

Analyse des marchés fonciers 2013

sur l'aire urbaine de Rennes

AVRIL 2015

AVERTISSEMENT

Des sources utilisées différentes

Les numéros de l'observatoire foncier de 2005 à 2011 inclus ont été réalisés, 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 depuis 2012 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 pour la deuxième année est encore exploratoire. Elle nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter des informations encore lacunaires, pour compléter les caractéristiques du foncier. Ce qui retarde notablement la publication en raison des disponibilités des sources à mobiliser. Il reste que les informations sur le profil des acquéreurs et vendeurs fait cruellement défaut.

La rupture dans la source utilisée conduit à la prudence quant à la comparaison avec les années antérieures, du moins pas terme à terme, il convient de prendre en considération la rupture dans la source utilisée depuis 2012.

La réception seulement en octobre 2014 des données exhaustives de l'année 2013, conjuguée à la réception tardive de la synthèse des PLU sur le département, explique cette publication tardive des données 2013. 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 depuis 2012.

Le périmètre de Rennes Métropole est celui du 1^{er} janvier 2015, pour la dernière année traitée, pour les années antérieures c'est le périmètre de l'époque de la donnée qui est pris en compte.

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 contraintes, il paraît opportun d'être prudent dans la série des résultats présentés et dans leurs commentaires.

SOMMAIRE

RAPPEL SYNTHÈSE

Evolution et structure des marchés fonciers en 2013

- 6 Une forte activité sur les terrains agro-naturels dans les couronnes et de nombreuses ventes de terrains à bâtir dans Rennes Métropole
- 7 La différence de structure des marchés s'accroît entre Rennes Métropole et les couronnes
- 8 Rennes Métropole totalise 57 % des valeurs échangées

Les espaces naturels agricoles

- 10 Forte augmentation des superficies vendues dans les couronnes
- 11 Après la hausse de 2012, les prix retrouvent leur niveau antérieur

Les espaces naturels de loisirs

- 13 Depuis 2009 : 1 000 ha ont été vendus en terrains de loisirs dans l'aire urbaine soit 12 % des terres agro-naturelles échangées
- 14 La hausse des prix se poursuit

Les terrains à urbaniser en extension urbaine

- 16 La diminution des superficies vendues se poursuit
- 17 Quelle future capacité d'accueil ?
- 18 Une meilleure maîtrise des prix dans les couronnes

Les terrains équipés en extension urbaine

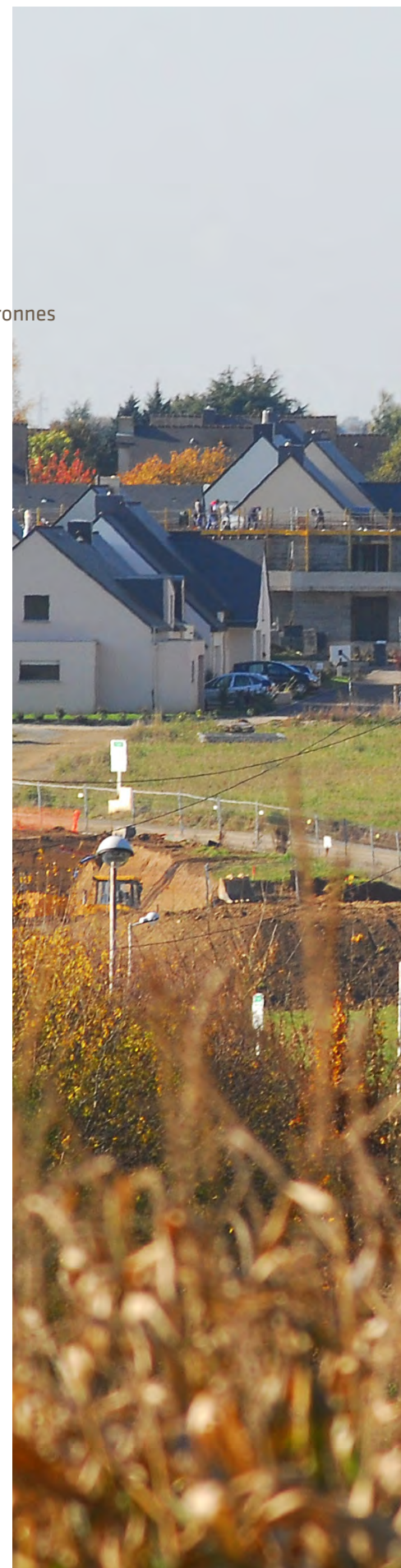
- 20 Regain de ventes de terrains à bâtir individuels dans la Métropole et de terrains à vocation économique dans les couronnes
- 21 Des structures de ventes de foncier économique différentes
- 22 Un niveau des charges foncières sur la Métropole impacté par les opérations aidées
- 23 Fort niveau des ventes de terrains à bâtir dans Rennes Métropole
- 23 La diminution de la taille des terrains à bâtir se poursuit
- 24 Les écarts de prix restent importants entre la Métropole et les couronnes
- 24 Les efforts de densité sont également enregistrés en dehors des opérations PLH

Les terrains équipés en renouvellement urbain

- 26 Forte proportion du renouvellement urbain en cœur de Métropole
- 26 Des écarts de prix importants selon les territoires

Les terrains en hameaux

- 27 En deux ans, environ 1 % des superficies ont changé de mains dans les hameaux
- 27 Des prix qui se confirment en 2013



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, 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 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 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.

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 (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 ré-aménagés après démolition voire dépollution éventuelle.

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 ont pour leurs propriétaires.

L'objectif pour la politique est, compte tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, de définir des «secteurs prioritaires» par commune et en fonction des disponibilités foncières existantes par ailleurs sur le territoire communal. Et sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les «verrous fonciers» qui permettent de s'assurer une maîtrise foncière stratégique ou la réalisation de logements sociaux.

Les charges foncières en renouvellement urbain (marché n° 6)

Sur ce marché des ventes de charges foncières (ou droit à bâtir) en tissu existant ce sont la plupart du temps des surfaces bâties et non des droits à bâtir qui sont vendues. 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.

L'objectif pour la politique est le même que pour le précédent marché. Compte tenu d'un portage coûteux là aussi des «secteurs prioritaires» doivent être définis, et des cibles doivent être recherchées pour assurer une maîtrise foncière stratégique avec notamment la réalisation de logements sociaux.

Les ventes de foncier non bâti en hameaux

Ce n'est pas vraiment un marché à part entière, à mi-chemin entre les terrains à bâtir en diffus et les terrains de loisirs, ces ventes sont comptabilisées et analysées à part compte tenu des objectifs des SCoT qui limitent voire interdisent la densification dans ces secteurs.

Densité et maîtrise des prix en extension urbaine, et marché de loisirs en expansion

Aire de l'observatoire de l'habitat



L'année 2013 confirme la reprise d'activité des marchés fonciers de 2012. Avec 3 350 hectares vendus sur l'aire urbaine, c'est la plus forte activité enregistrée depuis 2009. Toutefois, tous les segments, tous les territoires ne présentent pas les mêmes réalités.

Globalement, les marchés agro-naturels et celui des terrains équipés ont connu un niveau élevé de transactions. Les marchés agro-naturels ont été particulièrement actifs dans les couronnes et aussi dans la Métropole pour les terrains de loisirs. Le marché des terrains à bâtir, quant à lui, n'a fortement progressé que dans la Métropole, poursuivant la tendance de l'an dernier.

En revanche, le marché des terrains à urbaniser, support des prochaines opérations d'aménagement, de programmes immobiliers ou d'activités économiques a été plus faible. On peut y voir la méfiance face à des marchés immobiliers atones, une activité économique au ralenti, mais aussi un souci d'économiser le foncier en extension urbaine, avec une recherche de densification, de réduction des zones d'activité, la conjugaison avec du renouvellement urbain. Les superficies vendues dédiées à l'habitat correspondent, si on retient les densités du SCoT du pays de Rennes à une capacité de près de 3 000 logements sur l'aire urbaine. Ce n'est pas négligeable, compte tenu des anticipations des années antérieures.

Des évolutions encourageantes et positives se sont poursuivies pour favoriser l'économie de foncier, et l'accueil des ménages modestes :

- La diminution de la taille des terrains à bâtir individuels s'inscrit dans la durée. Sur l'ensemble de l'aire urbaine, la taille médiane des lots à bâtir était en 2013 de 430 m². En 2007, la vente des lots se faisait sur la base de 13 lots/hectare, en 2013 elle est passée à 20 lots/hectares.
- Le prix moyen des lots vendus en 2013 sur l'aire urbaine a baissé. Il a été de 2 500 euros inférieurs à celui de 2012 : 2 000 euros de moins dans la Métropole et 1 700 dans les couronnes.
- Le prix des terrains en extension urbaine dans les couronnes reste en moyenne élevé (6,5 €/m²), mais les secteurs d'extension banale y ont été acquis moins chers et en plus grand nombre permettant ainsi de diminuer le prix moyen en comparaison des années antérieures (9,5 €/m²).
- Les prix du foncier agricole a cessé d'augmenter. Après deux années de hausse la terre agricole a retrouvé le niveau des années antérieures (en moyenne 0,5 €/m² dans la Métropole et 0,4 €/m² dans les couronnes).

Malgré, ces résultats positifs au regard des objectifs des SCoT et des PLH, des points de vigilance demeurent :

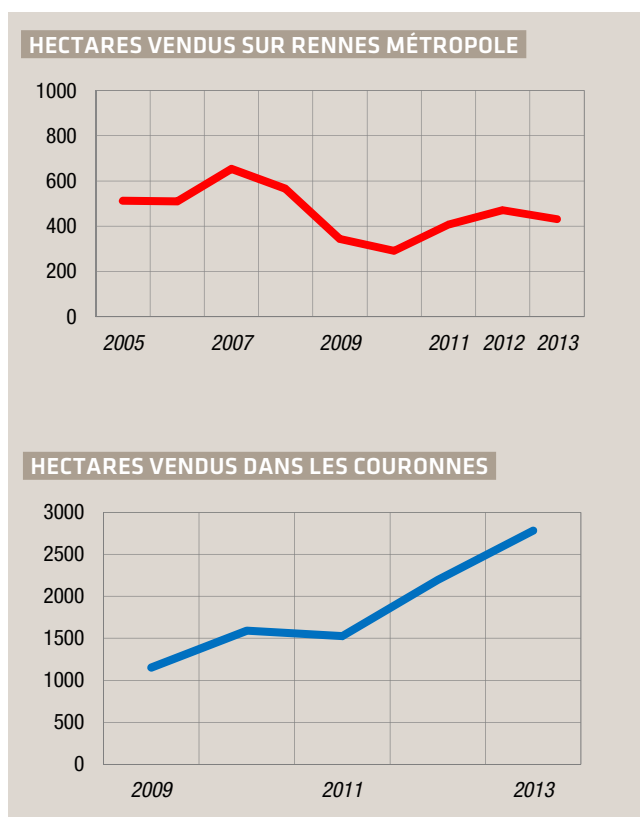
- Le marché des terrains de loisirs. En 2013, 222 hectares ont été vendus. C'est à peu près la moyenne observée depuis 2009, ainsi en 5 ans ce sont 1 000 hectares qui ont été vendus. Le niveau de prix est en augmentation importante depuis 2 ans avec un prix moyen de 26 €/m² en 2013.
- Le marché des terrains à urbaniser a affiché une baisse d'activité. Les fonciers à vocation économique ont été faibles, on peut s'en réjouir au regard de l'économie de foncier, mais que signifie-t-elle en terme d'offre, de localisation et donc de capacité d'emplois en lien avec l'accueil des ménages ?
- Le prix moyen des terrains à urbaniser reste encore élevé dans les couronnes et l'effort d'anticipation mérite d'être prolongé pour être vraiment efficace.

Évolution et structure des marchés fonciers en 2013

En 2013, plus de 3 300 transactions foncières à titre onéreux ont été enregistrées sur l'aire urbaine, concernant 3 200 hectares. Ce sont des volumes élevés sur ce territoire*. Cela correspond sur Rennes Métropole à une forte augmentation du nombre des ventes de terrains à bâtir, avec un volume jamais atteint depuis 2007. Pour autant tous types de marchés confondus cet accroissement des transactions ne s'y est accompagné que d'une augmentation modérée des superficies vendues. En revanche dans les couronnes le niveau élevé des mutations correspond aussi à une forte augmentation des superficies, notamment sur les marchés agro-naturels. Ce qui induit en 2013 des structures de marchés plus contrastées entre la Métropole rennaise et les couronnes de l'aire urbaine.

