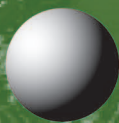


OBSERVATOIRE



FONCIER

# Analyse des marchés fonciers 2012

sur l'aire urbaine de Rennes

SYNTHÈSE



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

AUDIAR

FÉVRIER 2014  
numéro 8

## AVERTISSEMENT

### **Les sources utilisées ont changé**

*Les précédents numéros de l'observatoire foncier ont été réalisés de 2005 à 2011 inclus, à partir des extraits d'actes notariés saisis auprès des services fiscaux. Cette saisie visait à récupérer l'exhaustivité des mutations sur l'aire urbaine de Rennes. Mais, avec la mise en place des systèmes informatisés au sein du ministère des finances, les actes notariés sont désormais dématérialisés et leur saisie n'est plus accessible.*

*La nouvelle source utilisée est Demande de Valeurs Foncières (DVF) mise à disposition des collectivités par les directions régionales du ministère des Finances. Cette source a l'intérêt d'être facilement accessible, gratuite et exhaustive. Mais son utilisation pour le domaine foncier non bâti nécessite des précautions d'usage et a besoin d'être enrichie avec d'autres données pour compléter des informations encore lacunaires, notamment sur le profil des acquéreurs et vendeurs.*

*L'utilisation de cette nouvelle source a révélé un volume de données traitées supérieur à celui des années passées, qui conduit à ne pas établir de comparaisons terme à terme, et donc à indiquer la rupture de la source utilisée à partir de 2012.*

*La réception des données exhaustives de l'année 2012, seulement en octobre 2013, conjuguée à un investissement méthodologique nouveau conduit à la publication en février 2014 de ces données. Un traitement en année glissante est envisagé pour gagner en réactivité.*

### **Les périmètres ont changé**

*L'aire urbaine prise en compte est celle de 2010 et non celle de 1999, ce qui se traduit par des comparaisons difficiles à faire sur les couronnes et l'aire urbaine.*

*Le périmètre de Rennes Métropole en revanche est celui de 2012, ces données 2012 seront requalifiées dans les nouveaux périmètres dès l'année prochaine.*

*Les données ont été mobilisées au niveau du département ce qui permet de resituer l'aire urbaine de Rennes dans l'ensemble des marchés fonciers du département.*

*Compte tenu de ces changements de périmètres aire urbaine et Rennes Métropole, il paraît opportun d'indiquer une rupture dans la série des résultats présentés et dans les commentaires par rapport aux années antérieures.*



# s o m m a i r e

RAPPEL	2
SYNTHÈSE	3
ÉVOLUTION ET STRUCTURE DES MARCHÉS FONCIERS EN 2012 SUR L'AIRE URBAINE	4
La reprise n'affecte pas tous les marchés	4
Les structures des marchés restent contrastées entre Rennes Métropole et les couronnes	5
Rennes Métropole totalise 54% des valeurs échangées	5
LES ESPACES NATURELS AGRICOLES	8
La superficie moyenne est inférieure à 4 hectares	8
Les prix enregistrent une légère augmentation	8
LES ESPACES NATURELS DE LOISIRS	10
Le nombre de mutations reste élevé mais les superficies diminuent	10
Les prix sont en forte augmentation	10
LES TERRAINS À URBANISER EN EXTENSION URBAINE	13
Une diminution des superficies habitat vendues dans les couronnes	13
Une vigilance sur les prix	14
LES TERRAINS ÉQUIPÉS EN EXTENSION URBAINE	16
Toujours une dominante de terrains à bâtir individuels dans les couronnes	16
L'amélioration des densités se poursuit pour les terrains à bâtir	16
Une vigilance sur les prix à maintenir	17
LES TERRAINS ÉQUIPÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN	20
Une forte proportion du renouvellement urbain sur Rennes	20
Une grande hétérogénéité des prix selon les territoires	20
LES TERRAINS EN HAMEAUX	21
En 2012, les mutations sont enregistrées dans les couronnes	21
En moyenne, les superficies échangées concernent 0,3% de la superficie classée en hameau	21

## RAPPEL

### Les différents marchés fonciers : leur fonctionnement, les objectifs de la politique foncière (source ADEF)

Les observatoires fonciers distinguent six marchés différents :

#### 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, (ou comme réserve foncière à long terme) d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention qui permet d'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 (ou gisement foncier). 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. L'observation foncière doit permettre de connaître 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 neufs (ou terrains à bâtir en extension urbaine) (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. Les variations de valeurs peuvent être brutales, suite à des décisions publiques. Les coûts d'aménagement étant a priori (et 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). En réalité la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Le compte à rebours est le mécanisme de calcul de la charge foncière par le promoteur. Celui-ci, à partir du prix de vente du m<sup>2</sup> bâti et après décompte des charges (de construction, d'aménagement, financières...), 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 euros/m<sup>2</sup>.

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.

#### Les terrains à recycler en renouvellement urbain (marché n° 5)

Le marché des terrains à recycler concerne les terrains qui ont déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être réaménagés après démolition éventuelle voire dépollution.

Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé. Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible de dégager une charge foncière suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains peuvent avoir pour leurs propriétaires.

#### Les droits à construire en renouvellement urbain (marché n° 6)

Sur ce marché des ventes de charges foncières (ou droit à bâtir) en tissu existant, en fait c'est l'emplacement qui est acheté.

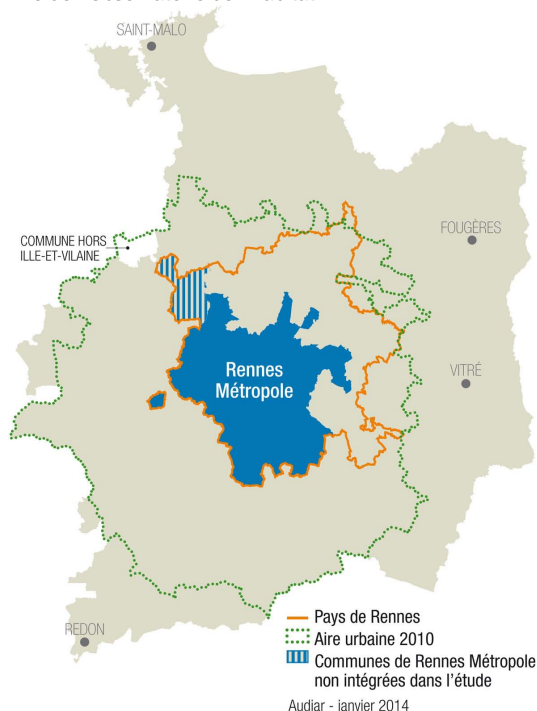
La valeur foncière se mesure ici en fonction des surfaces de plancher constructibles et non en fonction des surfaces de terrains. Et donc, comme le précédent, ce segment de marché est subordonné aux prix du marché immobilier.

Sur ces deux derniers marchés (5 et 6), l'objectif pour la politique est, compte tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, de définir des «secteurs prioritaires» par commune. En fonction des disponibilités foncières existantes sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les « verrous fonciers » qui permettent de s'assurer une maîtrise foncière sans grever les opérations futures.

Il faut aussi intégrer le temps nécessaire à la maîtrise foncière d'un secteur entier, le parcellaire étant souvent morcelé.



## Aire de l'Observatoire de l'habitat



## Reprise d'activité sauf pour les terrains en extension urbaine, mais attention aux prix

Au total près de 2 700 hectares ont été échangés sur l'aire urbaine de Rennes en 2012, soit près de 900 hectares de plus qu'au cours des trois années précédentes. Il faut relativiser cet écart en raison du changement de source utilisée (cf. Avertissement, page de garde) : probablement les dernières années ont été minorées. Il n'en demeure pas moins que le niveau des ventes s'est bien relevé après le recul passé. La progression totale est de 50 % pour les superficies vendues sur l'aire urbaine, 35 % pour Rennes Métropole et 55 % dans les couronnes.

L'année 2012 ne révèle pas de bouleversement au regard des années antérieures, dans la structure des marchés et des territoires mais fait apparaître des points de vigilance sur la maîtrise des prix et la nécessaire anticipation des acquisitions.

Les différences remarquées au cours des années antérieures entre les marchés fonciers de la métropole rennaise et des couronnes de l'aire urbaine se maintiennent. Qu'il s'agisse des différences de structures de marchés ou des écarts de prix relevés entre ces 2 territoires.

Globalement sur l'aire urbaine, l'année 2012 se caractérise par :

- un renforcement du marché agricole. Au total 2 200 hectares ont été échangés. La structure des ventes reste marquée par des petites superficies, avec une moyenne toujours autour de 4 hectares. En revanche, sur la métropole, les prix moyens ont atteint pour la première fois 0,6 euros/m<sup>2</sup>,
- une forte diminution des superficies vendues à usage de loisirs surtout dans les couronnes qui s'accompagne toutefois d'une augmentation du nombre des mutations et d'une forte augmentation des prix. Les écarts de prix demeurent importants sur ce marché mais la moyenne a été multipliée par 3, atteignant 16 €/m<sup>2</sup> dans la métropole et 19 €/m<sup>2</sup> dans les couronnes,
- les superficies vendues consacrées à l'urbanisation et dédiées à l'habitat sont en forte diminution dans les couronnes. Le potentiel de logements correspondant s'établit à 820 logements, bien en dessous des 1 530 logements des deux années précédentes. Le différentiel de prix, de 3,6 €/m<sup>2</sup>, entre la métropole et les couronnes reste favorable à la métropole avec toutefois une augmentation des prix qui est observée sur l'ensemble du territoire,
- les terrains équipés vendus dans les couronnes concernent toujours prioritairement les terrains à bâtir individuels. Sur la métropole, les superficies vendues consacrées à l'activité économique ont beaucoup augmenté. La superficie moyenne des terrains à bâtir individuels continue à diminuer, elle atteint 388 m<sup>2</sup> dans les opérations PLH de la métropole, 568 m<sup>2</sup> dans les autres opérations et 578 m<sup>2</sup> dans les couronnes. Mais les prix restent élevés, en moyenne 58 500 euros dans les couronnes, 64 000 dans les opérations PLH de la métropole et 94 800 euros hors PLH,
- en 2012, les mutations en renouvellement urbain ont concerné des superficies plus importantes dans la métropole (20 hectares) avec une forte augmentation des prix qui est due à une proportion importante des mutations sur Rennes.

