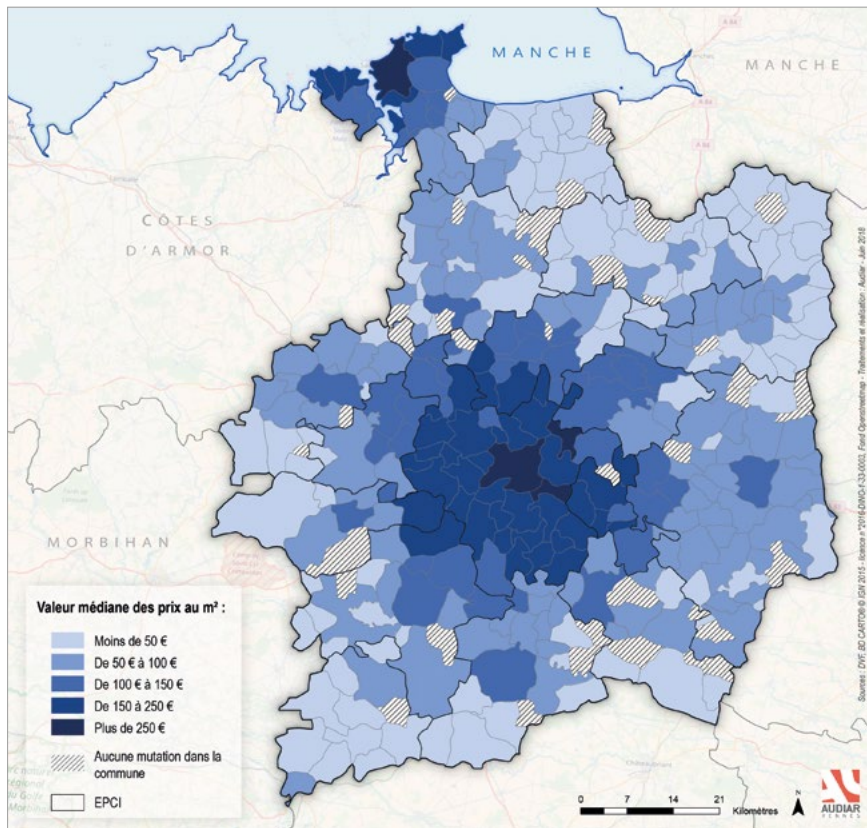


© Marc Papillierci.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS FINANCIÈRES EN MOYENNE ANNUELLE



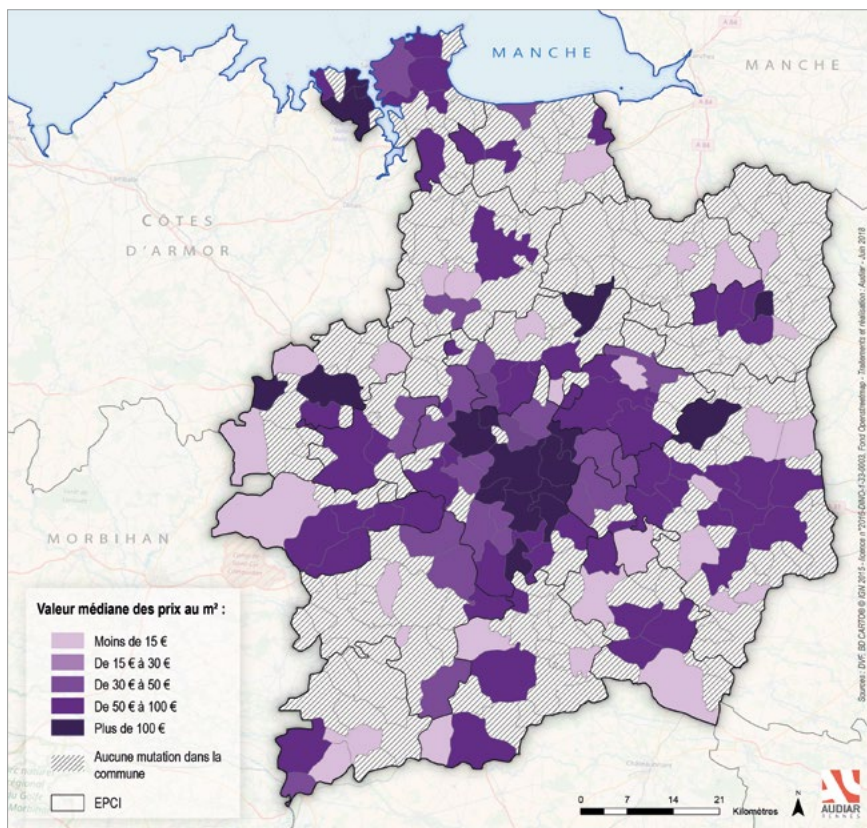
MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB
Valeur médiane des prix au m² par commune - 2014-2016



PRIX AU LOT MÉDIAN DES TERRAINS
À BÂTIR INDIVIDUELS

Châteaugiron	66 000
Saint-Malo	64 000
Rennes Métropole	62 759
Côte d'Émeraude	59 600
Val d'Ille-Aubigné	59 500
Brocéliande	55 650
Montfort	53 990
Ille-et-Vilaine	52 259
Liffré-Cormier	51 230
Vitré Communauté	45 000
Roche aux Fées	44 850
Vallons de Haute-Bretagne	44 300
Bretagne Porte de Loire	41 930
Bretagne Romantique	41 040
Saint-Méen Montauban	39 390
Fougères	36 000
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	35 340
Couesnon Marches de Bretagne	30 294
Redon	29 850

MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - ECO
Valeur foncière lissée des mutations - 2014-2016