UNE FORTE ACTIVITÉ SUR LES TERRAINS AGRO-NATURELS DANS LES COURONNES ET DE NOMBREUSES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR DANS RENNES MÉTROPOLE

L'observation sur Rennes Métropole depuis maintenant 8 ans, montre un marché foncier qui globalement s'est un peu rétabli au cours des trois dernières années sans toutefois retrouver le niveau élevé enregistré au cours des années 2005 à 2007. Au regard de la dernière période triennale, les superficies vendues ont progressé sur tous les marchés sauf sur celui des terrains à urbaniser.



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	
		2010/12	2013	2010/12	2013	2010/12	2013	2010/12	2013	2010/12	2013	2010/12	2013	2010/12	2013
Nombre de mutations	R Métropole	69	79	50	74	53	51	416	759	38	52	ND	6	625	1 021
	Couronnes	367	647	223	305	74	72	1 071	1 226	32	16	ND	61	1 767	2 327
	Aire urbaine	436	726	272	379	128	123	1 487	1 985	70	68	ND	67	2 393	3 348
Superficie totale (ha)	R Métropole	205	227	31	44	94	76	51	71	10	13	ND	1	390	431
	Couronnes	1 425	2 448	160	177	92	58	82	87	5	4	ND	7	1 765	2 781
	Aire urbaine	1 629	2 675	191	221	186	134	133	158	16	17	ND	7	2 155	3 212
Prix moyen	R Métropole	1	1	11	29	6	5	72 906	76 270	199	352	ND	73	NS	NS
	Couronnes	0	0	10	25	10	7	58 134	56 750	64	160	ND	34	NS	NS
	Aire urbaine	0	0	10	26	8	6	61 977	63 757	165	307	ND	38	NS	NS

* Aire urbaine de Rennes périmètre 2010, prise en compte dans l'Observatoire depuis 2012.

La durée d'observation moins longue dans les couronnes, et le changement de périmètre (l'aire urbaine s'est étendue en 2010) rendent moins visibles les évolutions. Toutefois, l'augmentation des superficies vendues est réelle, rapportées au territoire tenant compte de son évolution, elles indiquent un pourcentage en augmentation.

LA DIFFÉRENCE DE STRUCTURE DES MARCHÉS S'ACCENTUE ENTRE RENNES MÉTROPOLE ET LES COURONNES

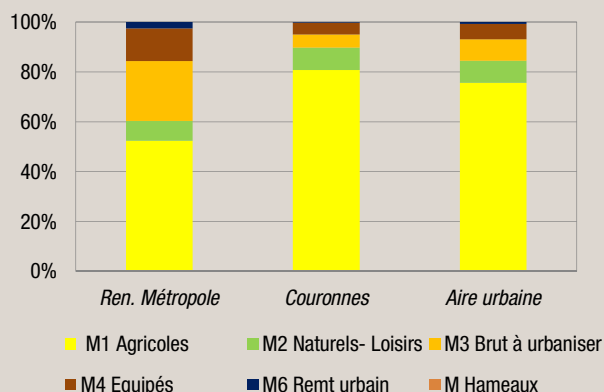
Au sein des superficies échangées, la part concernant les terrains à vocation agro-naturelle se renforce dans les couronnes en 2013, représentant près de 90 % de superficies échangées, alors qu'elles se maintiennent autour de 60 % dans la Métropole. Ces mutations constituent 0,9 % des superficies agro-naturelles des POS-PLU dans les couronnes, contre 0,4 % dans la Métropole.

En revanche les terrains vendus pour l'urbanisation ont constitué dans Rennes Métropole près de 2 % des superficies qui y sont dédiées dans les documents d'urbanisme, contre 1,2 % dans les couronnes.

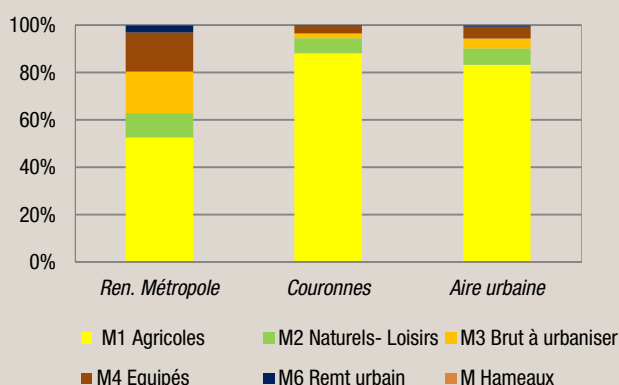
SUPERFICIES VENDUES EN % DES TERRITOIRES							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
RM-Rennes	0,12	0,10	0,06	0,05	0,07	0,08	0,07
Couronnes	ND	ND	0,06	0,08	0,08	0,07	0,09
Aire urbaine	ND	ND	0,06	0,07	0,08	0,07	0,09

SUPERFICIES DES MUTATIONS EN PROPORTION DES ZONAGES PLU CORRESPONDANTS					
Marchés	2005-08	2009-11	2012	2013	Zones PLU
Terres agricoles					A et N
Rennes Métropole	0,70 %	0,51 %	0,39 %	0,44 %	
Couronnes	ND	0,83 %	0,70 %	0,90 %	
Espaces naturels-loisirs					A et N
Rennes Métropole	0,10 %	0,11 %	0,03 %	0,09 %	
Couronnes	ND	0,47 %	0,04 %	0,07 %	
Terrains bruts à urbaniser					1 AU, 2 AU
Rennes Métropole	2,50 %	1,11 %	1,16 %	1,97 %	
Couronnes	ND	1,84 %	1,19 %	1,19 %	

HECTARES VENDUS (2010/12) EN MOYENNE ANNUELLE



HECTARES VENDUS EN 2013



L'année 2013 se caractérise par une structure de marché notablement différente de celle des années antérieures dans la Métropole rennaise : la part des superficies de terrains à urbaniser diminue, tandis que celle des terrains équipés est nettement plus importante et dans une moindre mesure celle des terrains naturels. Ces deux secteurs de marchés ont enregistré une bonne activité en 2013.

SYNTHÈSE DES MARCHÉS FONCIERS DE RENNES MÉTROPOLE						
	Nombre de mutations			Superficie totale (ha)		
	2007/09	2010/12	2013	2007/09	2010/12	2013
Terres Agricoles	77	69	79	238	205	227
Terrains Naturels-Loisirs	40	50	74	32	31	44
Terrains bruts à urbaniser	66	53	51	122	94	76
Terrains équipés à bâtir	453	416	759	58	51	71
Renouvellement urbain	23	38	52	72	10	13
Total	660	626	1 015	521	390	431

RENNES MÉTROPOLE TOTALISE 57 % DES VALEURS ÉCHANGÉES

Si la Métropole représente en 2013, seulement 13 % des superficies vendues sur l'aire urbaine, elle totalise 30 % des mutations au lieu de 26 % au cours des trois années précédentes. En outre, ces ventes comptent davantage de terrains à bâtir, de charges foncières et de renouvellement urbain que dans les couronnes. Tout ceci concourt donc à renforcer le poids de la Métropole dans les volumes financiers concernés par ces marchés. Sur près de 240 millions d'euros échangés en 2013, (contre une moyenne annuelle de 174 millions de 2010 à 2012), la Métropole en totalise 57 % contre 46 % en moyenne au cours de ces trois années.

A titre de comparaison les marchés immobiliers de l'aire urbaine de Rennes ont totalisé :

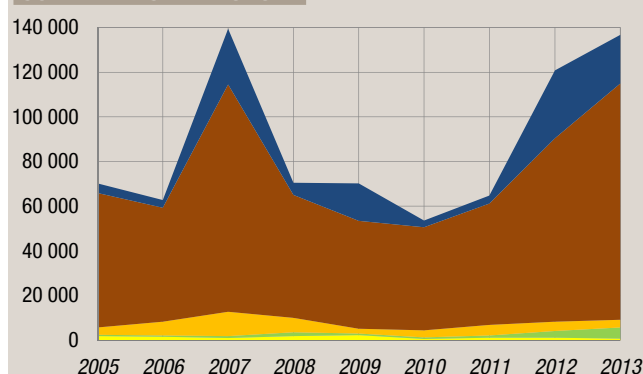
- **En 2012** : 410 millions € pour les reventes d'appartements, 725 millions € pour les reventes de maisons.
- **En 2013** : 488 millions € pour les reventes d'appartements, 877 millions € pour les reventes de maisons.

Ainsi, les marchés fonciers non bâtis ont représenté 20 % en 2012 et 18 % en 2013 des marchés de reventes des logements.

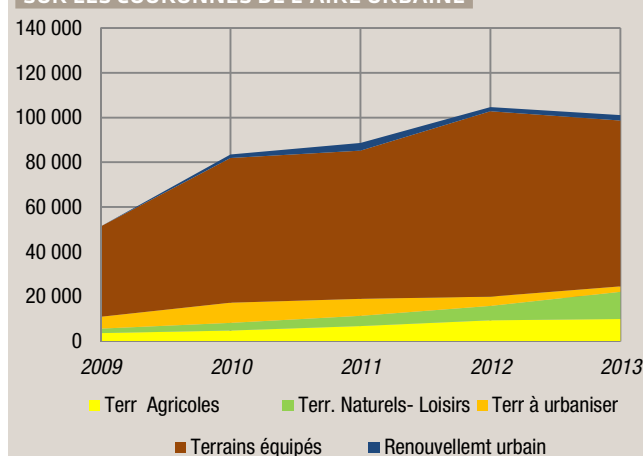
SYNTHÈSE DES MARCHÉS FONCIERS SUR RENNES MÉTROPOLE

Prix moyen	2007/09	2010/12	2013
Terres agricoles (en €/m ²)	0,5	0,5	0,5
Espaces naturels-loisirs (en €/m ²)	3,5	6,7	28,6
Terrains bruts à urbaniser (en €/m ²)	6,4	5,7	4,6
Terrains équipés à bâtir			
CF activités (en €/m ²)	47	42	41
CF habitat €/m ² Shon	219	206	270
Terrains individuels en €	71 298	70 041	76 270
Terrains-renouvellement urbain	147	140	352

MONTANTS TOTAUX DES TRANSACTIONS FONCIÈRES SUR RENNES MÉTROPOLE



MONTANTS TOTAUX DES TRANSACTIONS FONCIÈRES SUR LES COURONNES DE L'AIRES URBAINE

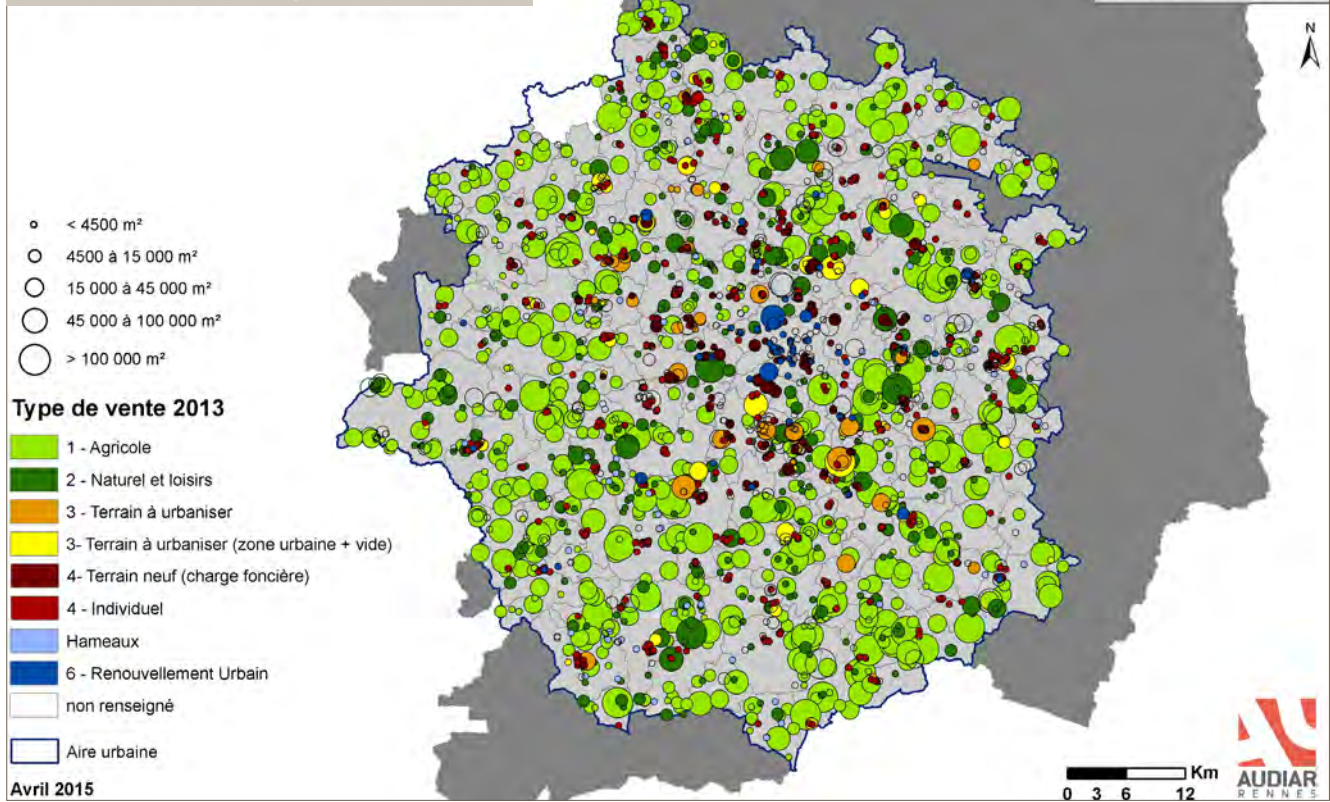


RENNES MÉTROPOLE	Valeurs en Kilo € des mutations enregistrées									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Terres Agricoles	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681	778	
Terrains Naturels-Loisirs	552	561	979	1 775	725	639	966	2 971	4 938	
Terres à urbaniser	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114	3 465	
Terrains équipés	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219	82 198	105 783	
Renouvellement urbain	4 353	3 355	24 915	5 408	16 835	3 095	3 636	30 387	21 826	
Total	72 248	64 745	141 466	72 526	72 242	55 646	66 826	121 351	136 789	