## ÉVOLUTION ET STRUCTURE DES MARCHÉS FONCIERS EN 2012 SUR L'AIRE URBAINE

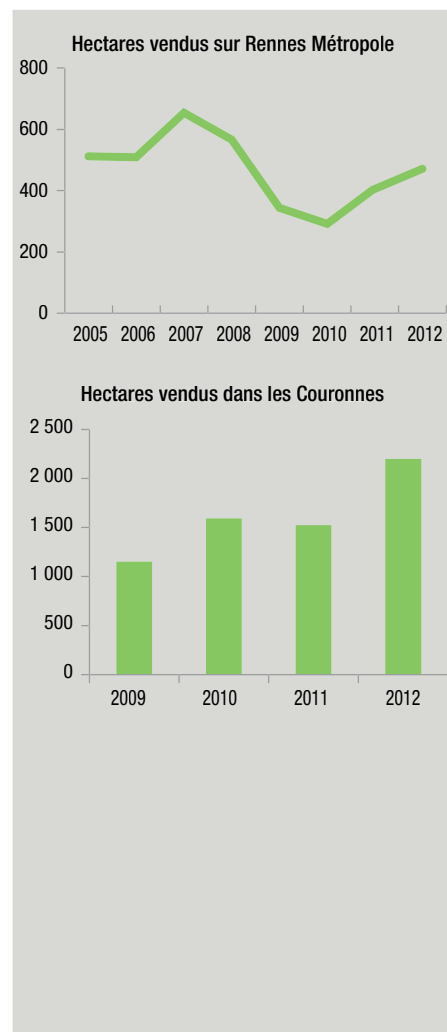
Au total près de 2 700 hectares ont été échangés sur l'aire urbaine de Rennes en 2012, soit près de 900 hectares de plus qu'au cours des trois années précédentes. Il faut relativiser cet écart en raison du changement de source utilisée (cf. Avertissement) : probablement les dernières années ont été minorées car toutes les mutations n'étaient peut-être pas recensées. Il n'empêche que le niveau des ventes s'est bien relevé après le recul passé. La progression totale au regard de la période 2009/11 est de 50 % des superficies vendues sur l'aire urbaine, dont 35 % pour Rennes Métropole et 55 % dans les couronnes.

### La reprise n'affecte pas tous les marchés

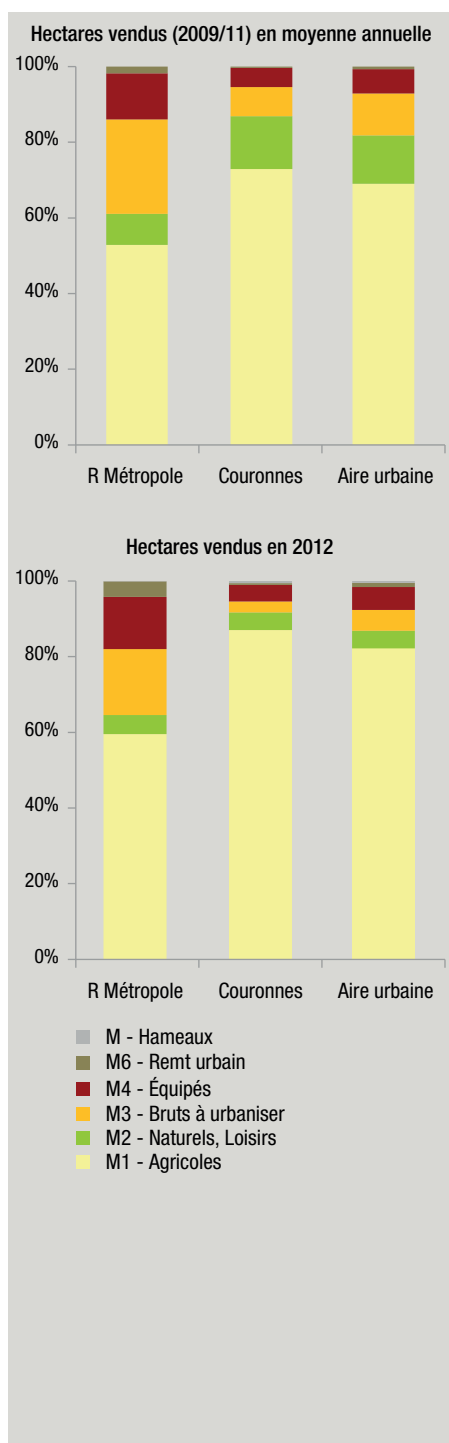
L'augmentation des superficies vendues concerne les marchés de la terre agricole, des terrains équipés et du renouvellement urbain. La progression est forte sur l'ensemble de ces trois marchés, au regard de la moyenne des trois années antérieures.

En revanche, l'activité des terrains de loisirs a connu une forte diminution en 2012, surtout dans les couronnes de près de 50 % contre seulement 17 % dans Rennes Métropole, mais ce marché y occupe habituellement une très faible part. Même si on ajoute les ventes observées dans les hameaux, au total 10 hectares dans les couronnes, le recul est manifeste avec 90 hectares de moins.

Quant aux ventes de terrains à urbaniser, elles ont baissé de 50 hectares essentiellement dans les couronnes (45 hectares). Ce recul est à mettre en regard des 28 hectares supplémentaires acquis en renouvellement urbain, mais essentiellement sur la métropole rennaise.



Marchés fonciers sur l'aire urbaine Par nature de marchés		M1 Agricoles		M2 Naturels-Loisirs		M3 Brut à urbaniser		M4 Équipés		M6 Renouvellement urbain		M Hameaux		Total	
		2009/11	2012	2009/11	2012	2009/11	2012	2009/11	2012	2009/11	2012	2009/11	2012	2009/11	2012
Nombre de mutations	R Métropole	61	98	42	64	50	52	392	459	20	71		2	565	746
	Couronnes	255	538	190	244	80	68	718	1 322	26	19		81	1 269	2 272
	<b>Aire urbaine</b>	<b>316</b>	<b>636</b>	<b>232</b>	<b>308</b>	<b>130</b>	<b>120</b>	<b>1 110</b>	<b>1 781</b>	<b>46</b>	<b>90</b>		<b>83</b>	<b>1 834</b>	<b>3 018</b>
Superficie totale (ha)	R Métropole	184	281	29	24	87	82	42	65	7	20		0,3	349	471
	Couronnes	1 038	1 913	198	102	109	64	72	97	6	11		10,5	1 423	2 197
	<b>Aire urbaine</b>	<b>1 222</b>	<b>2 194</b>	<b>227</b>	<b>126</b>	<b>196</b>	<b>146</b>	<b>114</b>	<b>162</b>	<b>12</b>	<b>30</b>		<b>10,8</b>	<b>1 771</b>	<b>2 668</b>
Prix moyen	R Métropole	0,49	0,58	6,7	16,3	5,7	6,5	70 041	78 281	140,0	339,5	ND	NS	NS	NS
	Couronnes	0,50	0,56	4,8	19,1	8,9	10,1	56 897	58 484	63,0	66,0	ND	44,9	NS	NS
	<b>Aire urbaine</b>	<b>0,50</b>	<b>0,51</b>	<b>5,1</b>	<b>18,5</b>	<b>7,7</b>	<b>8,5</b>	<b>61 136</b>	<b>62 922</b>	<b>106,0</b>	<b>281,8</b>	<b>ND</b>	<b>45,7</b>	<b>NS</b>	<b>NS</b>



### Les structures des marchés restent contrastées entre Rennes Métropole et les couronnes

Comme les années passées, la part occupée par les ventes de terrains équipés et les terrains à urbaniser est proportionnellement plus importante dans Rennes Métropole que dans les couronnes. Les hectares agro-naturels vendus dans les couronnes constituent 92 % des ventes contre seulement 65 % dans la métropole.

Superficie des mutations en proportion des zonages PLU correspondants

Marchés	2005-2008	2009	2010	2011	Zones PLU	2012
Terres agricoles					A et N	
Rennes Métropole	0,70 %	0,60 %	0,41 %	0,52 %		0,39 %
Couronnes	ND	0,59 %	0,91 %	0,99 %		0,70 %
Espaces naturels-loisirs					A et N	
Rennes Métropole	0,10 %	0,09 %	0,11 %	0,13 %		0,03 %
Couronnes	ND	0,50 %	0,50 %	0,43 %		0,04 %
Terrains bruts à urbaniser					1 AU, 2 AU	
Rennes Métropole	2,50 %	1,40 %	1,90 %	2,80 %		1,16 %
Couronnes	ND	2,80 %	2,70 %	2,58 %		1,19 %

Synthèse des marchés fonciers de Rennes Métropole	Nombre de mutations			Superficie totale (ha)		
	2005/07	2009/11	2012	2005/07	2009/11	2012
Terres Agricoles	76	61	98	273	184	281
Terrains Naturels-Loisirs	25	42	64	30	29	24
Terrains bruts à urbaniser	56	50	52	119	87	82
Terrains équipés à bâtir	517	392	459	67	42	65
Renouvellement urbain	20	20	71	70	7	20
<b>Total</b>	<b>693</b>	<b>565</b>	<b>744</b>	<b>558</b>	<b>348</b>	<b>472</b>

Prix moyen	2005/07	2009/11	2012	
Terres agricoles (en €/m <sup>2</sup> )		0,5	0,5	0,6
Espaces naturels-loisirs (en €/m <sup>2</sup> )		3,5	6,7	16,3
Terrains bruts à urbaniser (en €/m <sup>2</sup> )		6,4	5,7	6,5
Terrains équipés à bâtir				
CF activités (en €/m <sup>2</sup> )		46,7	42	49,00
CF habitat €/m <sup>2</sup> Shon		219 shon	206 shon	ND
Terrains individuels en €		71 298	70 041	78 281
Terrains-renouvellement urbain		147	140	339



Rennes Métropole	Valeurs en Kilo € des mutations enregistrées							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Terr. Agricoles	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681
Terr. Naturels-Loisirs	552	561	979	1 775	725	639	966	2 971
Terr. à urbaniser	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114
Terr. équipés	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219	82 198
Rvellemt urbain	4 353	3 355	24 915	5 408	16 835	3 095	3 636	30 387
<b>Total</b>	<b>72 248</b>	<b>64 745</b>	<b>141 466</b>	<b>72 526</b>	<b>72 242</b>	<b>55 646</b>	<b>66 826</b>	<b>121 351</b>