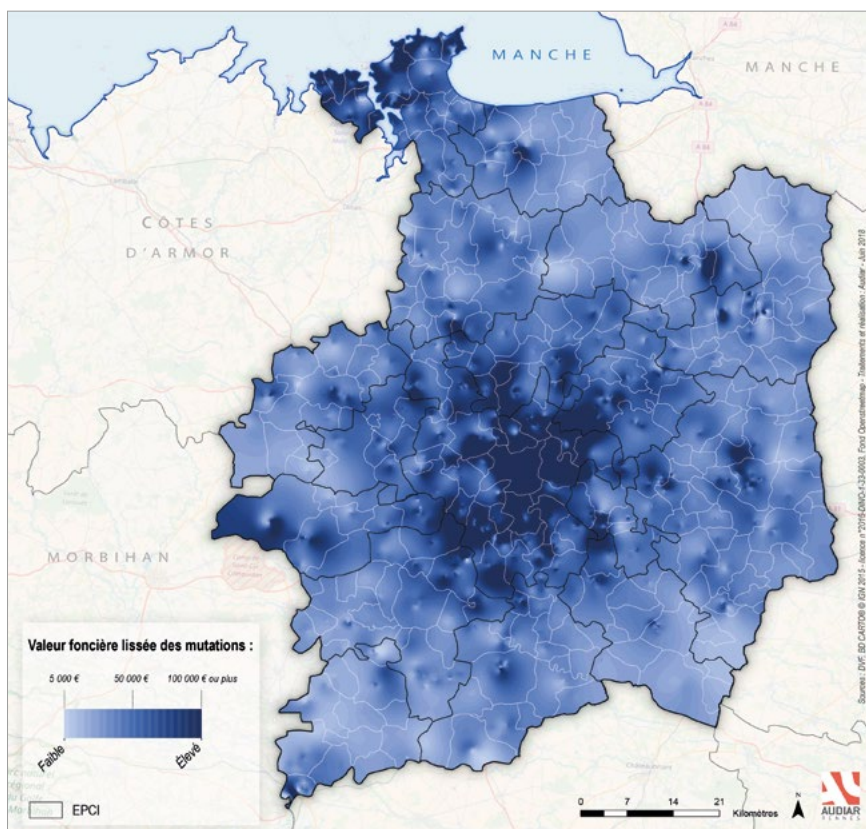
Le prix au lot du terrain à bâtir individuel allant du simple au double selon la localisation géographique

En matière de terrain à bâtir, autant que le prix au mètre carré, c'est le prix au lot qui est significatif. À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian du lot se situe à 52 260 € (-3 %). Mais, là aussi, de grandes variations existent sur le territoire, passant du simple au double. Ainsi Rennes Métropole et certains territoires à proximité (Châteaugiron, Val d'Ille-Aubigné), ainsi que le littoral (Saint-Malo et Côte d'Émeraude) affichent des lots autour de 60 000 euros ou plus, alors que dans le secteur du Pays de Redon ou du Couesnon-Marches-de-Bretagne, ils sont de l'ordre de 30 000 €.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS D'ACTIVITÉS (€/M²)

Côte d'Émeraude	52,9
Rennes Métropole	44,9
Vallons de Haute-Bretagne	33,6
Châteaugiron	30,8
Saint-Malo	29,5
Ille-et-Vilaine	29,1
Montfort	25,6
Val d'Ille-Aubigné	24,0
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	22,2
Vitré Communauté	21,5
Redon	21,4
Saint-Méen Montauban	20,3
Liffré-Cormier	20,0
Bretagne Porte de Loire	18,1
Brocéliande	18,1
Bretagne Romantique	17,9
Fougères	17,8
Roche aux Fées	13,3
Couesnon Marches de Bretagne	9,9

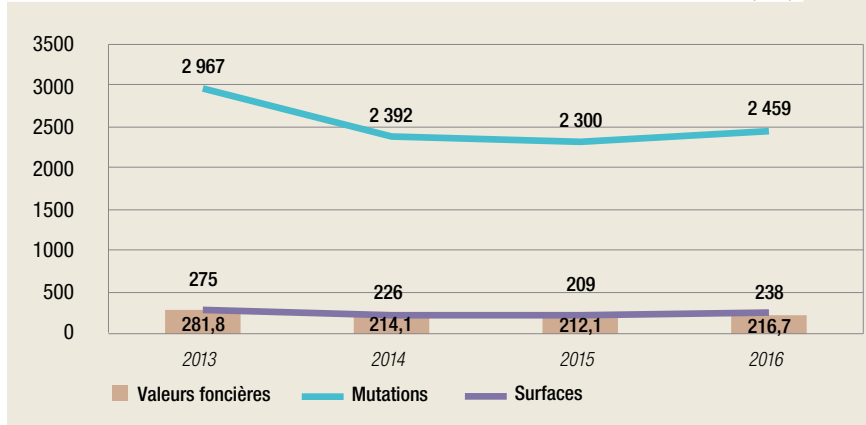
MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB
Valeur foncière lissée des mutations - 2014-2016



Des prix du foncier économique allant de un à cinq

En matière de foncier urbanisable à vocation d'activité, le prix médian à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine est en progression et atteint 29 €/m² (+12,7%). Les valeurs vont de 10 €/m² sur le territoire de Couesnon - Marche-de-Bretagne jusqu'à 53 €/m² sur la Côte d'Émeraude.

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (M4)



CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DES TERRES À URBANISER PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2014 - 2016)

TERRITOIRES	MUTATIONS							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	65	-1,0%	57	-1,2%	4	0,0%	4	-15,4%
Bretagne Romantique	70	-25,0%	66	-25,5%	2	-14,3%	2	0,0%
Brocéliande	73	-10,7%	64	-12,4%	3	-10,0%	6	13,3%
Châteaugiron	148	-3,1%	137	-1,9%	7	-9,1%	4	-23,5%
Côte d'Émeraude	101	-1,6%	90	-0,4%	6	6,3%	5	-26,3%
Couesnon Marches de Bretagne	34	-3,7%	31	-8,8%	1	100,0%	2	66,7%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	33	-19,7%	24	-20,9%	3	0,0%	6	-19,0%
Fougères	89	0,0%	79	1,7%	4	18,2%	5	-27,3%
Liffré-Cormier	123	5,7%	113	8,3%	6	-21,7%	3	-16,7%
Montfort	90	-5,6%	79	-6,0%	7	5,0%	4	-15,4%
Redon	46	-2,8%	38	-4,2%	3	12,5%	4	0,0%
Rennes Métropole	583	-12,3%	458	-15,3%	78	-3,3%	43	6,6%
Roche aux Féés	64	-17,2%	56	-20,9%	3	28,6%	6	21,4%
Saint-Malo	214	-10,6%	181	-12,1%	23	-4,2%	9	12,5%
Saint-Méen Montauban	80	12,2%	72	15,5%	3	-11,1%	4	-25,0%
Val d'Ille-Aubigné	195	-3,9%	177	-5,2%	7	0,0%	9	21,7%
Vallons de Haute-Bretagne	135	-5,6%	121	-5,7%	6	0,0%	7	0,0%
Vitré Communauté	242	3,0%	216	4,2%	10	-14,7%	17	0,0%
Ille-et-Vilaine	2 384	-6,6%	2 059	-7,3%	176	-3,1%	138	-1,4%