COURONNES	2009	2010	2011	2012	2013
Terres Agricoles	3 607	4 736	6 814	9 432	9 875
Terrains Naturels-Loisirs	2 045	3 448	4 611	6 392	12 259
Terres à urbaniser	5 305	9 034	7 501	4 112	2 368
Terrains équipés	40 297	64 624	66 249	82 902	74 128
Renouvellement urbain	ND	1 603	3 437	1 803	2 408
Total	51 254	83 445	88 612	106 653	103 050

Six marchés foncier, analyse transactions 2013

Aire urbaine de Rennes



Les espaces naturels agricoles

Le marché des terres à vocation agricole a été particulièrement actif dans les couronnes en 2013, se caractérisant par une augmentation des superficies notables des terres cultivables mais aussi avec, pour la première fois de façon significative, des ventes du domaine forestier agricole. Sur Rennes Métropole les superficies échangées sont restées comparables à celles des années antérieures. Les caractéristiques de superficies et de prix n'ont quant à elles pas varié en comparaison des années antérieures.

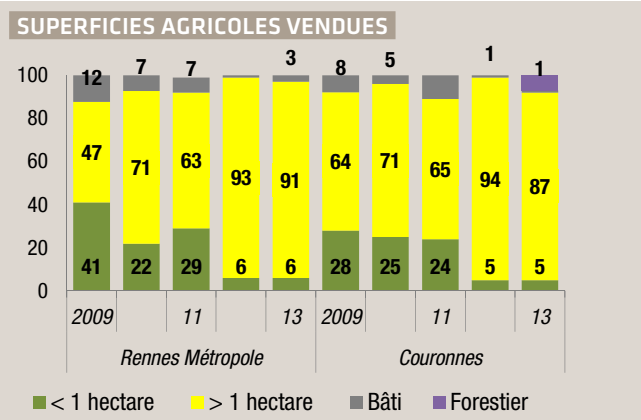
FORTE AUGMENTATION DES SUPERFICIES VENDUES DANS LES COURONNES

Pour la première fois depuis 2009, les terres agricoles vendues ont dépassé 2 500 hectares, en raison de la forte augmentation des ventes enregistrées dans les couronnes. Parmi ces transactions, on dénombre 124 hectares de forêts vendus, sur Paimpont, la forêt de Chevré et divers massifs de moindre importance. Ces dernières mutations on le voit s'échangent à des prix plus élevés : 0,6 €/m² au lieu de 0,4 €/m², avec des superficies plus importantes de près de 10 hectares en moyenne.

Mais, si on excepte ces mutations d'un type particulier, il n'en demeure pas moins que le niveau des superficies agricoles vendues est important sur les couronnes, près de 0,9 % des

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.

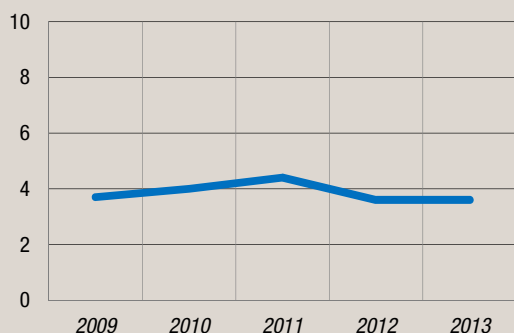
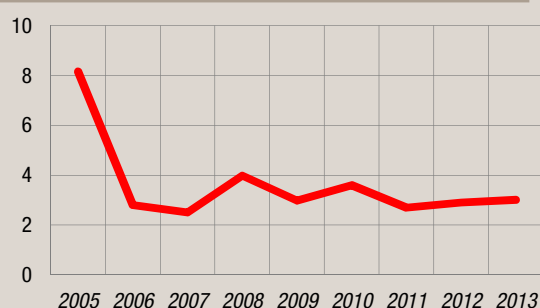
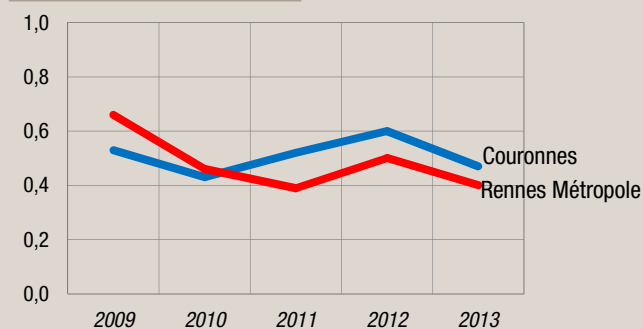
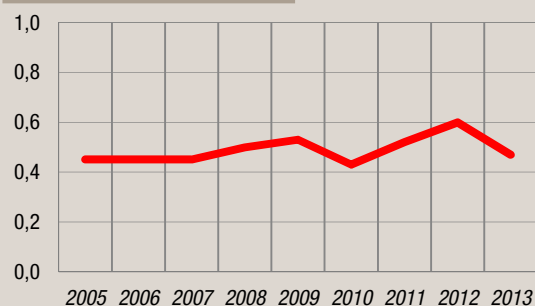


zonages agro-naturels des POS-PLU (0,7 % en 2011). Dans la Métropole, cette proportion varie depuis 2007 entre 0,4 % et 0,5 %.

MARCHÉS AGRICOLES 2013 AIRE URBAINE		Terre nue			Marché forestier	Terre avec du bâti	Total
		< à 1 ha	> à 1 ha	Ensemble			
Nombre de mutations	Rennes Métropole	39	35	74	0	5	79
	Couronnes	245	385	630	14	3	647
	Aire urbaine	284	420	704	14	8	726
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	13	207	220	0	7,0	227
	Couronnes	123	2 199	2 322	124	2,3	2 448
	Aire urbaine	136	2 329	2 465	201	9,3	2 675
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	0,3	5,9	3,0	0,0	1,4	3,0
	Couronnes	0,5	5,5	3,6	14,3	1,3	3,8
	Aire urbaine	0,5	5,5	3,5	14,3	1,3	3,7
Prix moyen (euro/m ²)	Rennes Métropole	0,5	0,4	0,5	0,0	2,3	0,5
	Couronnes	0,4	0,4	0,4	0,6	26,1	0,4
	Aire urbaine	0,4	0,4	0,4	0,6	11,2	0,4

MARCHÉ AGRICOLE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rennes Métropole									
Superficie échangée (ha)	343	307	153	338	218	147	186	281	227
Superficie moyenne	8,2	2,8	2,5	4,0	3,0	3,6	2,7	2,9	3,0
Couronnes									
Superficie échangée (ha)	<i>Non disponible</i>				754	1 196	1 165	1 913	2 448
Superficie moyenne	<i>Non disponible</i>				3,7	4,0	4,4	3,6	3,8
Aire urbaine									
Superficie échangée (ha)	<i>Non disponible</i>				972	1 343	1 351	2 194	2 675
Superficie moyenne	<i>Non disponible</i>				3,5	3,9	4,1	3,4	3,7

SUPERFICIES DES MUTATIONS EN % DES ZONAGES PLU CORRESPONDANTS (A ET N)									
Marchés terres agricoles	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rennes Métropole	0,45 %	0,45 %	0,45 %	0,50 %	0,60 %	0,41 %	0,52 %	0,39 %	0,44 %
Couronnes	<i>Non disponible</i>				0,59 %	0,91 %	0,99 %	0,70 %	0,90 %

**SURFACE MOYENNE (EN HA)
 TERRE AGRICOLE NUE DANS LES COURONNES**

**SURFACE MOYENNE (EN HA)
 TERRE AGRICOLE NUE SUR RENNES MÉTROPOLE**

**PRIX MOYEN (€/M²) TERRE AGRICOLE NUE
 SUR RENNES MÉTROPOLE**

**PRIX MOYEN (€/M²) TERRE AGRICOLE NUE
 SUR RENNES MÉTROPOLE**


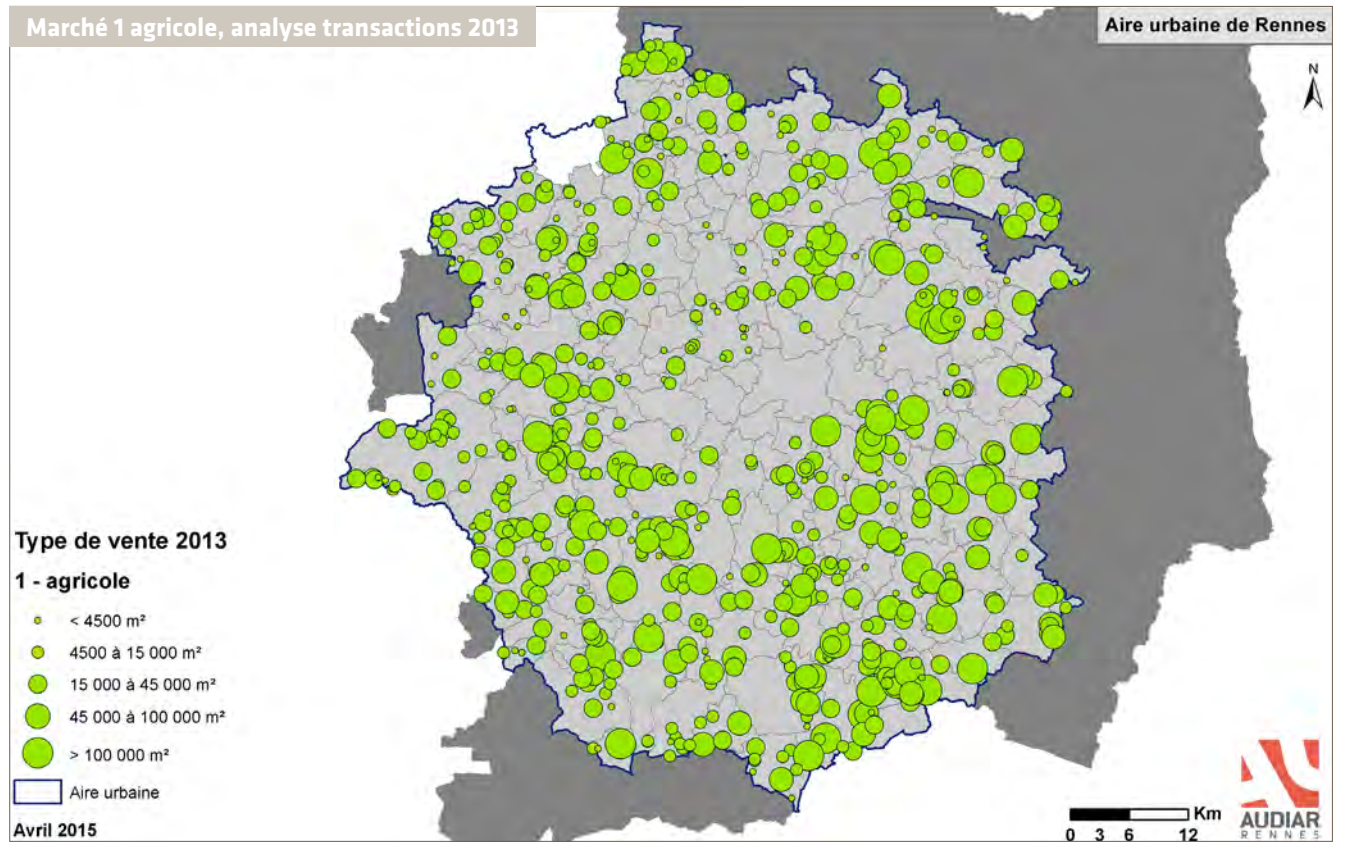
La superficie moyenne des transactions reste autour de 4 hectares dans la Métropole, comme dans les couronnes. Depuis 2008, en tenant compte de quelques variations annuelles assez faibles, c'est une constante dans la Métropole comme dans les couronnes. Toutefois, en 2013 Rennes Métropole enregistre un nombre important de ventes d'une superficie de moins de 1 hectare.

niveau un peu supérieur pour les mutations de petite superficie (moins de 1 hectare). Cette distinction n'est pas opérante dans les couronnes.