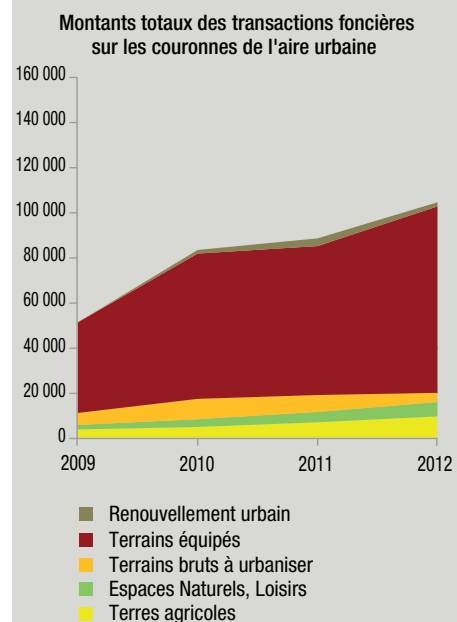
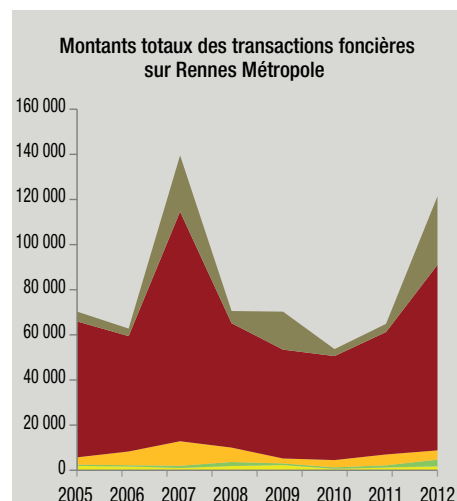
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Terr. Agricoles					3 607	4 736	6 814	9 432
Terr. Naturels-Loisirs					2 045	3 448	4 611	6 392
Terr. à urbaniser					5 305	9 034	7 501	4 112
Terr. équipés					40 297	64 624	66 249	82 902
Rvellemt urbain						1 603	3 437	1 803
<b>Total</b>					<b>51 254</b>	<b>83 445</b>	<b>88 612</b>	<b>104 641</b>

### Rennes Métropole totalise 54% des valeurs échangées

Au total, les ventes de terrains sur l'aire urbaine ont constitué un marché de 225 millions d'euros en 2012, dont 54% sur la métropole rennaise. Sur l'ensemble du département, les marchés fonciers ont totalisé un volume de 350 millions d'euros. Ainsi, l'aire urbaine en a concentré 64% et Rennes Métropole 35%.

À titre de comparaison, les marchés immobiliers en 2012, totalisaient sur l'aire urbaine :

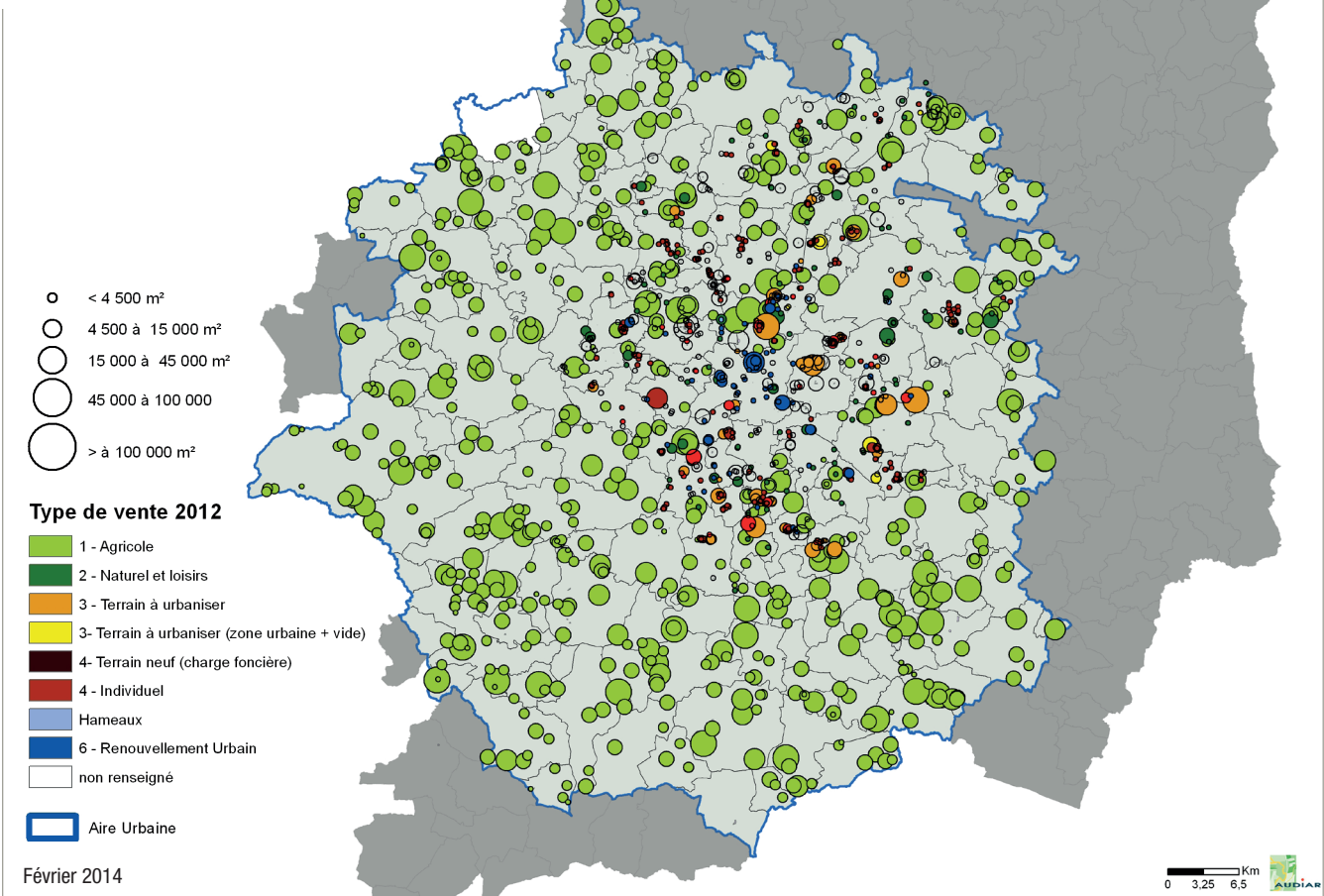
- > 410 millions pour les reventes d'appartements,
- > 725 millions pour les reventes de maisons.



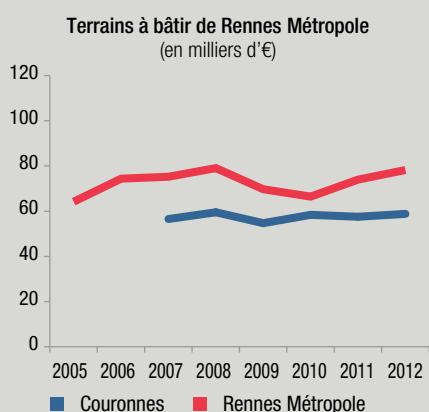
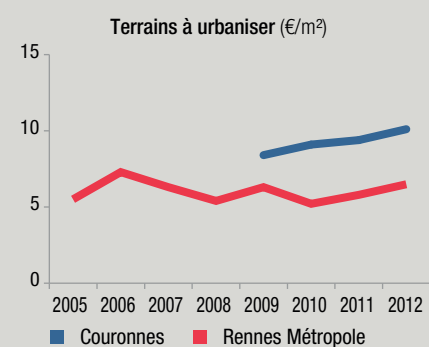
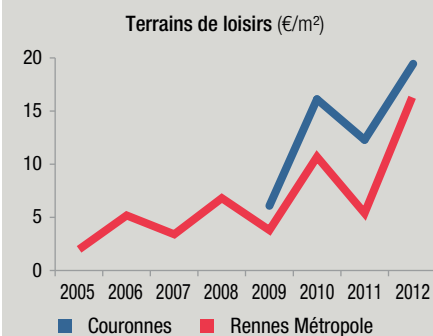
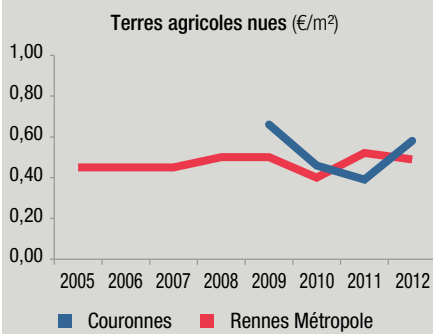


Six marchés foncier, analyse transactions 2012

Aire Urbaine de Rennes



PRIX MOYENS DANS L'AIRES URBAINE DE RENNES



## LES ESPACES NATURELS AGRICOLES

L'année 2012 se caractérise par une reprise d'activité du marché de la terre agricole. Cette reprise sur Rennes Métropole reste toutefois modeste au regard des volumes échangés au milieu des années 2000. Au total dans l'aire urbaine ces ventes totalisent près de 2 200 hectares. Sans observer de bouleversements profonds dans la structure de ces marchés, quelques éléments méritent attention.

### La superficie moyenne est inférieure à 4 hectares

Depuis 2009, les ventes observées dans l'aire urbaine correspondent à une moyenne des mutations autour de 4 hectares. Avec une moyenne un peu supérieure à cette référence dans les couronnes et légèrement inférieure dans la métropole. Cette année la moyenne dans les couronnes a baissé à 3,6 hectares. La part des toutes petites mutations (moins de 1 hectare) ne représente plus que 5% des superficies vendues au lieu de 20 à 30% au cours des années antérieures. Cette évolution peut-être liée à une activité agricole plus importante avec davantage de ventes de domaines agricoles conséquents.