TERRITOIRES	SURFACES EN HECTARES							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	7,2	-11,4%	4,4	-15,9%	0,9	0,0%	1,8	-13,2%
Bretagne Romantique	6,3	-25,3%	5,2	-22,3%	0,5	-21,7%	0,6	-44,7%
Brocéliande	5,4	13,2%	4,0	12,9%	0,2	-17,1%	1,1	23,7%
Châteaugiron	10,1	-11,1%	6,3	-5,3%	1,8	-10,0%	2,0	-26,4%
Côte d'Émeraude	9,7	-23,1%	4,8	-4,3%	2,1	11,7%	2,8	-51,4%
Couesnon Marches de Bretagne	3,5	6,1%	2,5	-16,7%	0,0	38,1%	0,5	94,2%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	5,4	-22,1%	2,3	-18,2%	0,3	0,0%	2,7	-2,7%
Fougères	13,2	31,4%	6,1	13,9%	0,5	28,3%	6,3	57,2%
Liffré-Cormier	7,7	-9,6%	5,7	-1,8%	0,6	-51,8%	1,0	-19,3%
Montfort	6,6	3,8%	3,8	-9,7%	0,8	2,9%	2,1	43,1%
Redon	6,5	9,0%	4,4	1,2%	0,4	9,9%	1,6	35,0%
Rennes Métropole	61,0	-10,9%	19,3	-17,5%	16,5	-12,5%	22,4	-3,0%
Roche aux Féés	6,0	9,0%	3,1	-27,0%	0,7	424,7%	2,3	147,4%
Saint-Malo	19,7	-5,2%	9,9	-16,8%	3,7	-12,4%	6,0	63,5%
Saint-Méen Montauban	6,6	17,8%	4,3	13,4%	0,2	6,8%	1,1	-31,3%
Val d'Ille-Aubigné	10,9	-12,3%	7,8	-14,2%	1,0	-6,8%	1,8	-8,7%
Vallons de Haute-Bretagne	11,8	0,7%	9,0	0,0%	0,9	1,1%	1,6	25,7%
Vitré Communauté	27,0	3,4%	12,1	1,6%	1,3	-32,6%	13,5	10,9%
Ille-et-Vilaine	224	-5,2%	115	-8,7%	32	-10,3%	71	4,5%

TERRITOIRES	SURFACES MÉDIANES EN M ²					
	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	581	-8,6%	645	0,0%	3 277	0,0%
Bretagne Romantique	586	0,0%	1 514	-8,0%	2 973	7,3%
Brocéliande	400	2,6%	349	-53,1%	1 839	18,0%
Châteaugiron	409	-6,6%	509	-8,0%	2 494	0,0%
Côte d'Émeraude	422	-4,6%	1 162	16,8%	1 224	-15,8%
Couesnon Marches de Bretagne	636	-0,7%	270	-37,7%	2 360	21,6%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	861	2,6%	1 087	0,0%	2 734	29,5%
Fougères	579	1,3%	821	1,0%	4 118	102,7%
Liffré-Cormier	436	-4,2%	927	-21,5%	1 898	-7,4%
Montfort	441	2,5%	620	8,8%	3 074	22,3%
Redon	783	-6,4%	827	-24,6%	2 811	109,9%
Rennes Métropole	350	-3,1%	1 730	1,4%	2 500	-8,0%
Roche aux Féés	484	-4,8%	559	5,2%	1 883	0,0%
Saint-Malo	481	-2,9%	842	-3,2%	2 034	11,9%
Saint-Méen Montauban	488	-0,7%	465	2,9%	1 576	-7,0%
Val d'Ille-Aubigné	401	-4,0%	627	0,0%	1 367	-40,7%
Vallons de Haute-Bretagne	502	11,5%	1 398	0,0%	1 444	6,4%
Vitré Communauté	500	0,6%	668	-31,9%	2 859	8,3%
Ille-et-Vilaine	440	-3,4%	1 127	-4,0%	2 305	5,7%

TERRITOIRES	PRIX MÉDIAN AU M ²					
	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	80,5	6,6%	56,4	0,0%	18,1	0,0%
Bretagne Romantique	69,7	-0,8%	46,8	-18,7%	17,9	0,0%
Brocéliande	144,7	-3,8%	119,8	-11,2%	18,1	-5,3%
Châteaugiron	161,8	1,9%	144,0	3,4%	30,8	-2,2%
Côte d'Émeraude	146,4	-1,7%	124,0	-13,5%	52,9	-0,3%
Couesnon Marches de Bretagne	44,9	-6,0%	499,6	723,3%	9,9	0,0%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	44,2	-4,3%	37,2	0,0%	22,2	-0,4%
Fougères	62,8	-8,7%	73,5	6,0%	17,8	-21,4%
Liffré-Cormier	119,4	18,4%	112,9	1,5%	20,0	-1,4%
Montfort	122,5	-6,0%	127,6	0,3%	25,6	4,2%
Redon	38,5	0,1%	49,8	4,5%	21,4	-0,7%
Rennes Métropole	174,8	0,0%	183,6	3,0%	44,9	-0,6%
Roche aux Féés	84,0	0,2%	62,8	-0,2%	13,3	5,7%
Saint-Malo	136,4	9,8%	114,3	-0,4%	29,5	21,7%
Saint-Méen Montauban	78,1	5,6%	108,2	-8,4%	20,3	14,7%
Val d'Ille-Aubigné	157,6	-0,7%	114,8	9,8%	24,0	20,8%
Vallons de Haute-Bretagne	85,2	-5,3%	52,3	0,0%	33,6	3,7%
Vitré Communauté	90,1	5,6%	84,4	3,7%	21,5	7,2%
Ille-et-Vilaine	127,1	-1,5%	137,8	2,1%	29,1	12,7%

