



# **Analyse des marchés fonciers 2013-2015**

sur l'aire urbaine de Rennes

DÉCEMBRE 2017

## Le mot du Président



“ Le foncier est un bien rare. Ressource non renouvelable, il est le support de toutes les activités : activité agricole, préservation de la biodiversité, développement urbain et économique, loisirs...

Les enjeux qui lui sont liés sont multiples : limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain, maîtriser les prix, les rythmes et donc anticiper les besoins, évaluer les potentiels, pour permettre aux communes et EPCI de répondre aux enjeux de leur développement démographique et économique.

Afin de mobiliser et maîtriser ce foncier, il est nécessaire de connaître, d'objectiver et d'évaluer ses consommations mais aussi les niveaux de prix pratiqués. Il est donc important d'établir un référentiel foncier. C'est le premier rôle confié à cet observatoire du foncier porté par l'Audiar. En effet, les marchés fonciers sont différenciés et concurrentiels, le prix de la terre agricole pouvant être multiplié par environ 400 lorsqu'elle est devenue constructible après aménagement. Cette connaissance et cette veille foncière sur les différents marchés, sont un véritable outil d'aide à l'élaboration de politiques foncières et à leur mise en œuvre.

L'observation foncière a également pour finalité le suivi des politiques que nous portons sur nos territoires tel le Programme local de l'habitat (PLH), et leurs volets fonciers. Elle est également utile pour mesurer l'efficacité des documents de planification stratégique et réglementaire mis en place (SCoT, PLU) vis-à-vis des objectifs de réduction de la consommation foncière et de maîtrise d'évolution des coûts.

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

**Jean-Luc Gaudin,**  
*Président de l'Observatoire foncier*



# SOMMAIRE

## RAPPEL ET ÉVOLUTION

### SYNTHÈSE

#### Évolution et structure globale des marchés fonciers en 2015

- 9 Une activité en hausse sur les espaces naturels agricoles et un dynamisme des terrains à bâtir sur la métropole
- 10 La différence de structure des marchés perdure entre Rennes Métropole et les couronnes
- 11 Rennes Métropole totalise 56 % des valeurs échangées

#### Marché 1 : les espaces naturels agricoles productifs

- 14 Une augmentation considérable des transactions et des surfaces vendues sur le marché agricole
- 16 Des prix plus élevés dans la métropole que sur les couronnes

#### Marché 2 : les espaces naturels de loisirs

- 18 Les surfaces de loisirs tendent à régresser, la part de ce marché reste plus importante sur la métropole
- 18 La part des loisirs diminue dans le marché des terres agricoles et naturelles
- 20 Un marché qui avoisine les 3 millions par an

#### Marché 3 : les terrains à urbaniser en extension urbaine

- 22 Une diminution des surfaces à urbaniser qui se poursuit
- 24 Quelle future capacité d'accueil théorique ?
- 24 Une meilleure maîtrise des prix dans les couronnes ?

#### Marché 4 : les terrains équipés ou terrains urbanisables

- 27 Un niveau de vente élevé sur un marché très actif : record pour les terrains à bâtir, augmentation des surfaces pour les collectifs, stabilité relative des terrains économiques
- 28 Une stabilité des transactions de foncier économique, des prix en hausse
- 28 Période record pour les ventes de terrains à bâtir sur Rennes Métropole, niveau élevé pour toute l'aire urbaine
- 30 La diminution de la taille des terrains à bâtir se poursuit
- 30 Les prix creusent l'écart entre la Métropole et les couronnes, malgré une relative constance depuis dix ans
- 32 Des délais d'écoulement des terrains à bâtir qui s'allongent et s'approchent de la moyenne départementale
- 33 Des terrains à bâtir plus grands et plus chers en dehors des opérations du Programme Local de l'Habitat
- 34 Les terrains bruts en renouvellement urbain, première approche



# 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 nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter les caractéristiques du foncier. Un important travail de recherche développement a été mis en œuvre pour mieux caractériser les marchés sur les trois derniers millésimes de DVF (2013-2015). Cette évolution peut rendre délicates certaines comparaisons avec des millésimes antérieurs liés à l'évolution de la source de données et à la méthode mise en œuvre. Il reste que les informations sur le profil des acquéreurs et vendeurs fait encore cruellement défaut. Ces données seront accessibles lorsque les services fiscaux livreront le fichier DV3F qui constitue le croisement du fichier actuellement utilisé, avec les fichiers fonciers (« cadastre »). La date d'accès à ces données n'est pas encore connue, mais devrait intervenir dans les années à venir.