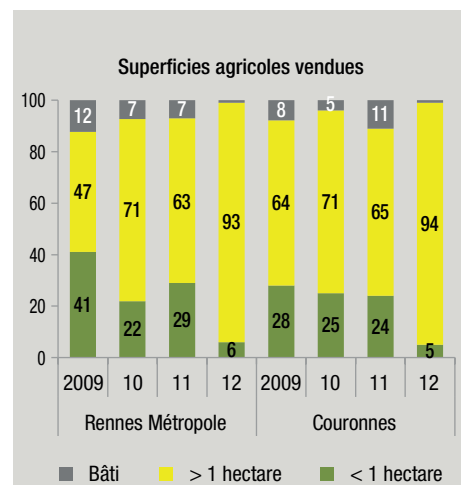
### Les prix enregistrent une légère augmentation

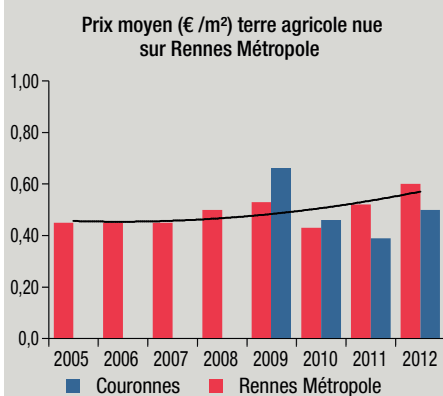
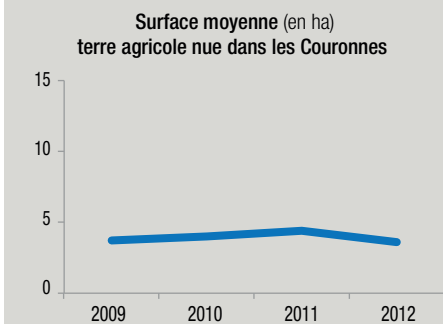
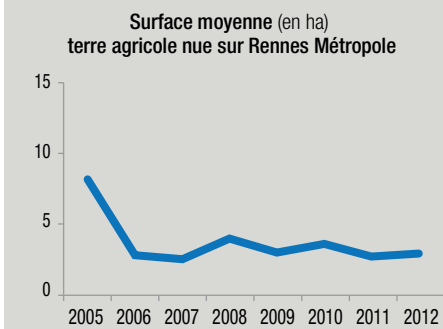
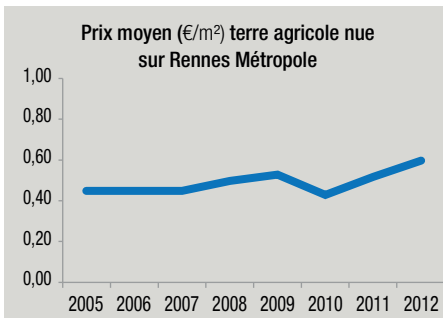
Depuis le démarrage de l'observation foncière, c'est-à-dire depuis 2005, les prix de la terre agricole dans la métropole de Rennes se situent autour de 0,5 euros/m<sup>2</sup> soit 5 000 euros l'hectare. Cette année, ils atteignent la moyenne de 0,6 euros dans la métropole et de 0,5 dans les couronnes. Cela représente une augmentation significative au regard des années antérieures et d'autant plus que la superficie moyenne a augmenté. Or les prix sont souvent plus élevés quand les superficies sont petites.

MARCHÉS AGRICOLES 2012		Terre nue			Terre avec du bâti	Total
Aire urbaine		< à 1 hectare	> à 1 hectare	Ensemble		
Nombre de mutations	Rennes Métropole	30	67	97	1	98
	Couronnes	164	373	537	1	538
	Aire urbaine	194	440	634	2	636
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	17	264	281	0,03	281
	Couronnes	102	1 810	1 913	0,40	1 913
	Aire urbaine	119	2 074	2 193	0,43	2 194
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	0,6	3,9	2,9	0,03	2,9
	Couronnes	0,6	4,9	3,6	0,40	3,6
	Aire urbaine	0,6	4,7	3,4	0,43	3,4
Prix moyen (euro/m <sup>2</sup> )	Rennes Métropole	0,6	0,5	0,5	*	0,6
	Couronnes	0,6	0,5	0,5	*	0,5
	Aire urbaine	0,6	0,5	0,5	*	0,5

**Définition du marché.** 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.

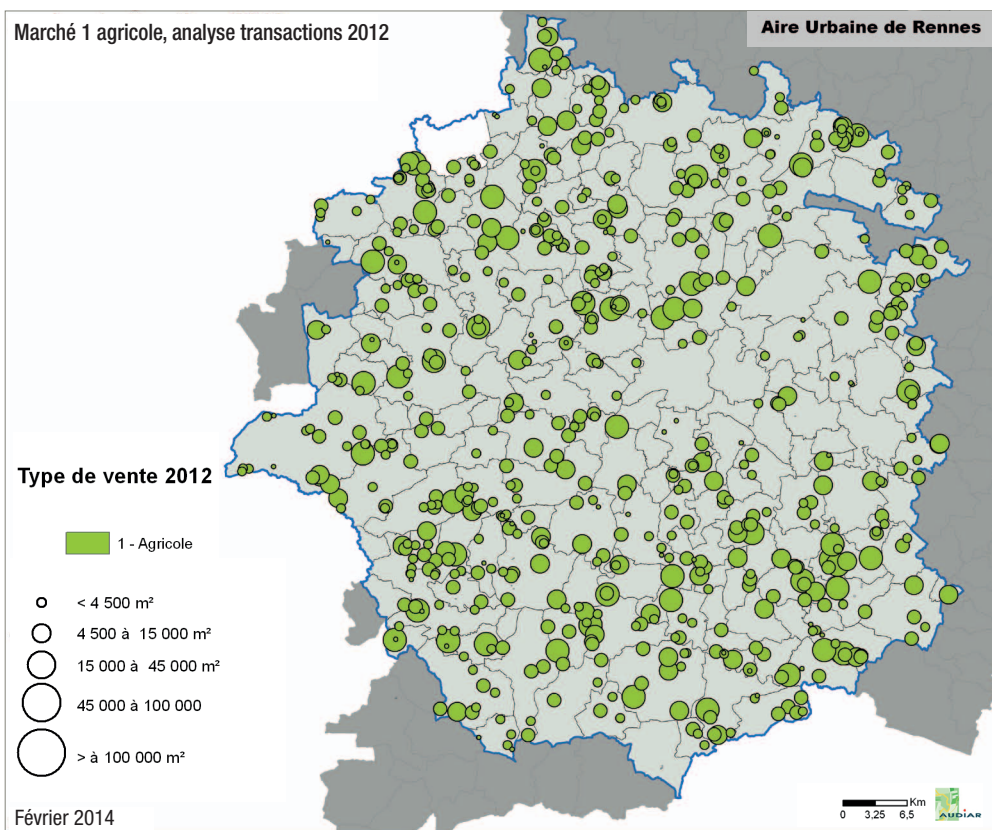




Marché agricole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Rennes Métropole</b>								
superficie échangée (ha)	343	307	153	338	218	147	186	281
superficie moyenne	8,2	2,8	2,5	4,0	3,0	3,6	2,7	2,9
<b>Couronnes</b>								
superficie échangée (ha)	Non disponible				754	1196	1165	1913
superficie moyenne	Non disponible				3,7	4,0	4,4	3,6
<b>Aire urbaine</b>								
superficie échangée (ha)	Non disponible				972	1343	1351	2194
superficie moyenne	Non disponible				3,5	3,9	4,1	3,4

Marché agricole - prix (€/m <sup>2</sup> ) Valeur moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rennes Métropole	0,45	0,45	0,45	0,50	0,53	0,43	0,52	0,60
Couronnes					0,66	0,46	0,39	0,5
Aire urbaine					0,63	0,46	0,42	0,50

Superficies des mutations en % des zonages PLU correspondants (A et N)					
Marchés terres agricoles	2005/08	2009	2010	2011	2012
Rennes Métropole	0,70%	0,60%	0,41%	0,52%	0,39%
Couronnes	ND	0,59%	0,91%	0,99%	0,70%



## LES ESPACES NATURELS DE LOISIRS

Les ventes de terrains agro-naturels à des fins de loisirs ont totalisé 126 hectares dans l'aire urbaine au lieu de 220 au cours des années antérieures. Cette baisse est observée dans les couronnes où elle atteint environ 80 hectares soit 44% de moins. L'activité de ce marché dans Rennes Métropole conserve son niveau assez faible des années antérieures avec 24 hectares.

### Le nombre de mutations reste élevé mais les superficies diminuent

Au total le nombre de transactions enregistrées a augmenté. On en dénombre 64 sur la métropole, au lieu d'une quarantaine par an au cours des années passées. De même dans les couronnes 308 mutations ont été comptabilisées contre une moyenne de 250 les deux années précédentes. Mais, ces ventes portent sur des terrains de petites tailles avec une moyenne autour de 4 000 m<sup>2</sup>. Elles totalisent ainsi seulement 8,5 % des terres agro-naturelles vendues sur la métropole au lieu de 14 % entre 2009 et 2011, et dans les couronnes elles correspondent à 5 % des ventes agro-naturelles contre 16 % précédemment.

### Les prix sont en forte augmentation

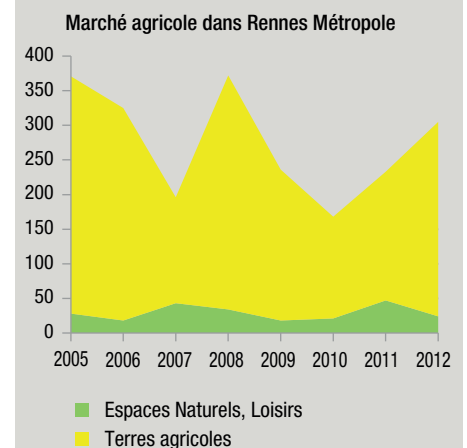
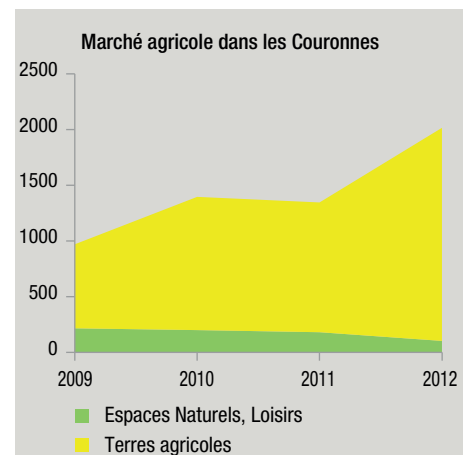
C'est un marché très ouvert que celui des terrains de loisirs. Les prix peuvent avoisiner celui de la terre agricole comme celui des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses. Ainsi, alors que le prix moyen dans la métropole est de 17 euros/m<sup>2</sup>, le prix médian est seulement de 4 €, celui du 1<sup>er</sup> quartile de 2 € et celui du 3<sup>ème</sup> quartile de 17 €/m<sup>2</sup>. Dans les couronnes, on observe des écarts similaires avec un 1<sup>er</sup> quartile à 3 € et un 3<sup>ème</sup> quartile à 14 €, tandis que le prix moyen est à 19 euros/m<sup>2</sup>.

Il n'empêche que la moyenne des prix est en forte augmentation. Il convient d'y apporter une vigilance importante car cette tendance contribue à une augmentation des références. Même si elle s'explique pour partie par des mutations de plus petites tailles que précédemment.

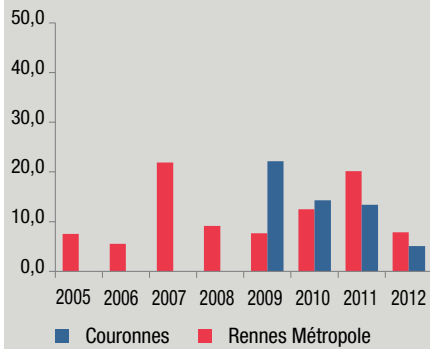
Superficies de terrains agro-naturels vendues, en hectares								
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
espaces naturels de loisirs	28	18	43	34	18	21	47	24
terres agricoles	343	307	153	338	218	147	186	281
Couronnes								
espaces naturels de loisirs					215	199	180	102
terres agricoles					754	1196	1165	1913

**Définition du marché.** C'est l'espace naturel, comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, 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'espaces. Les valeurs sont très ouvertes allant du prix de la terre agricole, à celui des terrains à urbaniser.