TERRITOIRES	PRIX AU LOT	
	TAB	Variation
Bretagne Porte de Loire	41 930	0,8%
Bretagne Romantique	41 040	-4,6%
Brocéliande	55 650	-3,0%
Châteaugiron	66 000	-0,8%
Côte d'Émeraude	59 600	-6,3%
Couesnon Marches de Bretagne	30 294	-1,4%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	35 340	-7,0%
Fougères	36 000	-2,4%
Liffré-Cormier	51 230	2,5%
Montfort	53 990	-1,7%
Redon	29 850	-3,7%
Rennes Métropole	62 759	-2,7%
Roche aux Féés	44 850	1,9%
Saint-Malo	64 000	3,7%
Saint-Méen Montauban	39 390	9,4%
Val d'Ille-Aubigné	59 500	-5,6%
Vallons de Haute-Bretagne	44 300	0,8%
Vitré Communauté	45 000	-0,3%
Ille-et-Vilaine	52 259	-2,8%

TERRITOIRES	VALEURS FONCIÈRES							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	4 362 765	14,8%	2 650 530	-0,5%	684 525	0,0%	959 791	112,8%
Bretagne Romantique	3 305 421	-27,3%	2 947 993	-26,0%	237 553	-33,7%	119 875	-40,6%
Brocéliande	3 996 044	-12,0%	3 599 738	-12,6%	154 083	-31,8%	231 779	24,1%
Châteaugiron	11 259 379	-5,6%	9 303 231	-2,4%	1 337 425	-7,6%	618 723	-34,8%
Côte d'Émeraude	11 044 033	-16,0%	7 422 320	-8,3%	2 088 710	-0,4%	1 533 004	-48,3%
Couesnon Marches de Bretagne	1 264 650	9,6%	1 075 831	-3,0%	120 041	597,6%	54 329	97,5%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	1 548 665	-19,3%	944 360	-23,1%	106 977	0,0%	495 213	-13,8%
Fougères	4 852 548	13,1%	3 108 595	-0,1%	681 117	100,7%	1 028 206	27,6%
Liffré-Cormier	7 129 824	-2,6%	6 139 498	8,4%	811 211	-43,6%	164 795	-22,1%
Montfort	6 520 060	10,1%	4 230 527	-9,2%	1 630 072	108,2%	659 460	36,5%
Redon	1 967 225	4,2%	1 232 573	-11,2%	243 189	84,8%	485 141	35,3%
Rennes Métropole	90 770 213	-15,0%	34 308 861	-18,8%	42 499 564	-3,1%	13 383 792	-32,6%
Roche aux Féés	3 202 025	-7,3%	2 571 394	-20,6%	265 802	229,0%	364 829	172,0%
Saint-Malo	22 813 682	-7,6%	14 607 327	-11,1%	6 170 756	-5,3%	1 783 233	36,7%
Saint-Méen Montauban	3 365 939	4,5%	2 946 408	19,0%	158 453	-2,9%	250 324	-23,7%
Val d'Ille-Aubigné	14 075 708	-3,2%	11 259 338	-11,0%	1 744 978	66,7%	1 051 315	26,7%
Vallons de Haute-Bretagne	7 970 617	-1,3%	5 719 701	-3,6%	1 680 233	-0,2%	504 561	34,9%
Vitré Communauté	14 849 819	0,8%	10 279 543	3,1%	1 370 127	-34,4%	3 200 149	19,8%
Ille-et-Vilaine	214 298 614	-9,2%	124 347 767	-10,2%	61 984 818	-1,7%	26 888 517	-17,8%



FOCUS

LE MARCHÉ DES TERRAINS URBANISABLES de la métropole et de son aire urbaine

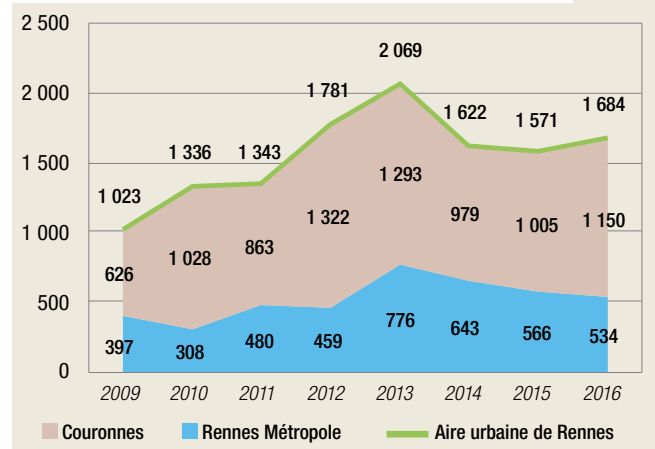
Le marché des terrains constructibles a été très dynamique sur la période 2014 - 2016. Une légère baisse de 7 % y a été constatée au regard de la période précédente, une période qui était portée par une année exceptionnelle en 2013. L'année 2016 marque un rebond, principalement porté par les couronnes (+15 %) où 58 % des superficies ont été vendues sur la période. La taille moyenne des terrains a continué de décroître sur la période (-1 %), plus rapidement sur la métropole (-3 %). Cependant, une augmentation de cette taille a été de nouveau constatée sur les couronnes en 2016 (+14 %) ramenant cette taille moyenne à 596 m² en moyenne, alors qu'elle a continué de baisser sur Rennes Métropole pour atteindre 414 m² en moyenne et 350 m² pour la valeur médiane. À l'échelle de l'aire urbaine le prix moyen des terrains au lot est en légère baisse (-3,5 %) et le différentiel entre la métropole et les couronnes se maintient autour de 22 000 euros sur la période, 22 500 euros pour l'année 2016. Le prix des charges foncières poursuit son augmentation sur la période (25 %) et franchit des sommets en 2016, mais le nombre de mutations et les surfaces diminuent. 60 % des collectifs sont réalisés sur la métropole.

Le prix moyen du m² de foncier à vocation économique est en augmentation de 5 % à l'échelle de l'aire urbaine, cachant en réalité une hausse importante dans les couronnes de près de 37 % alors que les prix de la métropole se sont rétractés de 12 %, resserrant les prix entre ces deux territoires (60,5 €/m² pour Rennes Métropole et 50,2 €/m² dans les couronnes).