MARCHÉ AGRICOLE - PRIX (€/M²) VALEUR MOYENNE									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
R Métropole	0,45	0,45	0,45	0,50	0,53	0,43	0,52	0,60	0,47
Couronnes	<i>Non disponible</i>				0,66	0,46	0,39	0,50	0,40
Aire urbaine	<i>Non disponible</i>				0,63	0,46	0,42	0,50	0,40

APRÈS LA HAUSSE DE 2012, LES PRIX RETROUVENT LEUR NIVEAU ANTÉRIEUR

Au cours des deux années précédentes, les prix moyens des terres agricoles avaient augmenté sur la Métropole. Ils retrouvent en 2013, leur niveau antérieur, avec toutefois un



Les espaces naturels de loisirs

Les ventes de terrains agro-naturels de loisirs ont totalisé 220 hectares dans l'aire urbaine en 2013, c'est 10 % de plus que la moyenne observée au cours des années 2009 - 2012. L'augmentation des superficies est principalement enregistrée dans la Métropole où les hectares vendus sont en augmentation de 45 % par rapport à la moyenne annuelle des années antérieures. La hausse des prix sur ce marché est également particulièrement importante. Avec un prix moyen de 26 €/m² dans l'aire urbaine, cette référence s'établit à 7,5 €/m² de plus qu'en 2012.

Les terrains de loisirs constituent un petit marché très hétérogène, mais les hectares vendus cumulés sur plusieurs années finissent par être significatifs, d'autant que les valeurs y sont très ouvertes.

DEPUIS 2009 : 1 000 HECTARES ONT ÉTÉ VENDUS EN TERRAINS DE LOISIRS DANS L'AIRE URBAINE SOIT 12 % DES TERRES AGRO-NATURELLES ÉCHANGÉES

Sur l'ensemble de la période d'observation de 2005 à 2012, sur Rennes Métropole les ventes de terrains agro-naturels à des fins de loisirs ont totalisé 223 hectares, dont 92 au cours des années 2010/12. L'année 2013 témoigne donc d'une activité élevée avec 44 hectares vendus. Ainsi, de 2005 à 2012 ce « petit marché » a totalisé 10,5 % des hectares agro-naturels vendus (agriculture plus loisirs), 13 % de 2010 à 2012 et 16 % en 2013.

Dans les couronnes, de 2009 à 2012* ce sont au total 696 hectares qui ont été échangés sur ce marché, soit 12 % de l'ensemble des terres agro-naturelles vendues sur la période. Les trois dernières années (2011-2013) ont un peu marqué le pas, ce pourcentage est passé à 7,6 % et même à 6,7 % au cours de la dernière année 2013.

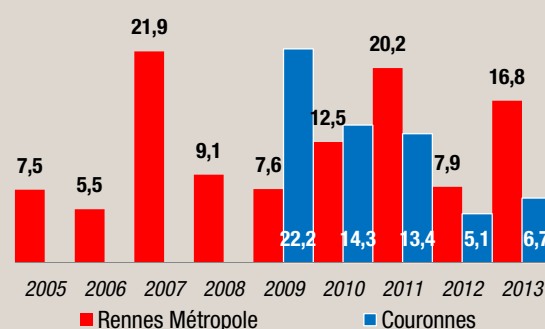
Ainsi de 2009 à 2013 inclus, ce sont plus de 1 000 hectares classés dans les zones agro-naturelles des documents d'urbanisme qui ont été vendus à des fins de loisirs. Bien sûr, ces

* L'observation sur les couronnes n'a commencé qu'en 2009.

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.

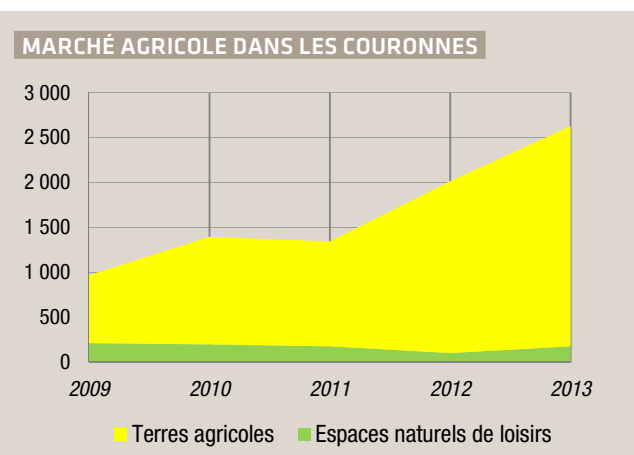
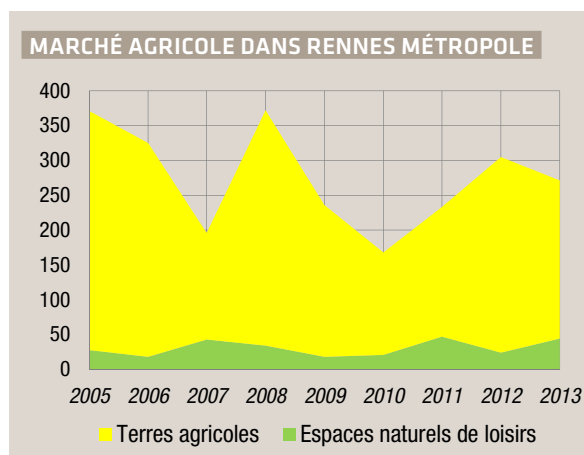
Objectifs pour la politique foncière. Ce peut être de réaliser des acquisitions dans un but de préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

HECTARES DE LOISIRS DANS LES VENTES AGRO-NATURELLES (EN %)



terrains n'ont pas tous une valeur agronomique ou un intérêt agricole. Il n'empêche que les superficies en cause ne sont pas négligeables, d'autant que les valeurs sont loin des références agricoles.

MARCHÉ DE LOISIRS									
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de mutations	10	32	48	41	41	41	44	64	74
Superficie échangée (ha)	28	18	43	34	18	21	47	24	44
Superficie moyenne	2,8	0,6	1,3	0,7	0,4	0,5	1,1	0,4	0,6
Couronnes									
Nombre de mutations	<i>Non disponible</i>				147	229	195	244	305
Superficie échangée (ha)	<i>Non disponible</i>				215	199	180	102	177
Superficie moyenne	<i>Non disponible</i>				1,5	0,9	0,9	0,4	0,6
Aire urbaine									
Nombre de mutations	<i>Non disponible</i>				188	270	239	308	379
Superficie échangée (ha)	<i>Non disponible</i>				233	220	227	126	222
Superficie moyenne	<i>Non disponible</i>				1,2	0,8	0,9	0,4	0,6



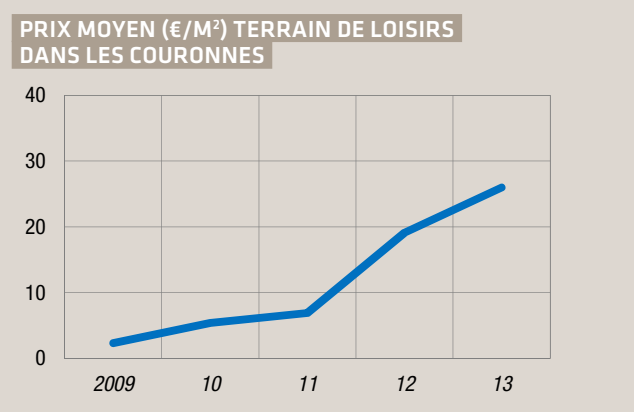
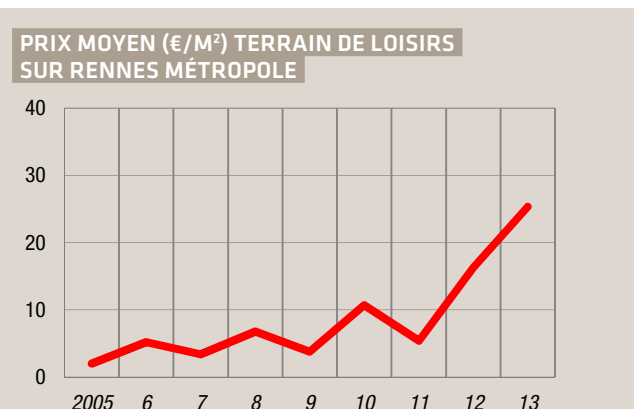
LA HAUSSE DES PRIX SE POURSUIT

C'est un marché très ouvert que celui des terrains de loisirs. Les prix peuvent avoisiner celui de la terre agricole comme des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses. Les tendances observées depuis 2009 sur l'ensemble de l'aire urbaine témoignent d'une augmentation des prix régulière des valeurs moyennes. Entre ces deux années, les valeurs moyennes ont été multipliées par 10. Ce sont aussi globalement des superficies de petite taille puisque la moyenne des transactions, dans Rennes Métropole comme dans les couronnes s'établit à 6 000 m², ce qui contribue certainement à des valeurs élevées au m².

La moyenne des prix cache bien sûr, un éventail très ouvert des valeurs, avec des écarts de prix très importants :

- dans la Métropole le prix médian est de 5 €/m², tandis que la valeur du 1^{er} quartile est de 1 €/m² et celle du 3^{ème} quartile de 30 €/m², avec des valeurs extrêmes pouvant dépasser 100 €/m²,
- dans les couronnes, les valeurs extrêmes sont également marquées, avec un prix médian de 4 €/m², un 1^{er} quartile également à 1 €/m² et un 3^{ème} quartile à 20 €/m², les valeurs extrêmes dépassent également 100 €/m².

MARCHÉ DE LOISIRS - PRIX (€/M ²) VALEUR MOYENNE									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
R Métropole	2,0	5,2	3,4	6,8	3,8	10,7	5,4	16,3	28,6
Couronnes	<i>Non disponible</i>				2,3	5,4	6,9	19,1	25,4
Aire urbaine	<i>Non disponible</i>				2,6	6,2	6,6	18,5	26,0



Marché 2 Naturel et Loisirs, analyse transactions 2013

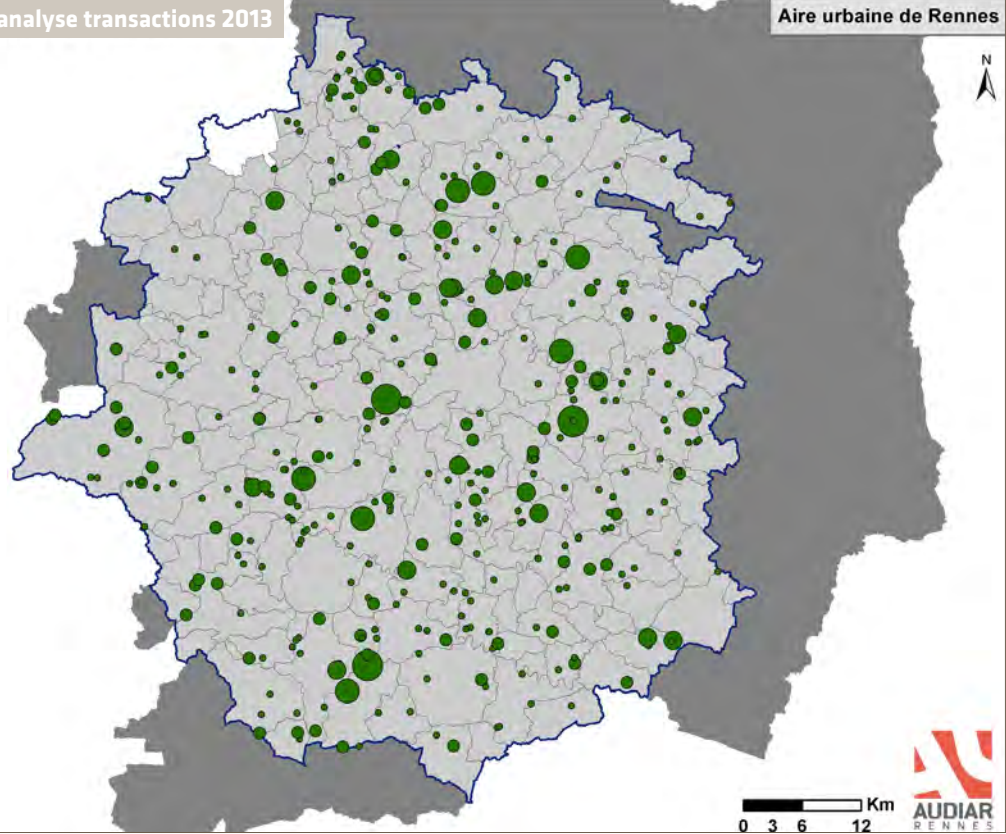
Aire urbaine de Rennes

Type de vente 2013

2 - Naturel et Loisirs

- < 4500 m²
- 4500 à 15 000 m²
- 15 000 à 45 000 m²
- 45 000 à 100 000 m²
- > 100 000 m²
- Aire urbaine

Avril 2015



Les terrains à urbaniser en extension urbaine

L'année 2013 se caractérise par une baisse globale d'activité sur ce marché, avec sur Rennes Métropole moins 20 % de surfaces vendues par rapport à la moyenne des trois années précédentes, (elles-mêmes marquant déjà un recul). Dans les couronnes, les surfaces vendues enregistrent aussi une diminution de 37 % par rapport à la période 2010/12.