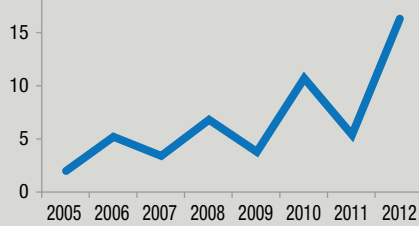
**Objectifs pour la politique foncière.** Ce peut être de réaliser des acquisitions dans un but de préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.



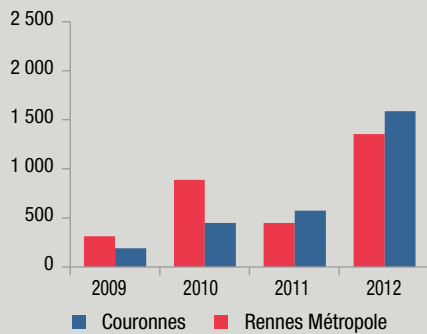
**Hectares de loisirs dans les ventes agro-naturelles (en %)**



**Prix moyen (€/m²) terrains de loisirs sur Rennes Métropole**



**Prix moyen en (€/m²)**

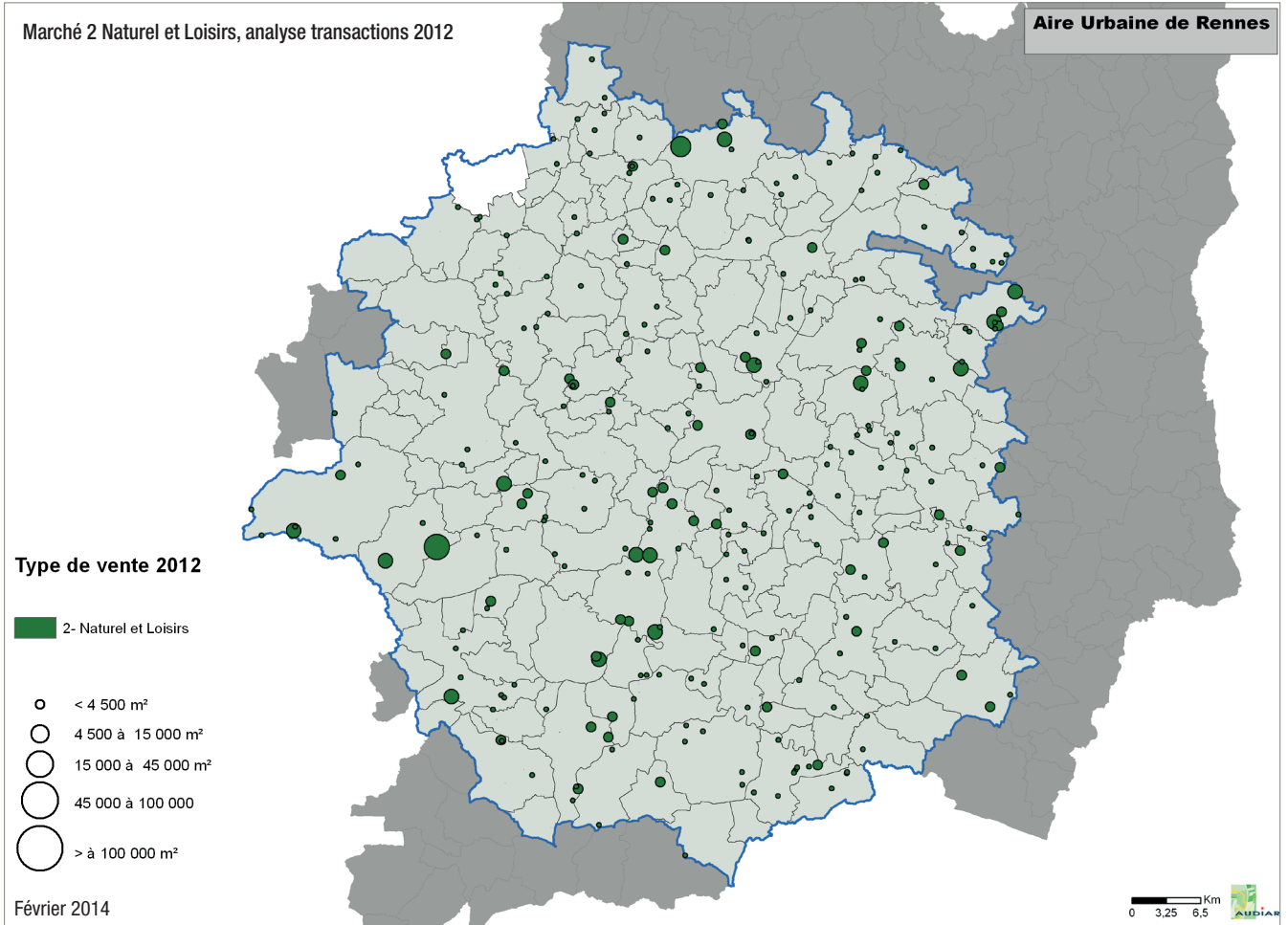


Marché de loisirs								
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
nombre de mutations	10	32	48	41	41	41	44	64
superficie échangée (ha)	28	18	43	34	18	21	47	24
superficie moyenne	2,8	0,6	1,3	0,7	0,4	0,5	1,1	0,4
Couronnes								
nombre de mutations	<i>non disponible</i>		<i>non disponible</i>		147	229	195	244
superficie échangée (ha)					215	199	180	102
superficie moyenne					1,5	0,9	0,9	0,4
Aire urbaine								
nombre de mutations	<i>non disponible</i>		<i>non disponible</i>		188	270	239	308
superficie échangée (ha)					233	220	227	126
superficie moyenne					1,2	0,8	0,9	0,4

**Marché de loisirs - prix (€/m²) Valeur moyenne**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rennes Métropole	2,00	5,20	3,40	6,80	3,80	10,70	5,40	16,3
Couronnes					2,3	5,4	6,9	19,1
Aire urbaine					2,6	6,2	6,60	18,5





**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 des valeurs y est très ouvert, il 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. On est sur les franges urbaines, la connaissance doit intégrer niveaux de prix, superficies échangées et types d'acquéreurs, avec un suivi permanent.

**Objectifs pour la politique foncière.** C'est de préparer, par 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 À URBANISER EN EXTENSION URBAINE

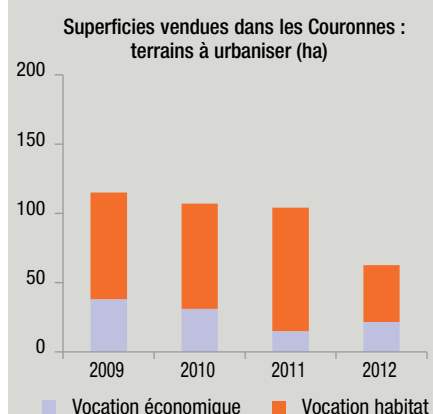
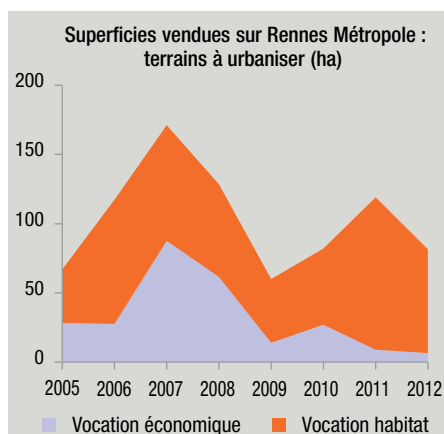
L'année 2012 se singularise par une baisse de l'activité sur ce marché dans les couronnes, et un niveau moyen dans la métropole. Cette baisse affecte plutôt le domaine de l'activité économique dans Rennes Métropole et de l'habitat dans les couronnes.

Les structures de marché entre la métropole et les couronnes restent divergentes, avec toujours une meilleure anticipation dans la métropole qui facilite sa maîtrise des prix.

Le différentiel de prix de 3,6 €/m<sup>2</sup> entre la métropole et les couronnes reste favorable à la métropole avec toutefois une augmentation des prix qui est observée sur l'ensemble du territoire.

### Une diminution des superficies habitat vendues dans les couronnes

En 2012, les ventes réalisées sur les zones à urbaniser des PLU ont représenté 1,16 % de ces superficies sur la métropole et 1,19 % sur les couronnes. Au cours des années passées la moyenne était autour de 2 % pour la métropole et de 2,6 % pour les couronnes.



TERRAINS BRUTS À URBANISER - 2012		Extension banale	En proximité de zone urbanisée	Total	Vocation économique	Vocation habitat	Total
<b>Aire urbaine</b>							
Nombre de mutations	Rennes Métropole	48	4	52	7	44	51
	Couronnes	51	17	68	15	52	67
	Aire urbaine	91	29	120	22	96	118
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	81,0	1,1	82	7	75	82
	Couronnes	61,6	2,4	64	21	41	62
	Aire urbaine	142,4	3,4	146	28	116	144
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	1,7	0,3	1,6	0,9	1,7	1,6
	Couronnes	1,2	0,1	0,9	1,4	0,8	0,9
	Aire urbaine	1,6	0,1	1,2	1,3	1,2	1,2
Prix moyen (euro/m <sup>2</sup> )	Rennes Métropole	6,3	11,4	6,5	3,8	6,5	6,5
	Couronnes	7,8	16,9	10,1	5,4	11,2	10,1
	Aire urbaine	7,0	15,4	8,5	4,9	8,9	8,5

Marché des terrains bruts à urbaniser - Hectares vendus								
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ensemble	67	117	171	128	60	82	118	82
dont vocation éco.	28	28	88	62	14	27	9	7
dont vocation habitat	39	90	84	67	46	55	110	75
<b>Couronnes</b>								
Ensemble					115	107	104	62
dont vocation éco.		ND	ND		38	31	15	21
dont vocation habitat					77	76	89	41
<b>Aire urbaine</b>								
Ensemble					175	188	222	144
dont vocation éco.		ND	ND		52	58	24	28
dont vocation habitat					123	130	199	116



Sur ces mutations, les hectares concernant l'habitat, affectés d'un coefficient de densité théorique, permettent d'évaluer un potentiel de réalisation de logements, ainsi :

- sur Rennes Métropole, les 75 hectares vendus en 2012 auxquels serait appliquée une densité de 35 logements/ha correspondent à un potentiel moyen de 2 625 logements, il était de 3 850 l'an passé, de 2 200 logements au cours des 6 années précédentes.
- Sur les couronnes, les 41 hectares vendus en 2012 auxquels serait appliquée une densité de 20 logements/ha correspondent à un potentiel moyen de 820 logements, il était de 1 780 l'an passé, de 1 530 logements au cours des 2 années précédentes.