La rupture dans la source utilisée et les évolutions méthodologiques conduisent à la prudence quant à la comparaison avec les années antérieures et il convient de prendre en considération la rupture dans les sources utilisées depuis 2013.

## **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<sup>er</sup> 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.

## RAPPEL ET ÉVOLUTION

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

Les observatoires fonciers précédents distinguaient six marchés différents. Le choix a été fait d'intégrer les marchés du renouvellement urbain au marché des terrains à urbaniser (marché 4), car il s'agit des mêmes produits, seul leur mode de production diffère. Dans ce marché 4 élargi, figure donc dorénavant une approche du renouvellement urbain, avec les limites liées à la source de données qui rend difficile une détection exhaustive. Par ailleurs, les ventes de foncier non-bâti en hameau réintègrent les espaces naturels de loisirs (marché 2).

#### Les espaces naturels agricoles productifs (marché n° 1)

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

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

#### Les espaces naturels de loisirs (marché n° 2)

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

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

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

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

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

#### Les terrains neufs (ou terrains à bâtir en extension urbaine) (marché n°4)

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

**Nouveau :** Les terrains qui ont déjà eu un usage urbain ou qui font partie de l'urbanisation existante et qui font l'objet d'un renouvellement urbain (densification, démolition/reconstruction) sont intégrés au marché 4 avec une analyse de leur part et des variations de prix. Cependant, la méthode utilisée ne permet pas toujours de tous les détecter, car certaines de ces mutations peuvent prendre du temps et sortent par la même de ce qui est observable sur une année, voire deux ou trois années. Un travail est engagé pour aboutir à une meilleure connaissance de ces mutations en renouvellement urbain. La méthode actuelle permet de détecter les terrains vendus pour être construits dans la tache urbaine existante.

#### Les anciens marchés analysés qui ont été réintégré aux précédents :

##### Les terrains à recycler (marché n° 5) – intégré au marché 4 terrains à bâtir

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 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) – intégré au marché 4 charges foncières

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 au 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 – intégré au marché des espaces naturels et de loisirs**

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.

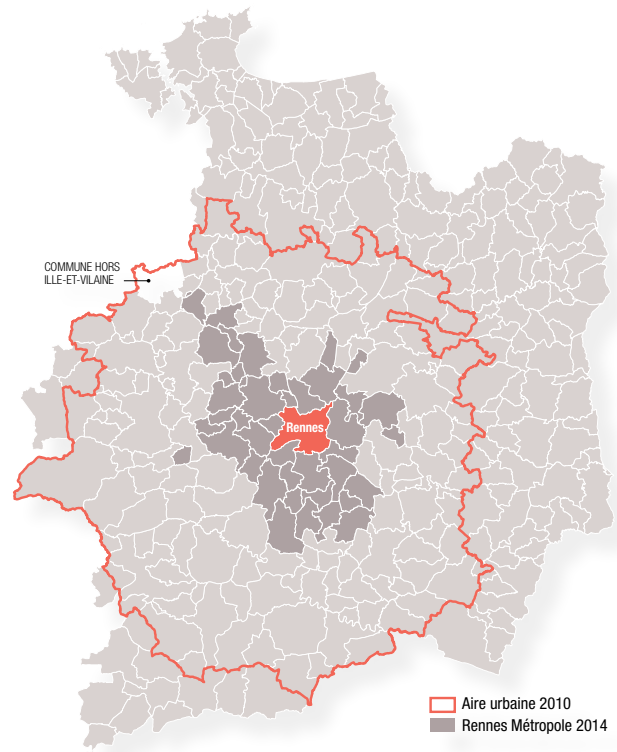
# Dynamisme des marchés agricoles et des terrains équipés, densité et maîtrise des prix en extension urbaine

La période de 2013 à 2015 confirme la reprise au niveau des marchés fonciers sur l'aire urbaine de Rennes. Avec 9 225 hectares échangés, c'est 44% de plus que sur la période précédente. C'est la plus forte activité enregistrée depuis 2009. Cependant, tous les segments de marché et tous les territoires ne présentent pas les mêmes réalités.

D'une manière générale, le marché des terres agricoles et le marché des terres urbanisables, c'est-à-dire des terrains équipés, ont connu un niveau très élevé de transaction. La vente de terre agricole a progressé partout, mais de manière très importante dans les couronnes. Le marché des terrains urbanisables a été porté par un niveau très élevé de terrain à bâtir, qui s'est maintenu dans les couronnes et a fortement progressé sur la métropole rennaise. L'année 2013 a constitué un record pour ces deux territoires avec près de 1 900 ventes.