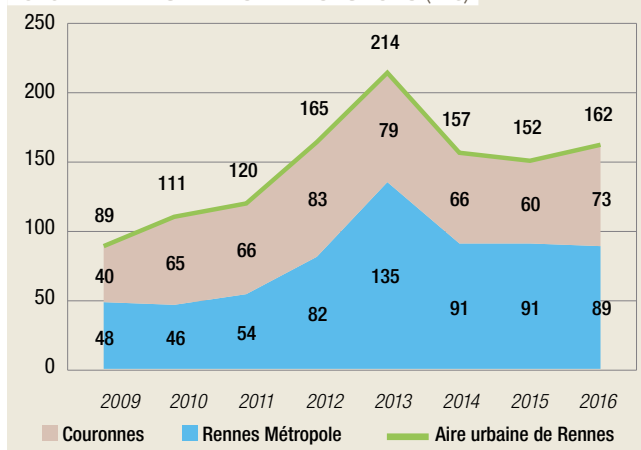
UN NIVEAU DE VENTE QUI RESTE ÉLEVÉ SUR UN MARCHÉ TRÈS ATTRACTIF

Le marché des terrains à construire est toujours très dynamique à l'échelle de l'aire urbaine sur la période avec pas moins de 4 877 transactions, dont 35 % sur la métropole rennaise. Une baisse de 7 % est constatée par rapport à la période précédente. Elle était portée par l'année record de 2013. Le marché a semblé à nouveau partir à la hausse en 2016 (7 %), porté par les couronnes (15 %), alors que le nombre de transactions sur la métropole a décru (-6 %).

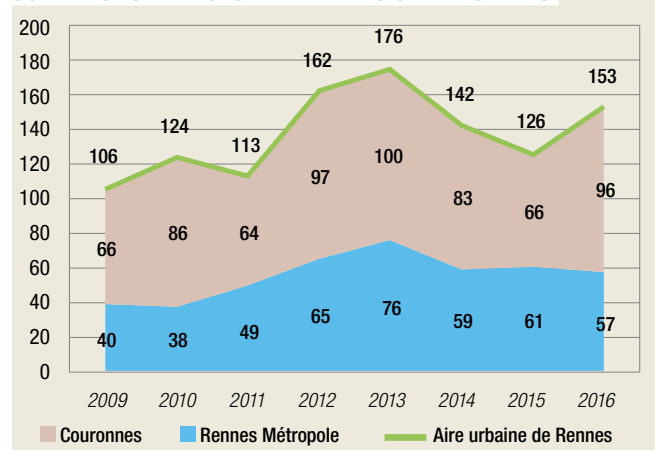
NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS URBANISABLES



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (M€)



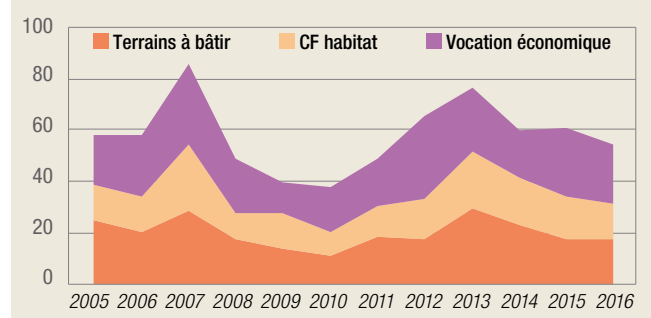
SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES



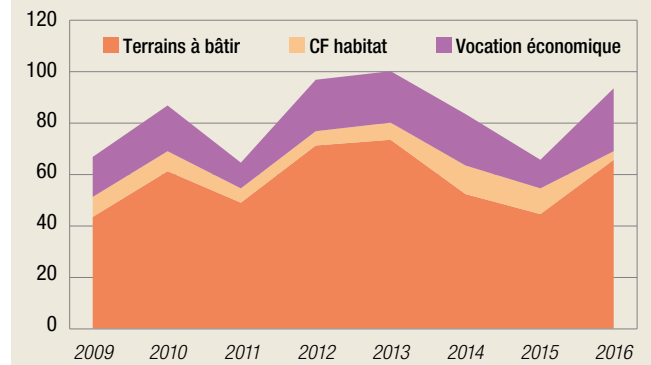
La structure de ce marché demeure assez stable sur la métropole rennaise. Elle est constituée de trois parts plus ou moins égales selon les années se répartissant entre le foncier pour les terrains à bâtir individuels, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à vocation économique. Cette proportion est assez différente dans les couronnes ou les terrains à bâtir individuels concernent entre les deux tiers et les trois quarts des surfaces commercialisées, l'activité environ un cinquième et le reste pour les charges foncières (de 5 à 15 % selon les années). En 2016, la part du collectif sur les couronnes tend à se réduire fortement à moins de 4%. Cette baisse de surface de charge foncière est constatée sur la période à l'échelle de l'aire urbaine (-12%), mais s'amplifie en 2016 (-17% sur Rennes Métropole et -62% sur les couronnes).



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR LES COURONNES (HA)

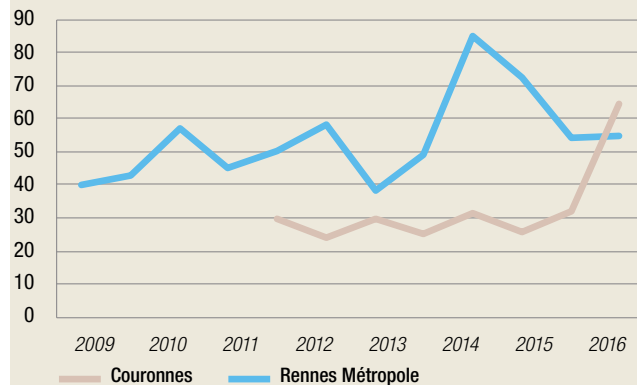


UNE STABILITÉ GLOBALE DES TRANSACTIONS SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE AVEC UN RAPPROCHEMENT PROGRESSIF ENTRE LES MARCHÉS MÉTROPOLITAINS ET DES COMMUNES

À l'échelle de l'aire urbaine, les surfaces de foncier économique sont à peu près stables (+1,7% par rapport à la période précédente) comme les transactions (0,8%). Pour autant, le nombre de transactions progressent sur la métropole (+6,6%) pour des surfaces moindres (-3%), alors que c'est l'inverse qui se produit sur les couronnes (-3% pour les transactions et +8% pour les surfaces). En 2016, les surfaces de foncier à vocation économique commercialisées ont baissé de 13% alors qu'elles ont doublé sur les couronnes, atteignant ainsi 24 ha sur chaque territoire.