C'est une baisse que l'on constate surtout dans les couronnes. Elle ne peut pas être compensée par les mutations en renouvellement urbain, compte tenu des délais d'aménagement et de productions et de la faiblesse des volumes enregistrés.

### Une vigilance sur les prix

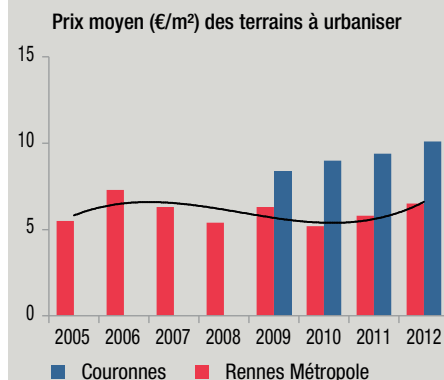
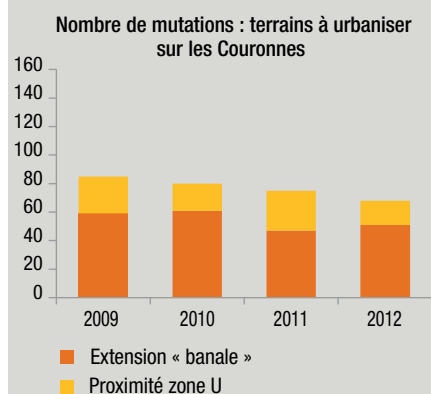
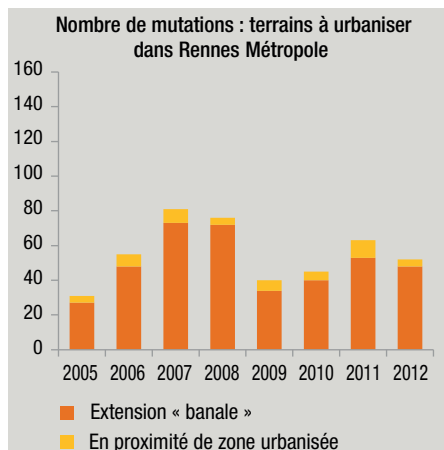
La métropole rennaise conserve un différentiel de prix à son avantage au regard des références dans les couronnes : 3,6€ de moins par m<sup>2</sup>.

En 2012, les prix moyens dans les couronnes ont dépassé les 10€/m<sup>2</sup>. En effet, trop de mutations s'y font en proximité de zone urbaine avec des références moyennes à 17€/m<sup>2</sup> et alors qu'en extension urbaine (2AU) elles atteignent aussi près de 8€/m<sup>2</sup>. Ce sont des augmentations très importantes au regard de 2009. Le prix médian est à 7€/m<sup>2</sup>, ce qui témoigne du niveau globalement élevé des prix de vente.

En 2012, la métropole rennaise a enregistré des prix moyens également en augmentation. Il est à 6,5€/m<sup>2</sup> alors qu'il était à 5,8€ entre 2009 et 2011. Le prix médian est à 4,2€/m<sup>2</sup> et il est à 2€/m<sup>2</sup> pour l'activité et à 4,5€ pour l'habitat. Les prix élevés de quelques acquisitions tirent les références moyennes vers le haut.

Marché des terrains bruts à urbaniser - Prix en €/m <sup>2</sup>									Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005/07	2009/11
Ensemble	5,5	7,3	6,3	4,5	6,3	5,2	5,8	6,5	6,4	5,8
Extension banale	3,9	3,5	4,1	3,8	3,3	3,8	4,2	6,3	3,8	3,8
Proximité zone U	16,0	30,0	23,7	17,7	22,0	16,8	14,3	11,4	23,2	17,7
<b>Couronnes</b>										
Ensemble					8,4	9,1	9,4	10,1	ND	9,0
Extension banale	Non disponible	Non disponible			5,1	7,2	3,9	7,8	ND	5,4
Proximité zone U					16,4	15,0	18,4	16,9	ND	16,6
<b>Aire urbaine</b>										
Ensemble					7,7	7,7	7,7	8,5	ND	7,7
Extension banale	Non disponible	Non disponible			4,4	5,6	4,0	7	ND	4,7
Proximité zone U					17,6	15,4	17,3	15,4	ND	16,8

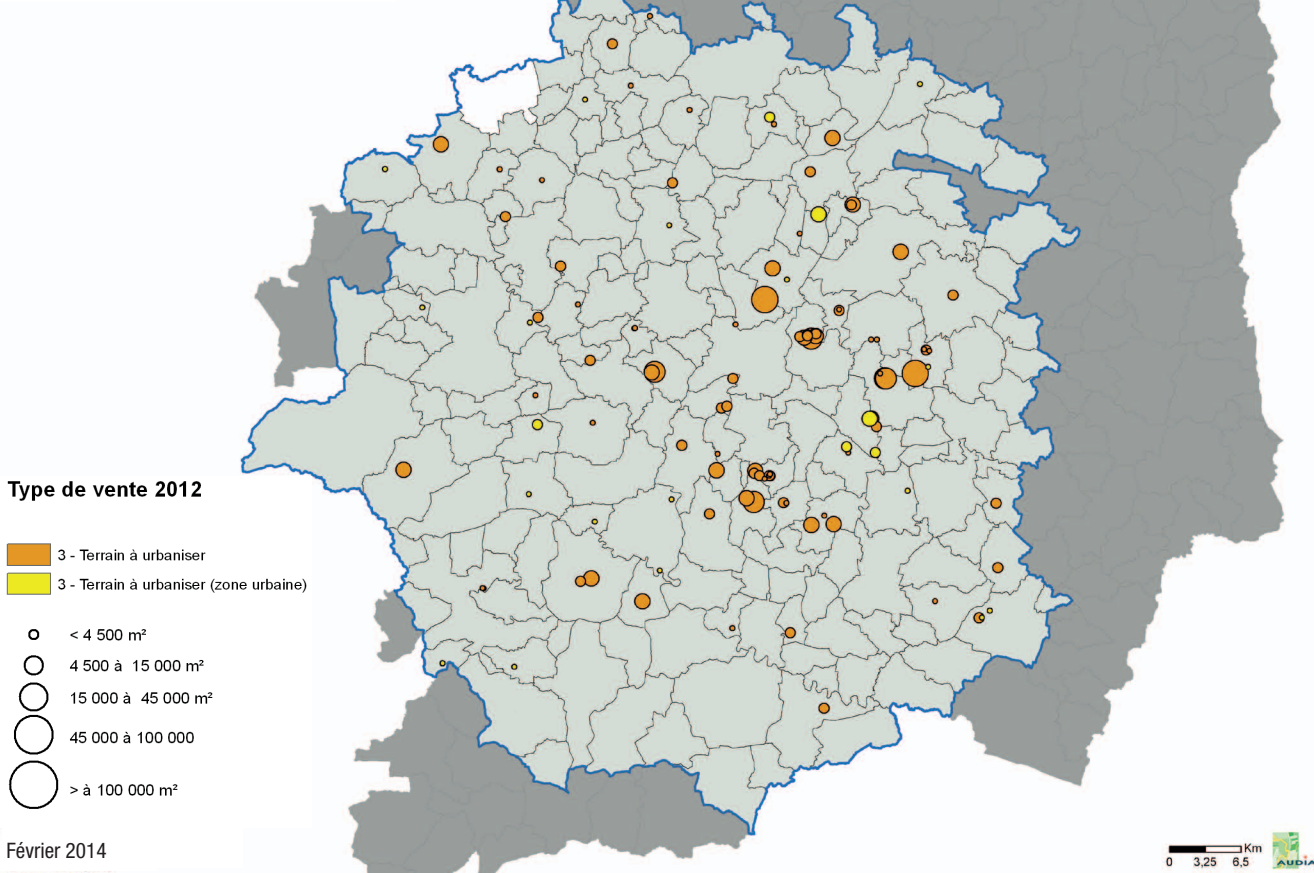
Marché des terrains bruts à urbaniser - Hectares vendus									Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005/07	2009/11
Ensemble	67	117	172	131	60	82	118	82	119	88
Extension banale	27	48	73	72	58	79	113	81	49	84
Proximité zone U	4	7	8	4	2	3	5	1	6	4
<b>Couronnes</b>										
Ensemble					115	107	106	64	ND	109
Extension banale	Non disponible	Non disponible			103	98	82	62	ND	94
Proximité zone U					12	9	23	2	ND	15
<b>Aire urbaine</b>										
Ensemble					175	188	224	146	ND	196
Extension banale	Non disponible	Non disponible			161	177	195	143	ND	178
Proximité zone U					14	11	29	3,4	ND	18





Marché 3 Terrains à urbaniser, analyse transactions 2012

Aire Urbaine de Rennes



## LES TERRAINS ÉQUIPÉS EN EXTENSION URBAINE

Ce secteur du marché foncier a connu en 2012, une reprise d'activité au regard des trois années précédentes. Cette reprise concerne à la fois Rennes Métropole et les couronnes : avec 25 hectares vendus de plus tant sur Rennes Métropole que sur les couronnes. Ce regain de ventes affecte à la fois les terrains à vocation économique et à vocation habitat. Sur Rennes Métropole, ce sont 12 hectares de plus dédiés à l'habitat qui ont été vendus et 13 pour l'activité économique. Dans les couronnes, l'augmentation a concerné pour 18 hectares l'habitat et pour 7 hectares l'économie.

### Toujours une dominante de terrains à bâtir individuels dans les couronnes

Le marché des terrains équipés est majoritairement constitué de terrains à bâtir individuels dans les couronnes. Ils constituent cette année encore 75 % de superficies vendues avec 71 hectares.

Dans la métropole, les charges foncières habitat et en terrains à bâtir varient peu en volume. Les terrains destinés à l'activité économique, en revanche, connaissent des fluctuations plus importantes. Cette année, ces derniers représentent près de la moitié des superficies vendues. Quant aux terrains destinés à l'habitat ils se répartissent pour moitié entre opérations groupées (16 hectares) et terrains à bâtir individuels (17 hectares).