La structure de ce marché est toujours différente entre la Métropole et les couronnes avec moins d'acquisitions réalisées en proximité des zones urbaines dans la Métropole : 14 % des transactions et 13 % des hectares y sont vendus alors qu'elles atteignent dans les couronnes 21 % des mutations et 13 % des superficies de ce marché. Les ventes réalisées y sont aussi en moyenne de superficies plus petites. Ces deux phénomènes contribuent à des prix de ventes plus élevés.

Toutefois, l'écart des prix moyens en 2013 s'est réduit entre la Métropole et les couronnes avec un différentiel de seulement 2 €/m², alors qu'il était de 3,6 € les 2 années antérieures. Est-ce un simple aléa conjoncturel ou l'effet plus durable d'une maîtrise foncière plus affirmée dans les couronnes ?

LA DIMINUTION DES SUPERFICIES VENDUES SE POURSUIT

En 2013, la baisse des ventes enregistrées au cours des années antérieures se poursuit. Les superficies échangées au regard de la moyenne des 4 années antérieures (2009/12) sont

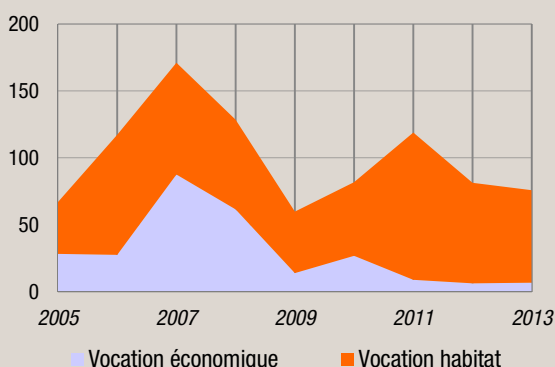
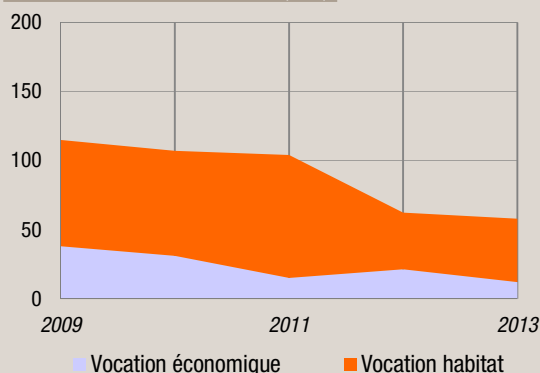
Définition du marché. Ce sont les terrains naturels, comme matière première du développement urbain. Les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ des valeurs y est très ouvert, il peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain 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.

en baisse globale de 11 % dans la Métropole mais de 50 % pour les terrains destinés à l'activité économique contre seulement 3,5 % pour l'habitat. Dans les couronnes la baisse est plus accentuée avec une réduction des superficies de 40 % : 60 % pour l'activité et 32 % pour l'habitat.

Cela correspond à près de 2 % des zones AU des PLU de la Métropole, proportion en augmentation par rapport aux années 2009/12, en raison des réductions de ces superficies dans les PLU. Dans les couronnes cette part est de 1,2 % comme en 2012 et moins que sur la période 2009/11.

TERRAINS BRUTS À URBANISER - 2013 AIRE URBAINE		Extension banale	En proximité de zone urbanisée	Total	Vocation économique	Vocation habitat	Total
Nombre de mutations	Rennes Métropole	44	7	51	5	46	51
	Couronnes	57	15	72	10	62	72
	Aire urbaine	101	22	123	15	108	123
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	66,0	10,0	76	7	69	76
	Couronnes	47,0	11,0	58	12	46	58
	Aire urbaine	113,0	21,0	134	19	115	134
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
	Couronnes	0,8	0,7	0,8	1,2	0,7	0,8
	Aire urbaine	1,1	0,9	1,1	1,3	1,1	1,1
Prix moyen (euro/m ²)	Rennes Métropole	3,8	11,3	4,6	2,9	4,6	4,6
	Couronnes	4,5	16,7	6,5	2,4	6,9	6,5
	Aire urbaine	4,3	14,5	5,8	2,6	5,9	5,8

**SUPERFICIES VENDUES SUR RENNES MÉTROPOLE :
 TERRAINS À URBANISER (HA)**

**SUPERFICIES VENDUES DANS LES COURONNES :
 TERRAINS À URBANISER (HA)**

MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER - HECTARES VENDUS

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ensemble	67	117	171	128	60	82	118	82	76
dont vocation économique	28	28	88	62	14	27	9	7	7
dont vocation habitat	39	90	84	67	46	55	110	75	69
Couronnes									
Ensemble	<i>Non disponible</i>				115	107	104	62	58
dont vocation économique	<i>Non disponible</i>				38	31	15	21	10
dont vocation habitat	<i>Non disponible</i>				77	76	89	41	48
Aire urbaine									
Ensemble	<i>Non disponible</i>				175	188	222	144	134
dont vocation économique	<i>Non disponible</i>				52	58	24	28	12
dont vocation habitat	<i>Non disponible</i>				123	130	199	116	123

QUELLE FUTURE CAPACITÉ D'ACCUEIL ?

Les hectares vendus concernant l'habitat, ont été affectés, comme les années passées, d'un coefficient de densité* exprimé en logements/hectare.

- sur Rennes Métropole les 69 hectares vendus correspondent à un potentiel moyen de 1 895 logements, il était de 2 625 logements en 2012 et de 2 200 logements en moyenne au cours des 6 années précédentes. Le cœur de Métropole ne présente quasiment aucun potentiel, les capacités théoriques estimées se répartissent pour moitié entre les pôles structurants et d'appui et les pôles de proximité.
- Sur les couronnes les 46 hectares vendus correspondent à un potentiel moyen de 1 065 logements, il était de 820 logements en 2012 et 1 615 en moyenne au cours des 3 années précédentes. Les pôles de proximité en assurent 80 %.

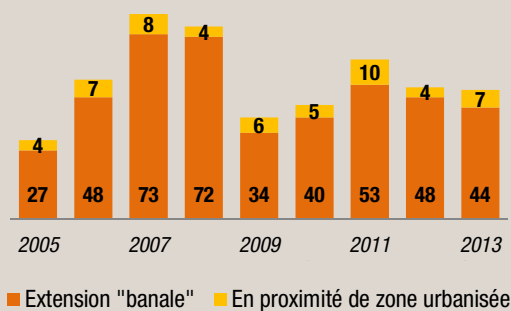
La morosité des marchés immobiliers explique le ralentissement prolongé des ventes correspondant à des programmations à moyen terme. Les ventes réalisées les années antérieures laissent penser qu'il n'y a pas à craindre à court terme une pénurie de foncier aménagé, toutefois les anticipations des prochaines années sont à surveiller pour éviter les ruptures dans les disponibilités foncières et surtout dans leur répartition selon les différents territoires. Il n'est pas surprenant que les ventes de foncier à urbaniser concernent moins le cœur de la Métropole, ce secteur compte davantage d'opérations en dif-

fus et en renouvellement urbain qui complètent les opérations d'aménagement. Mais là aussi, la vigilance est de mise pour la réalisation des objectifs à venir du nouveau PLH.

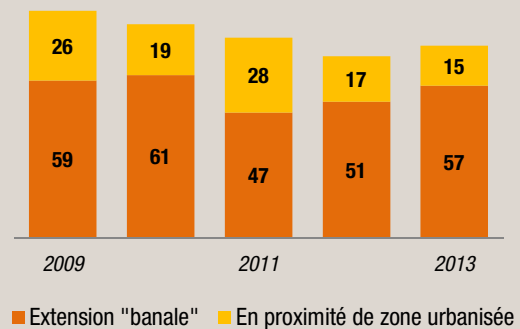
* Nous avons retenu cette année ceux définis par le SCoT du Pays de Rennes et le PLH de Rennes Métropole c'est-à-dire : 45 logements/hectare pour le cœur de la Métropole rennaise, 30 pour les pôles structurants ou pôles d'appui, 25 pour les pôles de proximité. En dehors de la Métropole, on a affecté une densité de 30 logements/hectare pour les pôles structurants et de 25 logements/hectare pour les pôles de proximité.

MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER - HECTARES VENDUS										Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Ensemble	67	117	172	131	60	82	118	82	76	121	94
Extension banale	27	48	73	72	58	79	113	81	66	68	91
Proximité zone U	4	7	8	4	2	3	5	1	10	5	3
Couronnes											
Ensemble	Non disponible				115	107	106	64	58	ND	92
Extension banale	Non disponible				103	98	82	62	47	ND	81
Proximité zone U	Non disponible				12	9	23	2	11	ND	11
Aire urbaine											
Ensemble	Non disponible				175	188	224	146	134	ND	186
Extension banale	Non disponible				161	177	195	143	113	ND	172
Proximité zone U	Non disponible				14	11	29	3,4	21	ND	14

NOMBRE DE MUTATIONS : TERRAINS À URBANISER DANS RENNES MÉTROPOLE



NOMBRE DE MUTATIONS : TERRAINS À URBANISER SUR LES COURONNES



UNE MEILLEURE MAÎTRISE DES PRIX DANS LES COURONNES ?

La Métropole rennaise conserve, sur l'ensemble de ce marché, un différentiel de prix à son avantage, mais cet écart se réduit (2 € de moins par m², au lieu de 3 ou 4 euros les années antérieures).

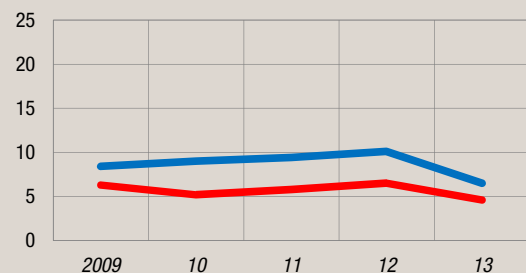
Cette évolution s'explique car les valeurs moyennes enregistrées dans les couronnes sur le marché des terrains en extension banale ont baissé. La valeur moyenne en 2013 est de 4,5 €/m² au lieu de 6,3 €/m² entre 2010 et 2012. Ce n'est pas le cas en revanche des terrains en proximité de zone urbaine dont les valeurs varient selon les années entre 16 et 18 €/m². Dans la mesure où ces ventes constituent toujours une part importante des mutations elles peuvent présenter un handicap pour la maîtrise des prix nécessaire à la réalisation d'opérations d'aménagement.

En 2013, les écarts restent importants entre les couronnes et la Métropole en proximité de zone urbaine, mais se réduisent en extension banale :

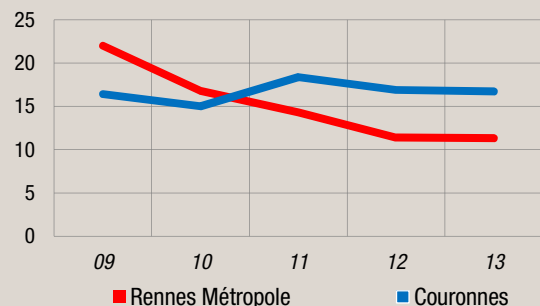
- En proximité de zone urbaine, la valeur du 1^{er} quartile est de 4,5 €/m² dans la Métropole et de 7 €/m² dans les couronnes, les valeurs du 3^{ème} quartile sont respectivement de 10€/m² et de 13,5 €/m².
- En zone d'extension banale, la valeur du 1^{er} quartile est de 3 €/m² dans la Métropole et de 2,5 €/m² dans les couronnes, les valeurs du 3^{ème} quartile sont respectivement de 4 €/m² et de 5 €/m².

Si on regarde l'évolution sur la Métropole depuis 2009, il semble bien que sur le segment de marché concernant les terrains en proximité urbaine, les évolutions marquent une tendance à la baisse régulière.