De même, les prix moyens au m² tendent à se rapprocher sur la période, baissant sur la métropole (-12%) pour atteindre 60,5 €/m² et augmentant dans les couronnes (+36%) pour atteindre 40,7 €/m². Les prix des couronnes dépassent en 2016 ceux de la métropole, doublant par rapport à 2015 (64,5 €/m² contre 54,8 €/m²).

PRIX MOYEN DES TERRAINS ÉCONOMIQUES (€/M²)



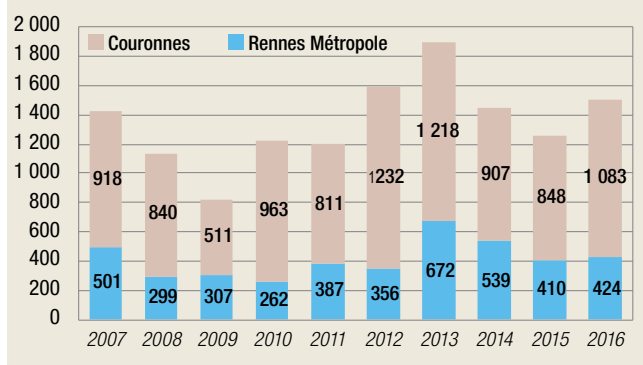


FOCUS

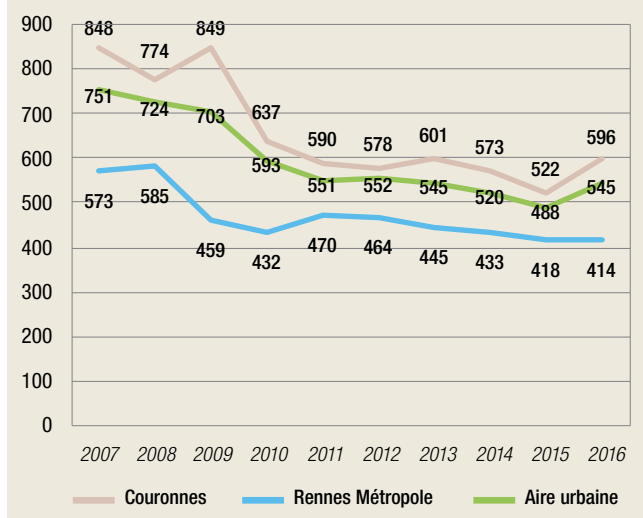
UN NIVEAU DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS QUI RESTE ÉLEVÉ, PORTÉ NOTAMMENT PAR LES COURONNES

Un peu plus de 1400 terrains à bâtir individuels se sont vendus annuellement sur l'aire urbaine, un tiers sur Rennes Métropole et deux tiers dans les couronnes. Une baisse de 8 % est constatée au regard de la dernière période mais elle tient essentiellement à l'année 2013 qui a connu un nombre de ventes record (plus de 2 000 terrains). Le niveau de transaction reste élevé sur ce marché, porté notamment par les couronnes dont la part passe à 72 % des transactions en 2016 (67 % sur la période).

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR



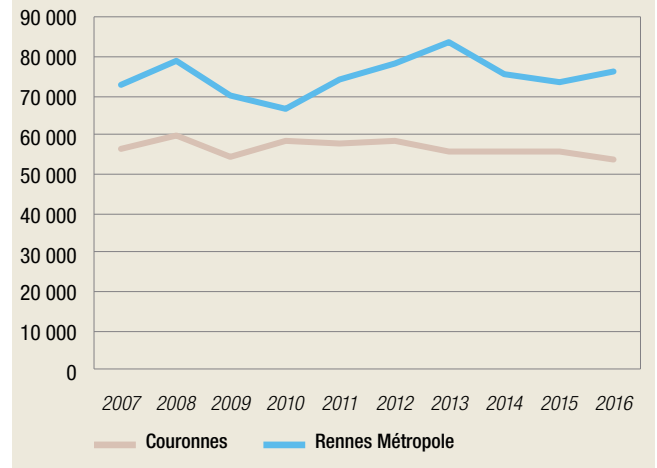
LA TAILLE DES TERRAINS À BÂTIR DIMINUE LÉGÈREMENT SUR LA PÉRIODE, MAIS AUGMENTE SUR LES COURONNES EN 2016

La réduction de la taille des terrains à bâtir individuels continue de diminuer très légèrement sur la période (- 0,7%), un peu plus sur la métropole (de l'ordre de 3 %). La taille moyenne constatée sur la période est de 518 m² à l'échelle de l'aire urbaine (421 m² pour la métropole, 563 m² pour les couronnes). Cependant en 2016, alors que cette réduction s'est poursuivie sur la métropole amenant la taille moyenne à 414 m² (350 m² pour la médiane), elle repart à la hausse sur les couronnes à 596 m² (+14%). La réduction globale constatée depuis une dizaine d'année a cependant permis de réduire les consommations d'espace tout en maintenant les capacités d'accueil du territoire.

DES PRIX EN LÉGÈRE BAISSSE, MALGRÉ UNE RELATIVE CONSTANCIE DEPUIS DIX ANS

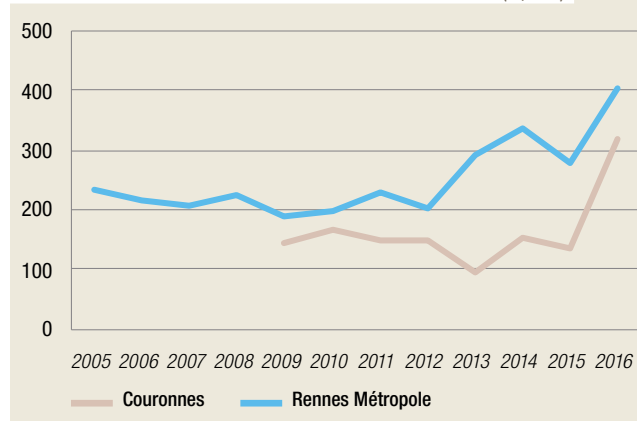
À l'échelle de l'aire urbaine, les prix sont restés globalement stable sur la période, avec une légère baisse de 3,5%. Cette baisse a été plus marquée sur la métropole (-4,1%) que sur les couronnes (-1,5%). Cependant l'année 2016 est venue modifier cette tendance avec une légère augmentation des prix à l'échelle métropolitaine (3,6%), alors que les couronnes ont poursuivi leur baisse (-3,5%), le différentiel, qui s'était réduit, dépasse maintenant les 22 500 euros.