### L'amélioration des densités se poursuit pour les terrains à bâtir

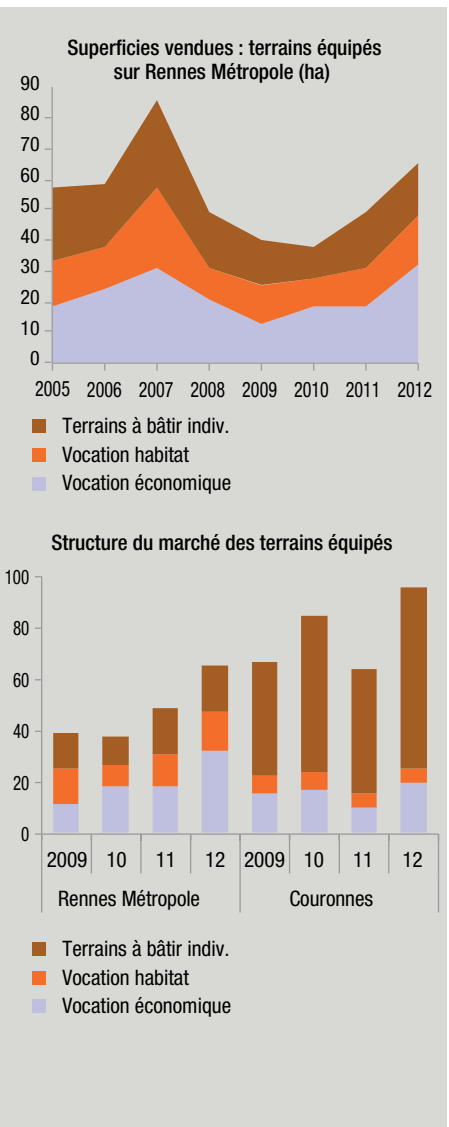
En 2012, 1 588 terrains à bâtir ont été vendus sur 88 hectares soit une densité moyenne de 18 lots à l'hectare. Celle-ci atteint même 21 lots à l'hectare dans Rennes Métropole. L'effet PLH est indéniable : 60 % des ventes sont dans des opérations conventionnées PLH et la superficie moyenne de ces terrains est de 388 m<sup>2</sup>, contre 568 m<sup>2</sup> dans les autres opérations.

La superficie moyenne continue à diminuer, également dans les couronnes avec une superficie moyenne de 578 m<sup>2</sup> au lieu de 692 m<sup>2</sup> au cours des trois années précédentes.

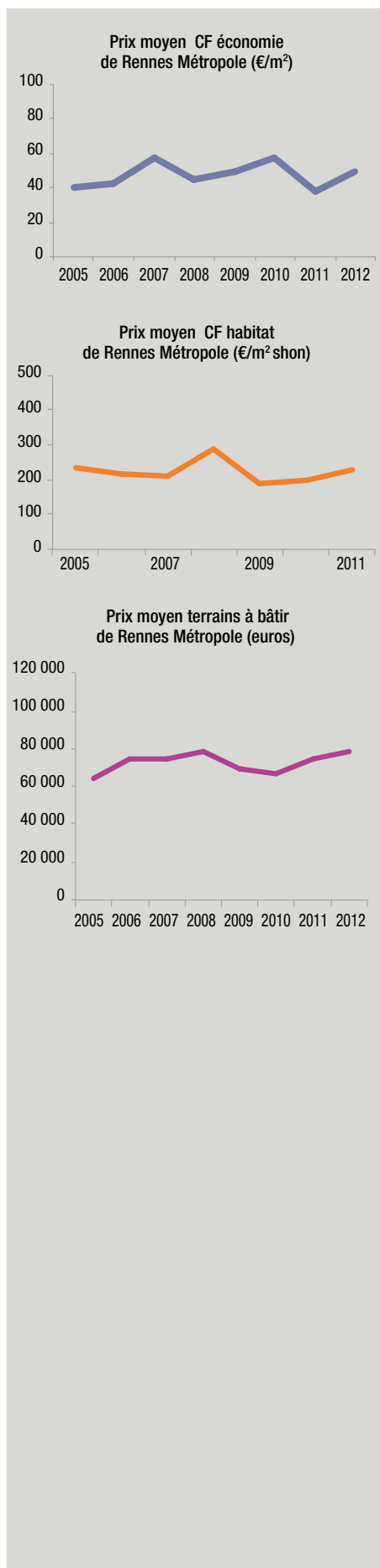
TERRAINS ÉQUIPÉS - 2012		Terrains économiques	Terrains habitat	Terrains à bâtir indiv.	Total
<b>Aire urbaine</b>					
Nombre de mutations	Rennes Métropole	51	52	356	459
	Couronnes	47	43	1232	1322
	Aire urbaine	98	95	1588	1781
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	32	16	17	65
	Couronnes	20	5	71	97
	Aire urbaine	52	22	88	162
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	0,6	0,3	465 m <sup>2</sup>	0,1
	Couronnes	0,4	0,1	588 m <sup>2</sup>	0,1
	Aire urbaine	0,5	0,2	550 m <sup>2</sup>	0,1
Prix moyen (euro/m <sup>2</sup> )	En :	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> shon	euros	€/m <sup>2</sup>
	Rennes Métropole	49		78 281	168
	Couronnes	25		58 484	115
	Aire urbaine	37		62 922	129

**Définition du marché.** Ce sont des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. Les coûts d'aménagement étant a 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 foncières et terrains à bâtir) de ce marché. 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 SHON vendue. Pour les terrains individuels, le prix s'exprime au lot ; pour les charges foncières en collectifs en m<sup>2</sup> Shon ; pour les terrains à vocation économique en €/m<sup>2</sup>.

**Objectifs pour la politique foncière.** 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.







Marché des terrains équipés									Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005/07	2009/11
Nombre de mutations	519	442	590	372	397	308	480	459	517	395
superficie échangée (ha)	58	58	85	49	40	38	49	65	67	42
dont vocation éco.	19	24	31	21	12	18	19	32	24	16
CF habitat	14,3	14	26	11	13	9	12	16	18	11
Terrains à bâtir indiv.	25	20	29	18	14	11	18	17	24	14
<b>Couronnes</b>										
Nombre de mutations					626	1028	863	1322	ND	839
superficie échangée (ha)					66	86	64	97	ND	72
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		15	18	10	20	ND	14
CF habitat					8	7	6	5	ND	7
Terrains à bâtir indiv.					43	61	48	71	ND	51
<b>Aire urbaine</b>										
Nombre de mutations					1023	1336	1343	1781		1234
superficie échangée (ha)					106	122	112	162		113
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		27	35	29	52		30
CF habitat					21	15	18	22		18
Terrains à bâtir indiv.					58	72	65	88		65

### Une vigilance sur les prix à maintenir

La diminution des superficies moyennes ne se traduit pas par une diminution du prix moyen. Le terrain en couronnes s'est vendu en moyenne autour de 58 500 euros et dans Rennes Métropole autour de 78 300 euros. Cela représente par rapport à 2011, une augmentation de 5,8% dans la métropole et 1,5% dans les couronnes. Le différentiel reste élevé entre ces deux territoires, près de 20 000 euros.

Mais si on distingue les prix selon que les terrains vendus sont dans des opérations PLH ou non, les évolutions dans la métropole sont très différentes. En effet, les prix restent stables dans les opérations du PLH alors qu'une augmentation est enregistrée dans les autres opérations. Ainsi, le différentiel de prix entre les terrains dans les programmes PLH et les couronnes avoisine les 6 500 euros. Soit 1 000 euros de plus qu'en 2011.

Marché des terrains à bâtir - Prix moyens									Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005/07	2009/11
Economiques en €/m <sup>2</sup>	40	43	57	45	51	58	38	49	47	49
Habitat en €/m <sup>2</sup> -Shon	235	214	208	222	189	199	230	ND	219	206
Terrains indiv. en €	62 246	74 450	72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 281	69 732	70 041
<b>Couronnes</b>										
Economiques en €/m <sup>2</sup>					82	24	30	25		45
Habitat en €/m <sup>2</sup> -Shon					145	165	NR	ND		ND
Terrains indiv. en €			56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 484		56 897
<b>Aire urbaine</b>										
Economiques en €/m <sup>2</sup>					51	35	35	37		40
Habitat en €/m <sup>2</sup> -Shon					174	182	189	ND		182
Terrains indiv. en €			62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	62 922		61 137

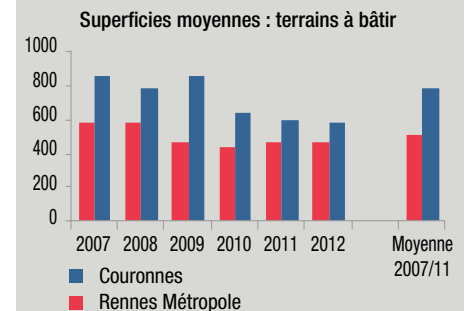
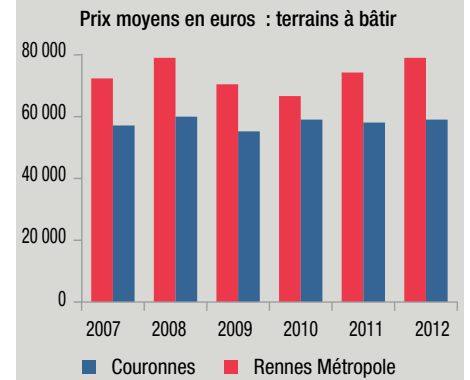
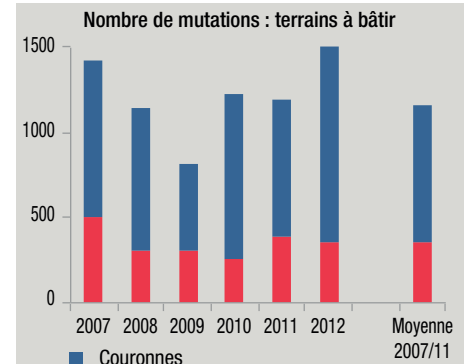