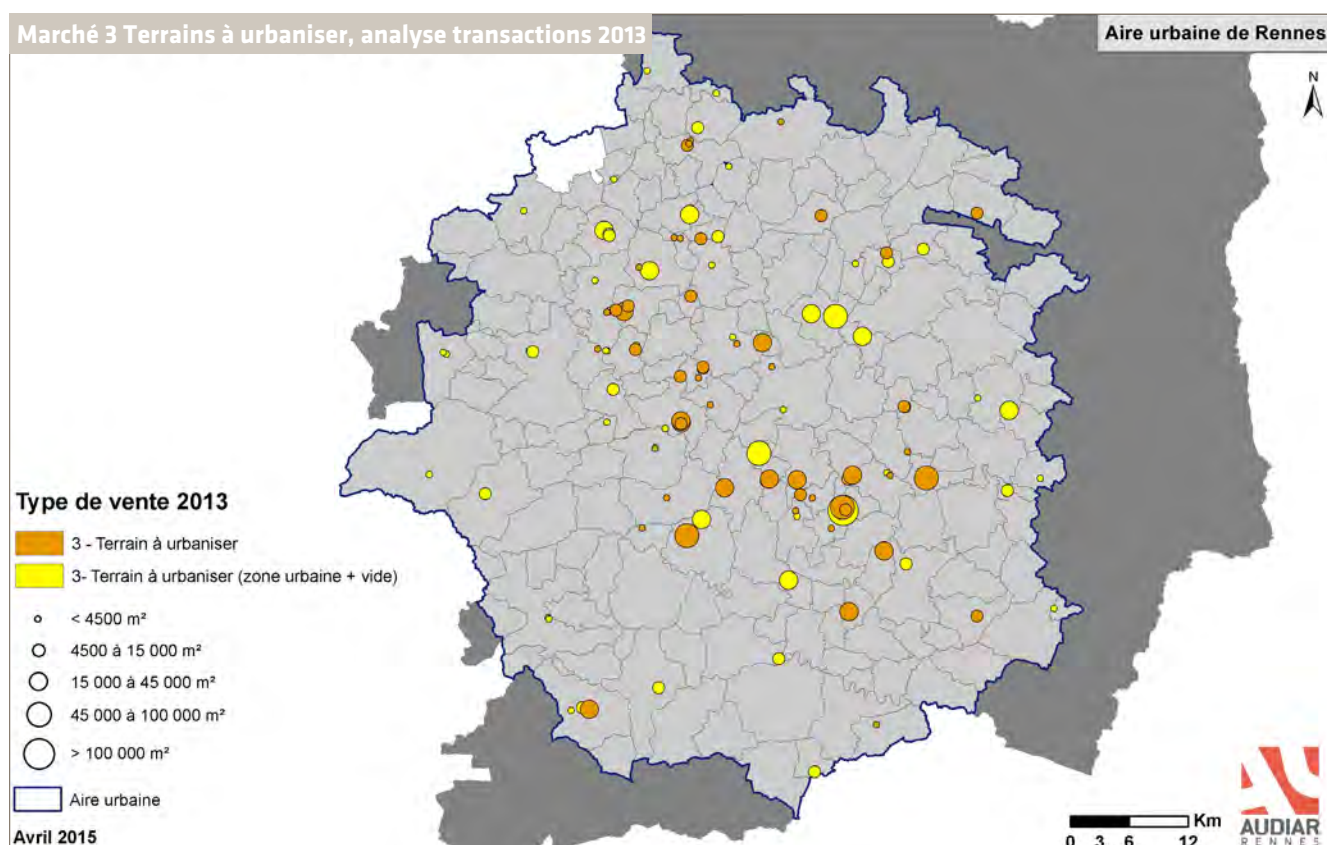
PRIX MOYEN (€/M²) DES TERRAINS À URBANISER



PRIX MOYEN (€/M²) DES TERRAINS À URBANISER EN PROXIMITÉ URBAINE



MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS À URBANISER - PRIX EN €/M ²										Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Ensemble	5,5	7,3	6,3	4,5	6,3	5,2	5,8	6,5	4,6	5,7	5,8
Extension banale	3,9	3,5	4,1	3,8	3,3	3,8	4,2	6,3	3,8	3,7	4,8
Proximité zone U	16,0	30,0	23,7	17,7	22,0	16,8	14,3	11,4	11,3	21,1	14,2
Couronnes											
Ensemble	<i>Non disponible</i>				8,4	9,1	9,4	10,1	6,5	ND	9,5
Extension banale	<i>Non disponible</i>				5,1	7,2	3,9	7,8	4,5	ND	6,3
Proximité zone U	<i>Non disponible</i>				16,4	15,0	18,4	16,9	16,7	ND	16,8
Aire urbaine											
Ensemble	<i>Non disponible</i>				7,7	7,7	7,7	8,5	5,8	ND	8,0
Extension banale	<i>Non disponible</i>				4,4	5,6	4,0	7	4,3	ND	5,5
Proximité zone U	<i>Non disponible</i>				17,6	15,4	17,3	15,4	14,5	ND	16,0



Les terrains équipés en extension urbaine



En 2013, 158 hectares se sont vendus dans l'aire urbaine. C'est un niveau élevé de mutations, imputable surtout à une forte reprise d'activité sur la Métropole rennaise où les superficies échangées n'ont jamais atteint ce niveau depuis 2007. Dans les couronnes l'activité a également été importante, mais ne montre pas un décalage aussi important au regard des années antérieures. Cette reprise d'activité ne concerne que l'habitat dans la Métropole et plus spécialement les terrains à bâtir individuels, tandis que dans les couronnes ce sont les superficies dédiées à l'activité économique qui sont en augmentation.

Les terrains à bâtir sur l'aire urbaine se sont vendus en moyenne 2 500 euros de moins que l'année précédente. Cette tendance est enregistrée à la fois sur la Métropole et dans les couronnes. En revanche le prix du foncier économique et des charges foncières habitat reste dans la fourchette des prix observés au cours des années antérieures.

Y a-t-il une offre en foncier économique qui ferait défaut sur la Métropole et provoquerait un report des ventes sur les couronnes ? Ou bien les fonciers offerts et disponibles ne correspondent-ils pas aux besoins des entreprises sur la Métropole alors qu'ils rencontreraient mieux les besoins dans les couronnes ? Les différences de prix moyens entre les deux territoires indiquent très visiblement des différences de nature d'activité.

REGAIN DE VENTES DE TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS DANS LA MÉTROPOLE ET DE TERRAINS À VOCATION ÉCONOMIQUE DANS LES COURONNES

Le marché des terrains équipés de la Métropole reste toujours constitué en trois tiers plus ou moins égaux selon les années, se répartissant entre le foncier à vocation économique, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à bâtir individuels. En 2013, on assiste à une forte reprise des superficies vendues pour l'habitat : 2 fois plus qu'au cours des 3 années précédentes pour les charges

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 m² Shon ; pour les terrains à vocation économique en €/m².

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.

foncières et 80 % de plus pour les terrains individuels. Les superficies dédiées à l'activité connaissent un recul de 20 %. Dans les couronnes, les charges foncières habitat sont généralement peu présentes, mais on constate qu'avec la crise immobilière qui perdure, leur superficie s'est réduite à une portion congrue sur ce marché : seulement 3 hectares en 2013, moitié moins qu'au cours des 3 années antérieures. Les superficies des terrains à bâtir conservent un niveau comparable à celui des années passées. En revanche, le foncier économique a enregistré 50 % en plus de superficies vendues.

TERRAINS ÉQUIPÉS - 2013 AIRE URBAINE		Terrains économiques	Terrains habitat	Terrains à bâtir indiv.	Total
Nombre de mutations	Rennes Métropole	31	85	643	759
	Couronnes	63	14	1 149	1 226
	Aire urbaine	94	99	1 792	1 985
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	18	26	28	71
	Couronnes	24	3	61	87
	Aire urbaine	41	28	89	158
Superficie moyenne/mutation	Rennes Métropole	0,6	0,3	427 m ²	0,1
	Couronnes	0,4	0,2	532 m ²	0,1
	Aire urbaine	0,4	0,3	495 m ²	0,1
	En :	€/m ²	€/m ² shon	euros	€/m ²
Prix moyen (euro/m ²)	Rennes Métropole	59	270	76 270	182
	Couronnes	32	ND	56 750	119
	Aire urbaine	41	ND	63 757	142

MARCHÉ DES TERRAINS ÉQUIPÉS												
RENNES MÉTROPOLE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		2007/09	2010/12
Nombre de mutations	519	442	590	372	397	308	480	459	759		453	416
Superficie échangée (ha)	58	58	85	49	40	38	49	65	71		58	51
dont vocation économique	19	24	31	21	12	18	19	32	18		21	23
CF habitat	14,3	14	26	11	13	9	12	16	26		17	12
Terrains à bâtir indiv.	25	20	29	18	14	11	18	17	28		20	15
Couronnes												
Nombre de mutations	<i>Non disponible</i>				626	1 028	863	1 322	1 226		ND	1 071
Superficie échangée (ha)	Non disponible				66	86	64	97	87		ND	82
dont vocation économique	<i>Non disponible</i>				15	18	10	20	24		ND	16
CF habitat	<i>Non disponible</i>				8	7	6	5	3		ND	6
Terrains à bâtir indiv.	<i>Non disponible</i>				43	61	48	71	61		ND	60
Aire urbaine												
Nombre de mutations	<i>Non disponible</i>				1 023	1 336	1 343	1 781	1 985		ND	1 487
Superficie échangée (ha)	Non disponible				106	122	112	162	158		ND	132
dont vocation économique	<i>Non disponible</i>				27	35	29	52	41		ND	39
CF habitat	<i>Non disponible</i>				21	15	18	22	28		ND	18
Terrains à bâtir indiv.	<i>Non disponible</i>				58	72	65	88	89		ND	75

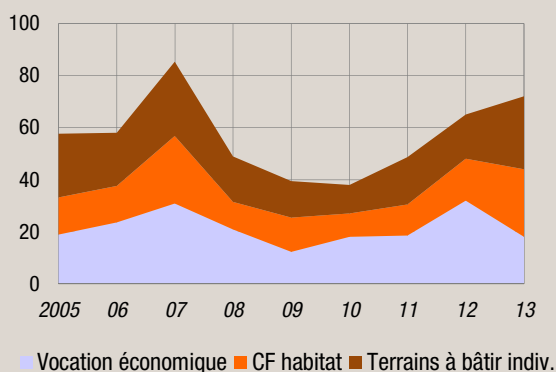
DES STRUCTURES DE VENTES DE FONCIER ÉCONOMIQUE DIFFÉRENTES

Les ventes de foncier économique en baisse dans la Métropole, conservent un niveau plutôt élevé depuis 2 ans dans les couronnes. Elles correspondent sans doute à des offres différentes entre les deux territoires, comme le laissent supposer les valeurs :

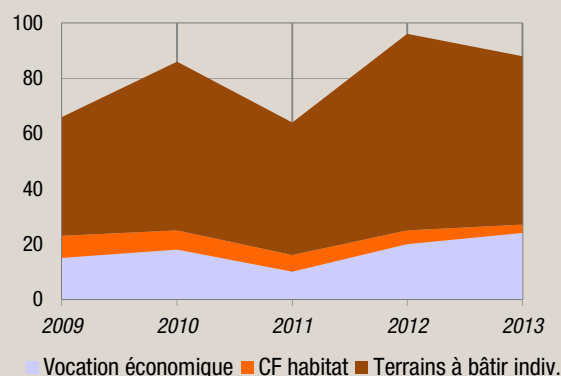
- prix moyens à 59 €/m² dans la Métropole et 32 €/m² dans les couronnes,

- prix médians à 40 €/m² dans la Métropole et 22 €/m² dans les couronnes,
- prix du 1^{er} quartile à 27 €/m² dans la Métropole et 13 €/m² dans les couronnes,
- prix du 3^{ème} quartile à 65 €/m² dans la Métropole et 40 €/m² en couronnes.