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



DES PRIX À LA HAUSSE POUR LES COLLECTIFS, UN NOMBRE DE TRANSACTION QUI SE RÉDUIT EN 2016

Le marché des charges foncières est en légère baisse à l'échelle de l'aire urbaine (-3,7% pour les transactions, -11,8% pour les surfaces). Cette tendance s'accroît en 2016 par rapport à 2015 (-64% sur le nombre de transactions, -34% sur les surfaces). Mais dans le même temps le prix moyen au m² de ces transactions a augmenté de 25% sur la période 2014-2016 (14% pour la métropole, 53% dans les couronnes). Cette progression a été encore plus significative en 2016 avec une augmentation de 87% sur l'aire urbaine (45% sur Rennes Métropole) au regard de 2015 marquée par une tendance à la baisse.

 PRIX MOYEN DES CHARGES FONCIÈRES HABITAT (€/M²)


NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	519	442	590	372	397	308	480	459	776	643	566	534	662	581
Terrains à bâtir individuels	433	338	501	299	307	262	387	356	672	539	410	424	540	458
CF habitat	47	58	56	32	52	28	54	52	70	64	109	62	81	78
Vocation économique	39	46	33	41	38	18	39	51	34	40	47	42	40	43
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble					626	1028	863	1322	1293	979	1 005	1 150	1 092	1 045
TAB individuels			918	840	511	963	811	1 232	1 218	907	848	1 083	991	946
Vocation habitat						29	24	43	24	26	111	17	54	51
Vocation économique						36	28	47	51	46	46	45	48	46
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble					1 023	1 336	1 343	1 781	2 069	1 622	1 571	1 684	1 754	1 626
TAB individuels			1 419	1 139	818	1 225	1 198	1 587	1 890	1 446	1 258	1 507	1 531	1 404
Vocation habitat						57	78	95	94	90	220	79	135	130
Vocation économique						54	67	98	85	86	93	87	88	89

SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	58	58	85	49	40	38	49	65	76	59	61	57	65	59
TAB individuels	25	20	29	18	14	11	18	17	30	23	17	18	23	19
CF habitat	14	14	26	10	13	9	12	16	21	18	17	14	19	16
Vocation économique	19	24	31	21	12	18	19	32	25	18	26	23	23	22
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble					66	86	64	97	100	83	66	96	83	81
TAB individuels					43	61	48	71	73	52	44	65	56	54
Vocation habitat					8	7	6	5	7	11	10	4	9	8
Vocation économique					15	18	10	20	20	20	11	24	17	18
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble					106	124	113	162	176	142	126	153	148	140
TAB individuels					57	72	66	88	103	75	61	82	80	73
Vocation habitat					21	16	18	21	28	29	27	18	28	25
Vocation économique					27	36	29	52	45	38	38	47	40	41

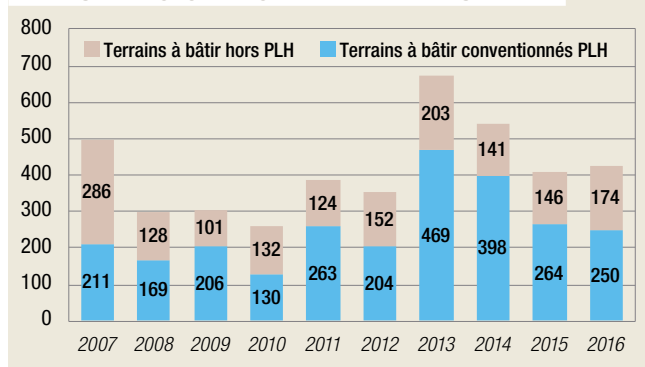
L'EFFET PLH SUR LA MÉTROPOLE RENNAISE : DES TERRAINS PLUS PETITS ET MOINS CHERS

Même s'ils ont tendance à se rapprocher, les écarts de prix et de surface restent marqués entre les opérations conventionnées PLH de Rennes Métropole et les autres lotissements et petites opérations en diffus. La part des opérations PLH¹ constitue les deux tiers du marché. La superficie moyenne des parcelles continue de diminuer plus vite dans les opérations conventionnées (-5,3% sur la période) pour atteindre les 350 m² en moyenne en 2016 contre 504 m² pour les opérations non conventionnées. De même si l'ensemble des prix tend à décroître, cette baisse est plus rapide dans les opérations conventionnées (-7,4% contre -2,8%), établissant un différentiel de prix de 27 871 € sur la période : 65 291 € le terrain en opération conventionnée contre 93 162 en dehors.

Les terrains vendus dans les opérations conventionnées PLH pèsent fortement sur les valeurs offertes dans la métropole, avec des prix pour le premier quartile de vente inférieurs à 44 400 euros. La médiane se situant sur ces terrains PLH à 56 800 euros,

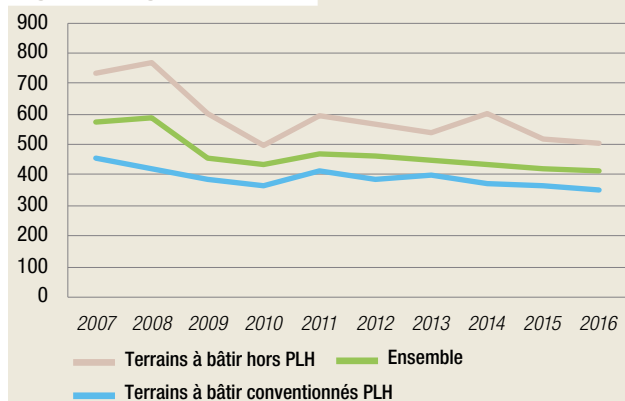
¹ Programme local de l'habitat.