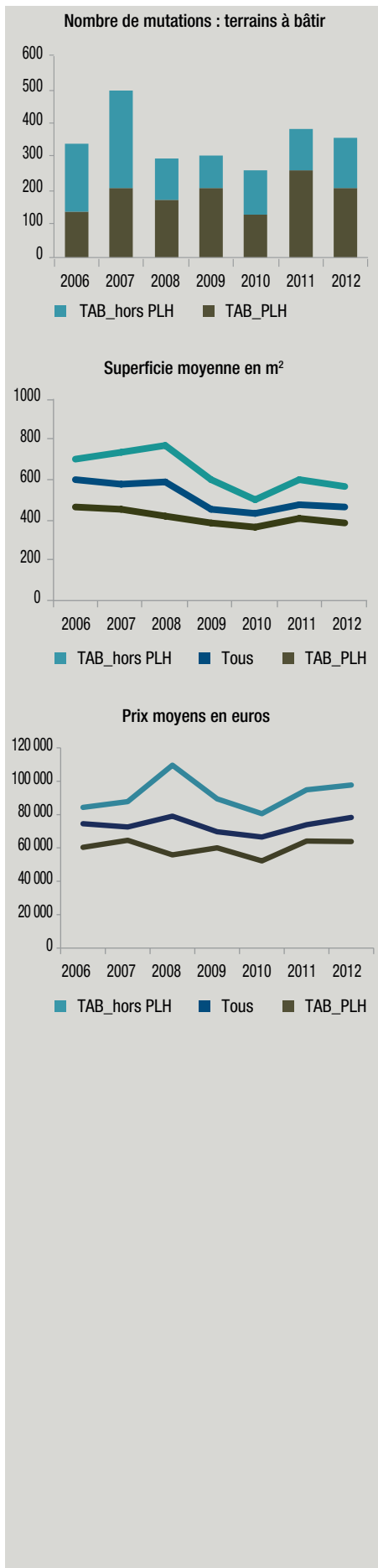
Marché des terrains individuels							Moyenne
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007/11
Rennes Métropole	501	299	307	262	387	356	351
Couronnes	918	840	511	963	811	1232	809
Aire urbaine	1 419	1 139	818	1 225	1 198	1 588	1 160

Marché des terrains individuels							Moyenne
Superficie moyenne (m²)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007/11
Rennes Métropole	573	585	459	432	470	464	504
Couronnes	848	774	849	637	590	578	740
Aire urbaine	750	724	703	593	550	553	664

Marché des terrains individuels							Moyenne
Prix moyen en euros	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007/11
Rennes Métropole	72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 280	72 333
Couronnes	56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 483	57 350
Aire urbaine	62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	66 200	62 008

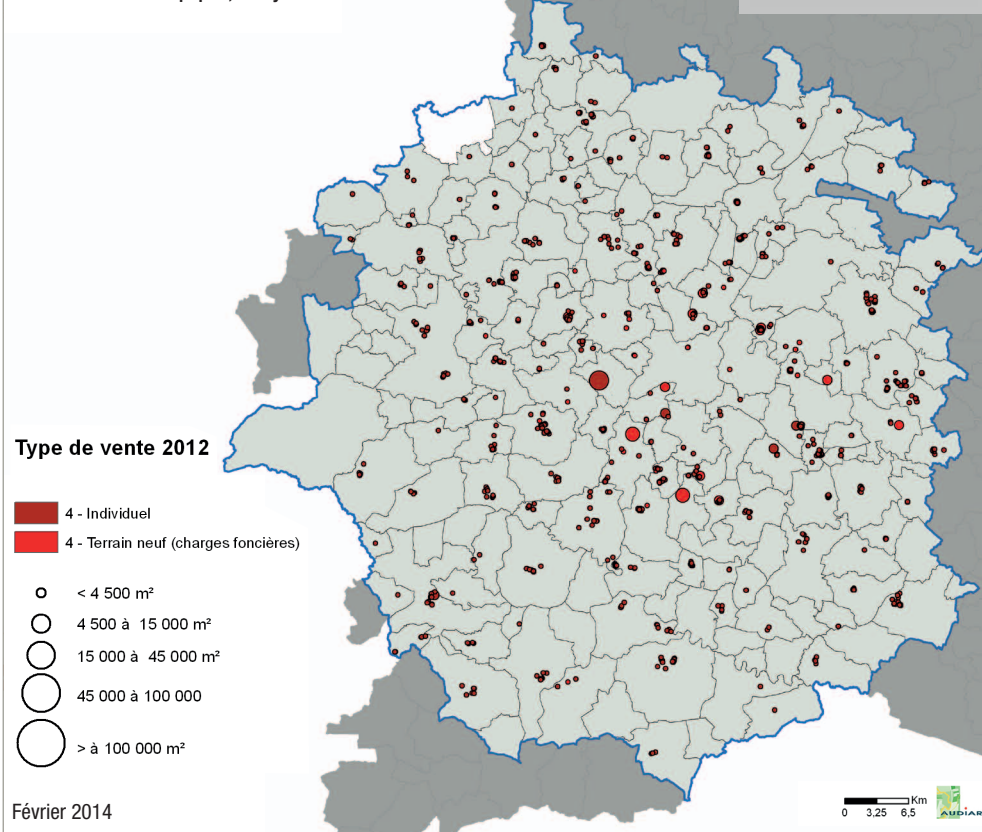
Marché des terrains à bâtir - Rennes Métropole							
Nombre de mutations	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ensemble	338	501	299	307	262	387	356
TAB_PLH	139	211	169	206	130	263	204
TAB_hors PLH	196	286	128	101	132	124	152
Superficie moyenne (m²)							
Ensemble	600	573	585	458	432	470	464
TAB_PLH	465	454	423	387	364	410	388
TAB_hors PLH	698	736	771	604	500	597	568
Prix moyen en euros							
Ensemble	74 450	72 500	79 042	69 686	66 500	73 960	78 280
TAB_PLH	60 367	64 566	55 883	60 030	62 210	64 145	63 868
TAB_hors PLH	84 238	87 820	109 618	89 379	80 530	94 775	97 625
Différentiel	23 871	23 254	53 735	29 349	28 320	30 630	33 757





Marché 4 Terrains équipés, analyse transactions 2012

Aire Urbaine de Rennes



## LES TERRAINS ÉQUIPÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain n'est appréhendé ici que pour les acquisitions qui concernent les terrains non bâtis (friches, dents creuses, etc.), ce qui n'est qu'une petite partie de ce marché et avec les prix les moins élevés. En 2012, les mutations ont concernées des superficies plus importantes dans la métropole avec une forte augmentation des prix due à une proportion significative des mutations sur la ville de Rennes<sup>1</sup>.

**Définition du marché.** Le marché des terrains à recycler concerne les terrains qui ont déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être réaménagés après démolition éventuelle voire dépollution.

Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé. Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible de dégager une charge foncière suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains peuvent avoir pour leurs propriétaires.

### Une forte proportion du renouvellement urbain sur Rennes

En 2012, l'essentiel des mutations se concentrent sur la métropole et principalement sur Rennes : on y dénombre 33 mutations sur 90 et 12 hectares sur les 24 échangés dans l'aire urbaine.

Ce sont globalement des petites superficies, quel que soit le territoire. La moyenne est de 3 600 m<sup>2</sup> sur Rennes, 2 000 m<sup>2</sup> dans le reste de la métropole et 2 400 m<sup>2</sup> dans les couronnes.

### Une grande hétérogénéité des prix selon les territoires

Les valeurs moyennes sont très différentes selon les territoires : elles passent de 66 €/m<sup>2</sup> dans les couronnes à 168 € dans les communes de Rennes Métropole et à 540 €/m<sup>2</sup> dans Rennes. Ces valeurs sont très ouvertes et les moyennes masquent de grandes disparités. Ainsi, du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> quartile les références vont :

- > sur Rennes, de 177 €/m<sup>2</sup> à 690 €/m<sup>2</sup>,
- > dans le reste de la métropole de 86 €/m<sup>2</sup> à 212 €/m<sup>2</sup>,
- > dans les couronnes de 20 €/m<sup>2</sup> à 96 €/m<sup>2</sup>.

Les prix sont à mettre en relation avec la constructibilité des terrains, les coûts de réaménagement et les durées de portage dans le cas d'opérations complexes. En dehors de la ville de Rennes, les coûts d'acquisition bruts en renouvellement urbain sont tout de même 28 fois supérieurs à ceux des terrains en extension urbaine dans la métropole et 6 fois supérieurs dans les couronnes.

Marché des terrains bruts en renouvellement urbain								
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de mutations	18	17	25	42	18	17	25	71
Superficie échangée (ha)	6	9	196	12	8	4	7	19,5
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne	178	79	183	176	158	127	132	339
Couronnes								
Nombre de mutations						32	46	19
Superficie échangée (ha)	Non disponible		Non disponible			3	8	4,5
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne						59	66	66
Aire urbaine								
Nombre de mutations						49	71	90
Superficie échangée (ha)	Non disponible		Non disponible			7	15	24
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne						82	89	281

<sup>1</sup> Le repérage sur la ville de Rennes est plus facile à réaliser avec la nouvelle source de données DVF, qui facilite la localisation des terrains.

## LES TERRAINS EN HAMEAUX

Compte tenu de l'attention que les différents SCoT portent aux hameaux et à leur évolution, et compte tenu de la difficulté à classer les ventes de terrains en hameaux dans les différents marchés fonciers, celles-ci sont désormais analysées à part.

Ces mutations sont bien sûr faibles en volume et en superficie, et leur prix de référence au m<sup>2</sup> se situe entre les terrains de loisirs et les terrains à bâtir.

### En 2012, les mutations sont enregistrées dans les couronnes

En dehors de la ville de Rennes, 10 mutations ont été comptabilisées dans la métropole, mais seulement deux ont été retenues car pour les autres soit il s'agissait d'échanges avec des prix difficiles à évaluer, soit les données étaient lacunaires. Au minimum, ces mutations concernaient 5 hectares et, quand les prix pouvaient être appréhendés, ils se situaient autour de 47 €/m<sup>2</sup>.

Dans les couronnes, ces mutations ont représenté 10,6 hectares. La moyenne des prix de 45 €/m<sup>2</sup>, variait de 26 à 60 €/m<sup>2</sup> du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> quartile.

### En moyenne, les superficies échangées concernent 0,3% de la superficie classée en hameau

Globalement, en 2012, sur le département comme sur l'aire urbaine de Rennes, les ventes de terrains en hameaux rapportées à leur superficie dans les PLU correspondent à 0,3%.

Cette proportion est moins importante sur Rennes Métropole hors Rennes, avec seulement 0,1 % des superficies vendues et, en revanche, un peu plus élevée dans les couronnes de l'aire urbaine avec 0,5 % des superficies.

Marché des terrains en hameaux	
Rennes Métropole	2012
Nombre de mutations	2
Superficie échangée (ha)	0,3
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne	77
Couronnes	
Nombre de mutations	81
Superficie échangée (ha)	10,6
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne	45
Aire urbaine	
Nombre de mutations	83
Superficie échangée (ha)	11
Prix €/m <sup>2</sup> , valeur moyenne	46



**AUDIAR**

Agence d'urbanisme et de développement  
intercommunal de l'agglomération rennaise  
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 40716  
35207 RENNES Cedex 2

Contact : Catherine CAILLE

**02 99 01 86 51** [www.audiar.org](http://www.audiar.org)

2013-006-ETU-056