SUPERFICIES VENDUES : TERRAINS ÉQUIPÉS SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



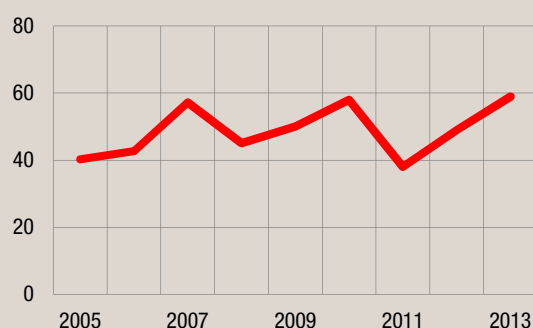
STRUCTURE DU MARCHÉ DES TERRAINS ÉQUIPÉS SUR LES COURONNES (HA)



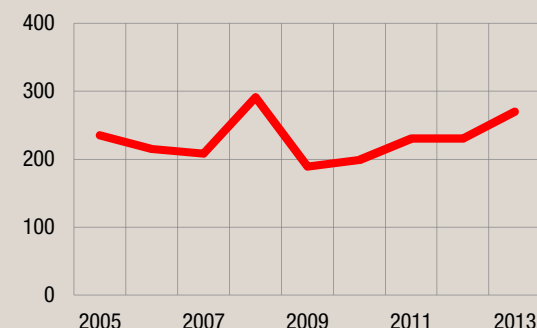
UN NIVEAU DES CHARGES FONCIÈRES IMPACTÉ PAR LES OPÉRATIONS AIDÉES

Le niveau des charges foncières habitat sur la Métropole a un peu augmenté au regard de la moyenne des trois années précédentes. Globalement cette valeur reste modeste, car la grande partie de ces charges foncières sont établies dans le cadre d'opérations d'aménagement (les données pour les secteurs diffus sont difficiles à reconstituer) et donc prennent en compte une forte proportion de charges foncières d'opérations intégrant des financements aidés. Seulement 23 % de ces transactions analysées sont en diffus et, sans doute intègrent-elles aussi des mixités de financements. Environ 30 % sont dans le cœur de Métropole, où elles atteignent un prix médian de 270 €/m² de Shab, alors que celui-ci est seulement de 215 €/m², dans les autres communes.

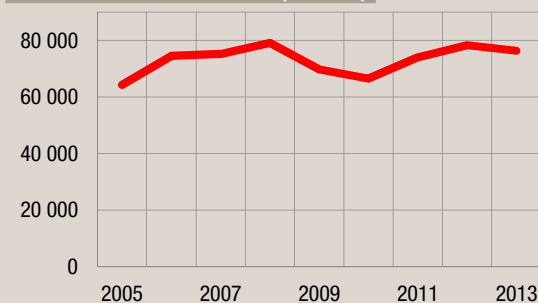
PRIX MOYEN CF ÉCONOMIE DE RENNES MÉTROPOLE (€/M²)



PRIX MOYEN CF HABITAT DE RENNES MÉTROPOLE (€/M² SHON)



PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR DE RENNES MÉTROPOLE (EUROS)



MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR - PRIX MOYENS										Moyenne/an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Economiques en €/m ²	40	43	57	45	51	58	38	49	59	51	48
Habitat en €/m ² -Shon	235	214	208	222	189	199	230	ND	270	206	215
Terrains indiv. en €	62 246	74 450	72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 281	76 270	73 743	72 906
Couronnes											
Economiques en €/m ²					82	24	30	25	32	ND	26
Habitat en €/m ² -Shon					145	165	NR	ND	ND	ND	
Terrains indiv. en €			56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 484	56 750	ND	58 162
Aire urbaine											
Economiques en €/m ²					51	35	35	37	41	ND	36
Habitat en €/m ² -Shon					174	182	189	ND	ND	ND	
Terrains indiv. en €			62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	62 922	63 757	ND	61 977

FORT NIVEAU DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR SUR RENNES MÉTROPOLE

Le nombre de terrains à bâtir individuels a été particulièrement important en 2013 dans la Métropole, c'est le nombre le plus élevé enregistré depuis l'observation. C'est près de 2 fois plus

(1,9) que la moyenne des ventes des 3 années précédentes. Ce bon niveau d'activité se retrouve également dans les couronnes, où pour la deuxième année consécutive on dépasse 1 000 transactions.

MARCHÉ DES TERRAINS INDIVIDUELS								Moyenne/an	
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Rennes Métropole	501	299	307	262	387	356	643	369	335
Couronnes	918	840	511	963	811	1232	1 149	756	1 002
Aire urbaine	1 419	1 139	818	1 225	1 198	1 588	1 792	1 125	1 337

MARCHÉ DES TERRAINS INDIVIDUELS								Moyenne/an	
Superficie moyenne (m²)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Rennes Métropole	573	585	459	432	470	464	437	539	455
Couronnes	848	774	849	637	590	578	532	824	602
Aire urbaine	750	724	703	593	550	553	495	726	565

MARCHÉ DES TERRAINS INDIVIDUELS								Moyenne/an	
Prix moyen en euros	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Rennes Métropole	72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 280	76 270	73 743	72 906
Couronnes	56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 483	56 750	56 917	58 162
Aire urbaine	62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	66 200	63 757	62 343	63 070

LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES TERRAINS À BÂTIR SE POURSUIT

La réduction des superficies est observée sur toute l'aire urbaine. D'année en année, depuis 2007 la taille moyenne des lots vendus diminue : en 4 ans entre 2009 et 2013, la taille moyenne a diminué de 200 m². Ainsi, les lots vendus rapportés à 1 hectare :

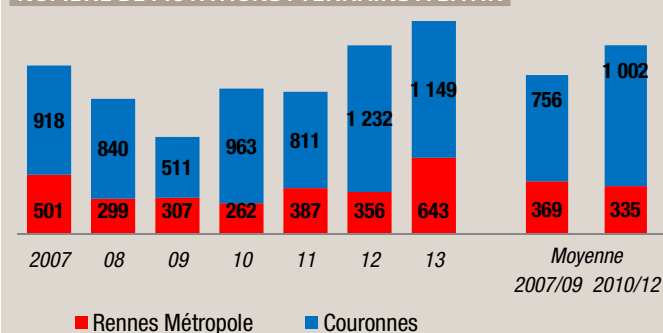
- en 2007, représentaient sur la Métropole une densité « théorique brute » de 17 lots/hectare, dans les couronnes de 12 et

sur l'ensemble de l'aire urbaine de 13 lots.

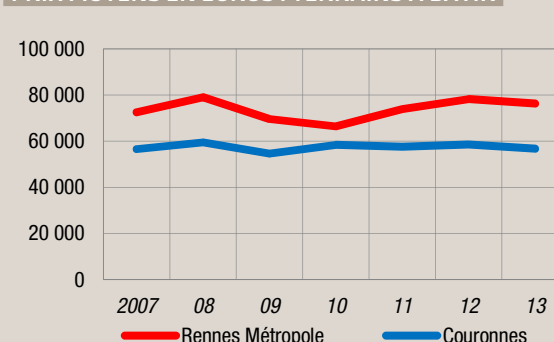
- En 2013, cette densité s'établit à 23 lots/hectare dans la Métropole, 19 dans les couronnes et 20 lots dans l'ensemble de l'aire urbaine.

En 2013, la taille moyenne des lots vendus est passée symboliquement sous la barre des 500 m², la taille médiane est 430 m². Dans les couronnes la superficie médiane est de 450 m², et dans la Métropole de 375 m².

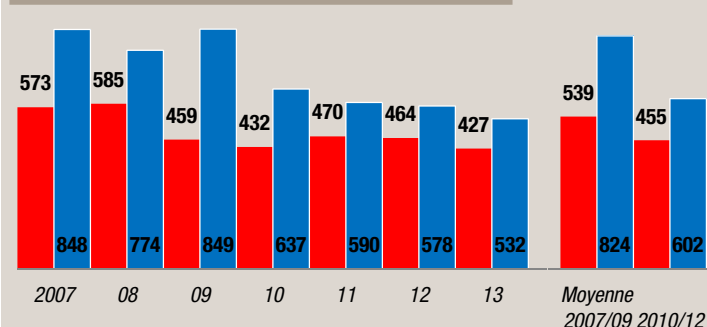
NOMBRE DE MUTATIONS : TERRAINS À BÂTIR



PRIX MOYENS EN EUROS : TERRAINS À BÂTIR



SUPERFICIES MOYENNES : TERRAINS À BÂTIR



LES ÉCARTS DE PRIX RESTENT IMPORTANTS ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COURONNES

Même si les prix des terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine ont légèrement diminué en 2013, le différentiel de prix entre la Métropole et les couronnes reste important. Bien sûr cette moyenne cache bien disparités. Les prix médians sont de 65 000 euros dans la Métropole et de 53 870 dans les couronnes. Les prix des 1^{ers} quartiles s'établissent à 54 000 euros pour Rennes Métropole et 38 475 euros pour les couronnes. Ainsi, en termes de prix certains lots présentent des niveaux de concurrence entre la Métropole et les couronnes : la valeur du 1^{er} quartile dans la Métropole correspond à celle de la médiane dans les couronnes.

LES EFFORTS DE DENSITÉ SONT ÉGALEMENT ENREGISTRÉS EN DEHORS DES OPÉRATIONS PLH

Jusqu'à ces dernières années sur la Métropole les écarts de superficies et de prix étaient particulièrement marqués entre les opérations conventionnées dans le cadre du PLH et les autres lotissements ou petites opérations en diffus. Bien sûr des efforts de densité étaient observés aussi dans ces dernières opérations, mais depuis deux ans, cette tendance se renforce. Elle s'accompagne d'une réduction des prix qui réduit le différentiel entre les opérations labellisées PLH et les autres ventes de terrains à bâtir. L'impact de ces dernières ventes a également été moindre, car leur part dans le total est nettement plus faible en 2013.

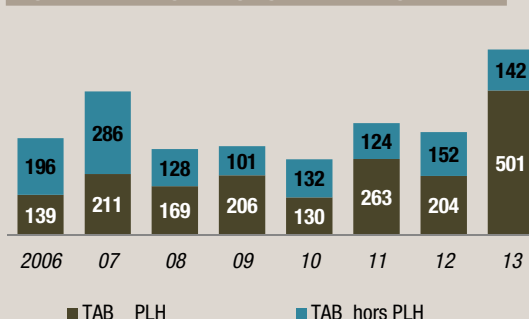
Illustration de cet effort de densité, les lots vendus rapportés à 1 hectare :

- en 2007, représentaient dans les opérations PLH une densité « théorique brute » de 22 lots/hectare et de 28 lots/hectare en 2013.
- Dans le même temps dans les opérations en diffus et hors PLH cette densité théorique est passée de 14 à 18 lots/hectare.

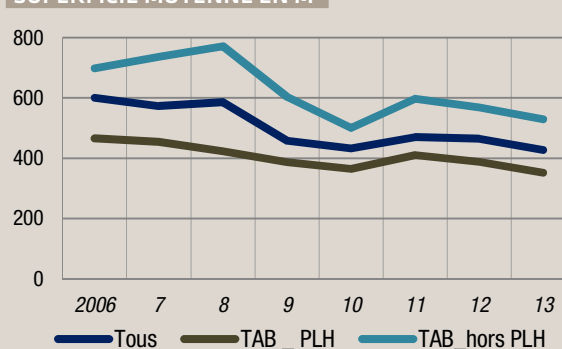
Les terrains à bâtir vendus dans les opérations « PLH » pèsent fortement sur les valeurs offertes dans la Métropole, le prix correspondant au 1^{er} quartile des ventes est de 52 200 euros alors qu'il est de 60 175 en dehors de ces opérations, et le prix médian est de 61 400 euros quand il est de 77 750 euros en dehors de ces programmations.

Il est important pour l'accueil des ménages que la réduction de la taille des lots s'accompagne également d'une maîtrise des prix de vente pour répondre aux besoins de solvabilité des ménages. On constate que le ¼ des ventes dans les opérations du PLH se font à un prix inférieur à 52 200 euros.