RENNES MÉTROPOLE : NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR

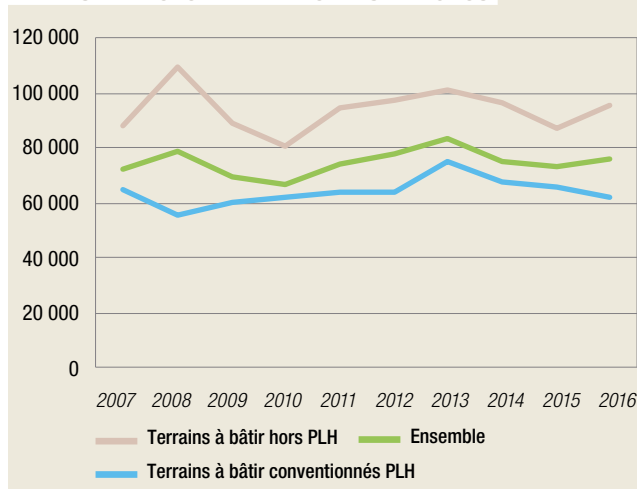


alors qu'elle dépasse les 80 000 € pour les autres terrains à bâtir individuels. Cette maîtrise des prix est importante pour permettre l'accueil de ménages de niveau de revenu modeste ou intermédiaire et répondre à leur possibilité d'emprunt.

RENNES MÉTROPOLE : SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR EN M²



RENNES MÉTROPOLE : PRIX MOYENS EN EUROS



CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR DE RENNES MÉTROPOLE AU REGARD DU PLH

Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	501	299	307	262	387	356	672	539	410	424	540	458
Terrains à bâtir conventionnés PLH	211	169	206	130	263	204	469	398	264	250	377	304
Terrains à bâtir hors PLH	286	128	101	132	124	152	203	141	146	174	163	154

Superficie moyenne (m ²)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	573	585	458	432	470	464	445	433	418	414	434	422
Terrains à bâtir conventionnés PLH	454	423	387	364	410	388	402	374	363	351	383	363
Terrains à bâtir hors PLH	736	771	604	500	597	568	542	598	519	504	551	540

Prix moyen en €	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013/15	2014/16
Ensemble	72 500	79 042	69 686	66 500	73 960	78 280	83 310	75 372	73 354	76 004	78 153	74 910
Terrains à bâtir conventionnés PLH	64 566	55 883	60 030	62 210	64 145	63 868	75 465	67 830	65 712	62 330	70 501	65 291
Terrains à bâtir hors PLH	87 820	109 618	89 379	80 530	94 775	97 625	101 437	96 661	87 174	95 651	95 813	93 162
Différentiel	23 254	53 735	29 349	28 320	30 630	33 757	25 973	28 831	21 462	33 320	25 312	27 871

RAPPEL ET ÉVOLUTION

Les différents marchés fonciers : leur fonctionnement, les objectifs de la politique foncière (Audiar, d'après source ADEF)

Les espaces naturels agricoles productifs (marché n° 1)

C'est le marché des terrains naturels, comme biens de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, vins... ou à des fins d'élevage. L'objectif pour la politique foncière, est de saisir les opportunités d'achat de terres agricoles comme monnaie d'échange, d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention pour éviter des spéculations à long terme de la promotion immobilière.

Les espaces naturels de loisirs (marché n° 2)

C'est le marché de l'espace naturel, comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, pour le seul plaisir (terrains de chasse, jardinage de détente, terrains de loisirs, espaces naturels des résidences secondaires...). Les acquéreurs sont des non agriculteurs. La valeur foncière ne reflète alors, aucune valeur ajoutée, mais seulement une satisfaction du consommateur d'espaces. Les valeurs sont très ouvertes allant quasiment du prix de la terre agricole, à celui des terrains à urbaniser. L'objectif pour la politique foncière, peut-être de réaliser des acquisitions foncières publiques dans un but de préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

Les terrains à urbaniser ou terrains bruts en extension urbaine (marché n° 3)

C'est le marché de terrains naturels, comme matière première du développement urbain. Ce sont les terrains achetés par les aménageurs ; terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ des valeurs y est très ouvert, il peut varier quasiment du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. On est sur les franges urbaines, la connaissance doit intégrer les niveaux de prix, superficies échangées et types d'acquéreurs, avec un suivi permanent. L'objectif pour la politique foncière est de préparer, grâce à une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter des ruptures dans la production de foncier. Le portage, même sur une durée longue, est alors rentable.

La continuité de l'intervention et du suivi est importante dans la perspective de cette régulation.

Les terrains urbanisables ou terrains à bâtir (marché n°4)

C'est le marché des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. C'est un marché très concurrentiel qui fonctionne comme n'importe quel marché de produits industriels. Les variations de valeurs peuvent être brutales, suite à des décisions publiques. Les coûts d'aménagement étant a priori, (sauf cas particuliers de terrains compliqués), partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut sur le marché précédent) qui conditionne le prix du produit final (charges foncières et terrains à bâtir) de ce marché. En réalité la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Le compte à rebours est le mécanisme de calcul de charge foncière par le promoteur. Celui-ci à partir du prix de vente du m² bâti et après décompte des charges (de construction, d'aménagement, de financement...) obtient la charge foncière supportable pour son opération. Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la SHON vendue. Pour les terrains individuels l'unité pertinente est le prix du lot. Pour les charges foncières en collectifs c'est la SHON. Pour les terrains à vocation économique le prix s'exprime en €/m². Les terrains qui ont déjà eu un usage urbain ou qui font partie de l'urbanisation existante et qui font l'objet d'un renouvellement urbain (densification, démolition/reconstruction) sont intégrés aux marchés 4 avec une analyse de leur part et des variations de prix. Cependant la méthode utilisée ne permet pas toujours de tous les détecter, car certaines de ces mutations peuvent prendre du temps et sortent par la même de ce qui est observable sur une année, voire deux ou trois années. Un travail est engagé pour aboutir à une meilleure connaissance de ces mutations en renouvellement urbain. La méthode actuelle permet de détecter les terrains vendus pour être construits dans la tache urbaine existante.

L'objectif pour la politique foncière ne se situe pas sur ce marché. À ce stade de la production de terrains à bâtir, les politiques foncières ne peuvent plus intervenir.

SOURCE DES DONNÉES

Sources et traitements

La source principale utilisée est *Demande de Valeurs Foncières* (DVF) mis à disposition des collectivités par les directions régionales du ministère des Finances. Son utilisation pour le domaine foncier non bâti nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter les caractéristiques du foncier (documents d'urbanisme, parcellaire agricole déclaré à la PAC...).



Contact

Emmanuel Bouriau

02 99 01 85 26

e.bouriau@audiar.org

**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

T : 02 99 01 86 40 www.audiar.org

[@Audiar_infos](https://twitter.com/Audiar_infos)