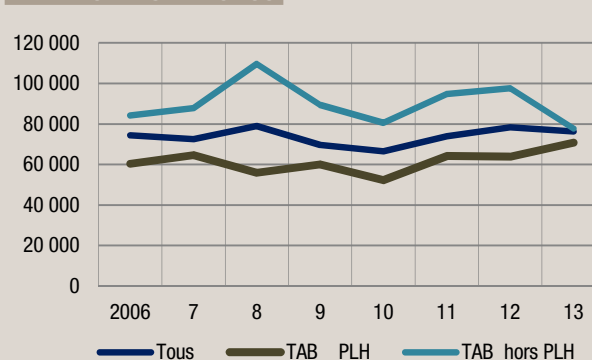
NOMBRE DE MUTATIONS : TERRAINS À BÂTIR



SUPERFICIE MOYENNE EN M²



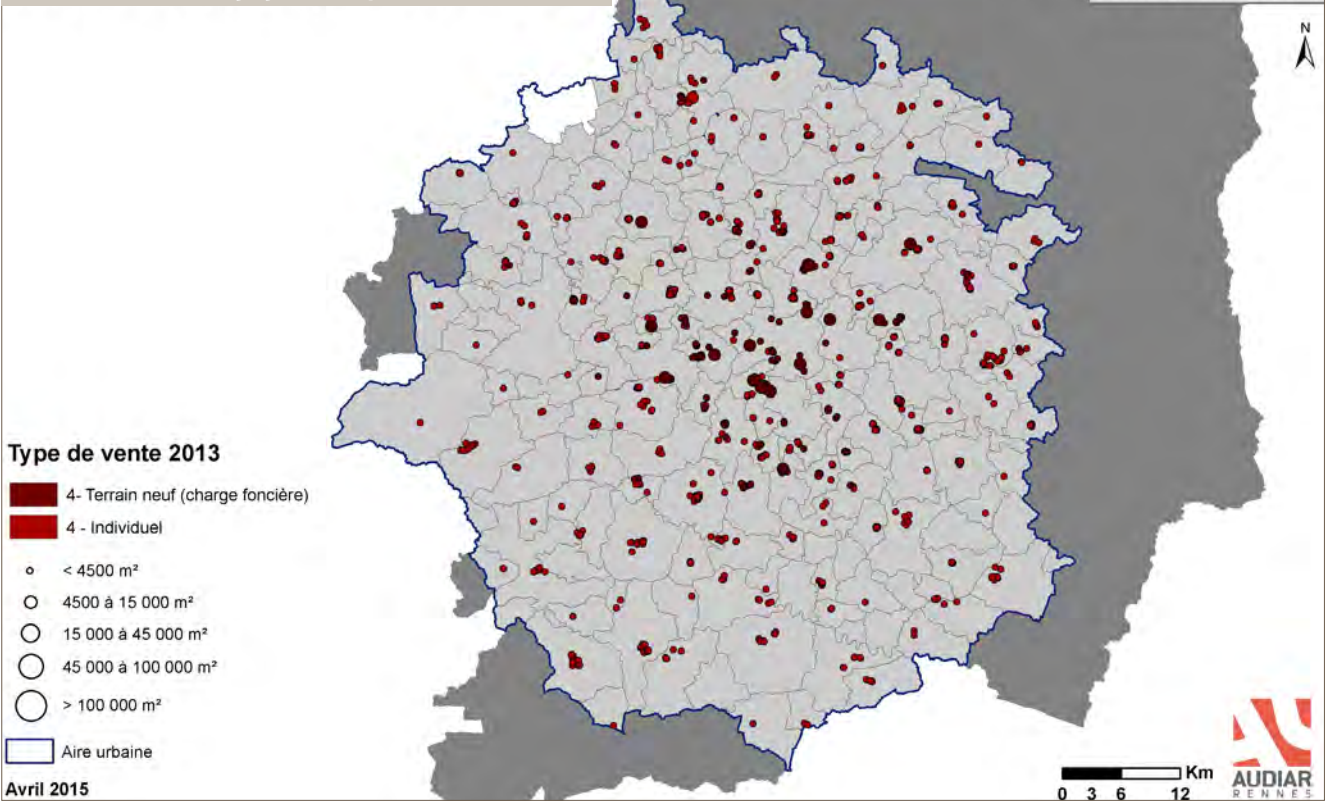
PRIX MOYENS EN EUROS



MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR - RENNES MÉTROPOLE								Moyenne/an	
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007/09	2010/12
Ensemble	501	299	307	262	387	356	643	369	335
TAB_PLH	211	169	206	130	263	204	501	195	199
TAB_hors PLH	286	128	101	132	124	152	142	172	136
Superficie moyenne (m ²)									
Ensemble	573	585	458	432	470	464	427	539	455
TAB_PLH	454	423	387	364	410	388	352	421	387
TAB_hors PLH	736	771	604	500	597	568	529	704	555
Prix moyen en euros									
Ensemble	72 500	79 042	69 686	66 500	73 960	78 280	76 273	73 743	72 913
TAB_PLH	64 566	55 883	60 030	62 210	64 145	63 868	70 738	60 160	63 408
TAB_hors PLH	87 820	109 618	89 379	80 530	94 775	97 625	77 750	95 606	90 977
Différentiel	23 254	53 735	29 349	28 320	30 630	33 757	7 012	35 446	27 569

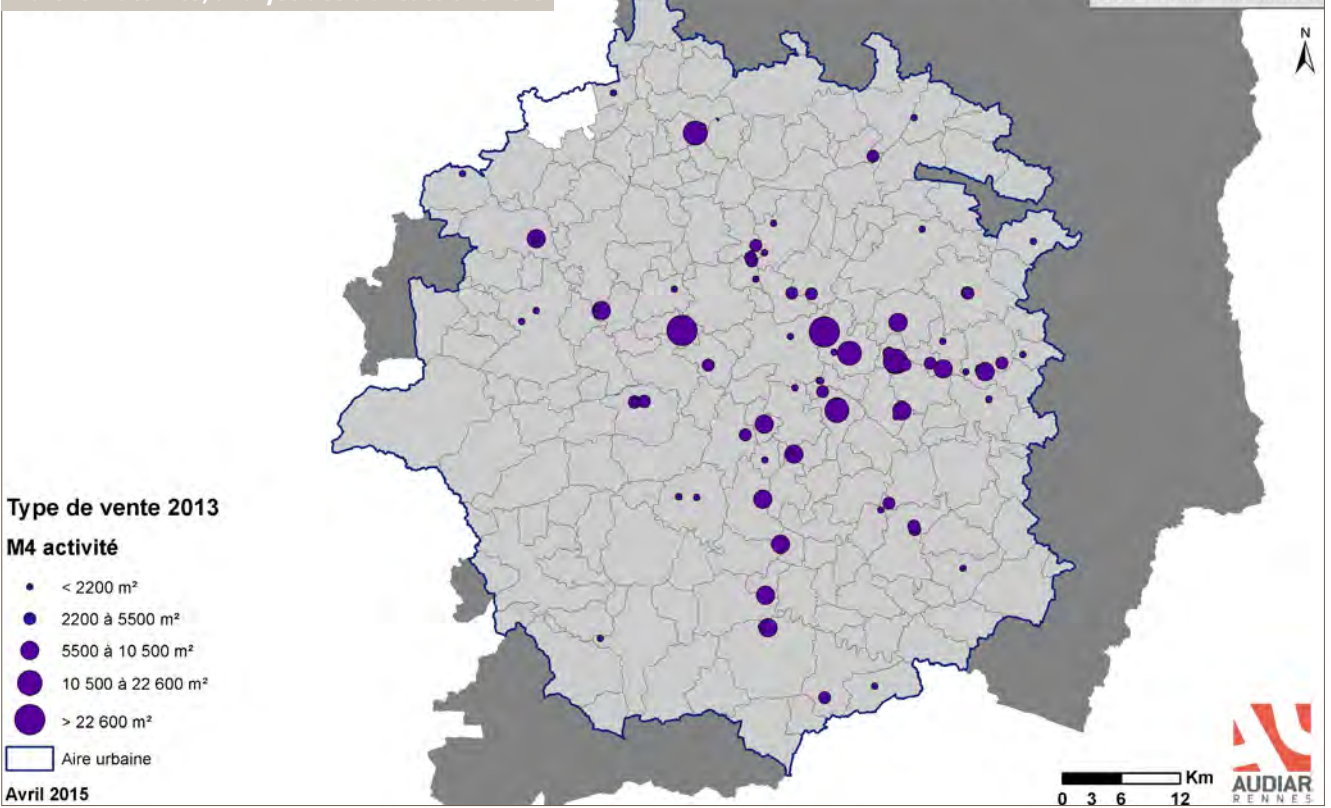
Marché 4 Terrains équipés, analyse transactions 2013

Aire urbaine de Rennes



Marché 4 activité, analyse des transactions 2013

Aire urbaine de Rennes



Les terrains en renouvellement urbain

Ce segment de marché correspond aux acquisitions faites dans les secteurs centraux urbanisés des communes à des fins de densification, restructuration ou reconstruction sur des terrains non bâtis : il peut s'agir de friches, dents creuses, fonds de jardins... Ces terrains ne constituent qu'une petite partie de ce marché, l'essentiel des acquisitions est constitué de foncier bâti, avec des valeurs plus élevées auxquelles il convient d'ajouter les frais de démolition voire de dépollution.

En 2013, ces mutations ont concerné des superficies modestes, les valeurs y sont en augmentation en raison de leur localisation importante sur le cœur de Métropole.

FORTE PROPORTION DU RENOUELEMENT URBAIN EN CŒUR DE MÉTROPOLE

En 2013, la majorité des mutations ont été effectuées dans le cœur de Métropole (Rennes compris) : 36 mutations sur 68 et 11,5 hectares sur les 16,7 échangés dans l'aire urbaine. Ce sont globalement des petites superficies, quel que soit le territoire. La moyenne est de 2 500 m² sur la Métropole et de 2 200 m² dans les couronnes.

MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS EN RENOUELEMENT URBAIN									
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de mutations	18	17	25	42	18	17	25	71	52
Superficie échangée (ha)	6	9	196	12	8	4	7	19,5	13,1
Prix €/m ² , valeur moyenne	178	79	183	176	158	127	132	339	352
Couronnes									
Nombre de mutations	Non disponible					32	46	19	16
Superficie échangée (ha)	Non disponible					3	8	4,5	3,6
Prix €/m ² , valeur moyenne	Non disponible					59	66	66	160
Aire urbaine									
Nombre de mutations	Non disponible					49	71	90	68
Superficie échangée (ha)	Non disponible					7	15	24	16,7
Prix €/m ² , valeur moyenne	Non disponible					82	89	281	307

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.

DES ÉCARTS DE PRIX IMPORTANTS SELON LES TERRITOIRES

Au total ces acquisitions représentent 19,7 millions d'euros en cœur de Métropole sur les 24,3 millions enregistrés sur l'aire urbaine. Les valeurs diffèrent bien sûr selon les territoires :

- dans les couronnes le prix moyen est 160 €/m² et le prix médian est 52 €/m²,
- en cœur de Métropole la moyenne est 350 €/m² et la médiane à 246 €/m²,
- dans le reste de la Métropole, la moyenne est à 229 €/m² et la médiane à 166 €.

Bien sûr, les prix sont à mettre en relation avec la constructibilité des terrains (Shab potentielle), les coûts de réaménagement et les durées de portage dans le cas d'opérations complexes. Les coûts bruts n'ont rien à voir avec ceux de l'extension urbaine et ils nécessitent donc des capacités de constructibilité et des niveaux de vente de charges foncières suffisamment élevés pour faciliter l'équilibre de l'opération.

Les acquisitions en renouvellement urbain concernent souvent du bâti, dont des pavillons. Bien sûr il s'agit souvent de bâti dégradé d'une moindre valeur que l'ensemble des références observées sur les marchés immobiliers de revente, il n'en demeure pas moins que ces acquisitions pèsent dans les bilans des opérations. A titre d'illustration la valeur médiane d'une maison est de 308 500 euros en cœur de Métropole, de 217 000 euros dans le reste de la Métropole et de 160 000 euros dans les couronnes.

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 terrains situés en hameau dans les différents marchés fonciers, les mutations sur ces secteurs sont désormais analysées à part.

Ces mutations sont bien sûr faibles en volume et en superficie, et leur référence au m² se situe entre les terrains de loisirs et les terrains à bâtir.

EN DEUX ANS, ENVIRON 1 % DES SUPERFICIES ONT CHANGÉ DE MAINS DANS LES HAMEAUX

Les mutations sur ces secteurs des communes sont peu nombreuses et représentent peu de superficies, notamment sur la Métropole. Dans les couronnes, ces mutations sont également modestes en nombre et en superficies. Toutefois rapportées aux hectares en hameaux dans les POS/PLU : cela représente 0,4 % en 2013 dans les couronnes et 0,1 % dans Rennes Métropole, et au total sur les deux années 2012/2013 près de 1 % des superficies de ces hameaux ont changé de mains, tant sur Rennes Métropole que sur les couronnes.

MARCHÉ DES TERRAINS EN HAMEAUX (HA VENDUS)		
Rennes Métropole	2012	2013
Nombre de mutations	2	6
Superficie échangée (ha)	0,3	0,5
Prix €/m ² , valeur moyenne	77	73
Couronnes		
Nombre de mutations	81	61
Superficie échangée (ha)	10,6	6,5
Prix €/m ² , valeur moyenne	45	34
Aire urbaine		
Nombre de mutations	91	67
Superficie échangée (ha)	15,8	7
Prix €/m ² , valeur moyenne	46	38

DES PRIX QUI SE CONFIRMENT EN 2013

Dans l'agglomération, les valeurs en euros/m² médianes et premiers quartiles restent très comparables en 2013 et 2012 : autour respectivement de 45 €/m² et de 29 €/m². Le prix moyen de la mutation en 2013 est très voisin de celui des terrains à bâtir : 74 300 euros.

Dans les couronnes, les prix moyens des terrains sont en revanche nettement inférieurs à ceux des terrains à bâtir (36 600 euros), ils correspondent plutôt à ceux du 1^{er} quartile.

Globalement les valeurs en euros/m² correspondent à celles de fonds de jardin en zone urbaine des communes.



Contact

Catherine Caille
02 99 01 86 51
c.caille@audiar.org