En revanche, le marché des terrains à urbaniser, support des prochaines opérations d'aménagement, de programmes immobiliers ou d'activités a été plus faible sur cette période. Cette baisse d'activité peut être en relation avec une méfiance des marchés immobiliers ou un ralentissement de l'activité économique. Cela peut aussi être interprété comme une prise de conscience de la nécessaire limitation de consommation d'espace, économisant ainsi le foncier en extension urbaine, avec une recherche de densification, de réduction d'emprise des zones d'activités, la conjugaison avec du renouvellement urbain... Cela peut également venir du fait que certains territoires possèdent déjà de bonnes réserves foncières tout simplement, liées aux anticipations antérieures.

Aire de l'observatoire du foncier : l'aire urbaine

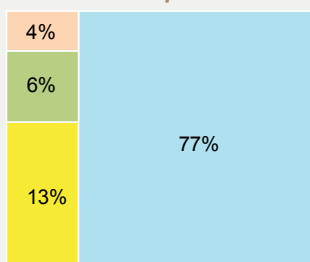


**5 262**  
terrains à bâtir individuels  
soit **+31%**

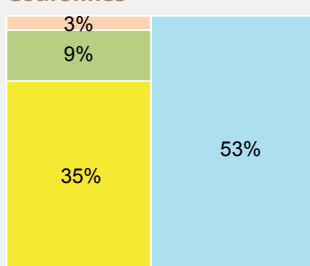
CHIFFRES-CLÉS

## RÉPARTITION DES MUTATIONS

### Rennes Métropole

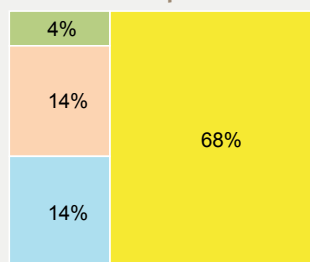


### Couronnes

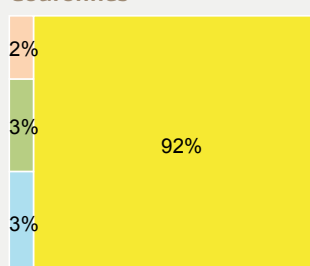


## RÉPARTITION DES SURFACES ÉCHANGÉES

### Rennes Métropole

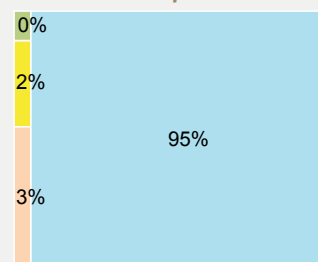


### Couronnes

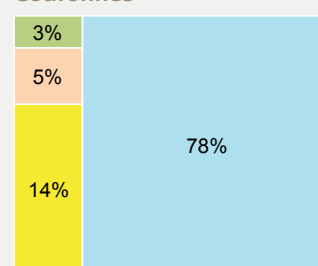


## RÉPARTITION DES VOLUMES FINANCIERS

### Rennes Métropole



### Couronnes



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

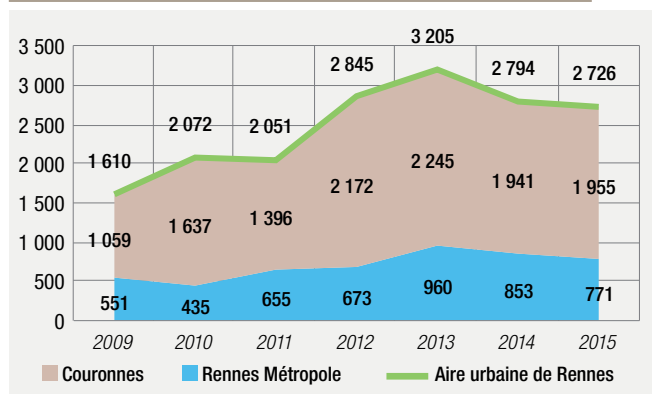
# Évolution et structure globale des marchés fonciers en 2015

En 2015, plus de 2 700 transactions foncières à titre onéreux ont été enregistrées sur l'aire urbaine, concernant plus de 3 000 hectares. La valeur de l'ensemble des transactions, tout marché confondu, avoisine les 176 millions d'euros. Ce sont des volumes élevés qui sont constatés sur ce territoire depuis 2013, année record, que ce soit pour le nombre de mutations avec 3 300 transactions ou les volumes financiers engagés dépassant les 240 millions d'euros. Cela correspond notamment sur Rennes Métropole à une forte augmentation du nombre de terrain à bâtir, avec un pic en 2013, à un niveau jamais atteint depuis 2007 et la crise.

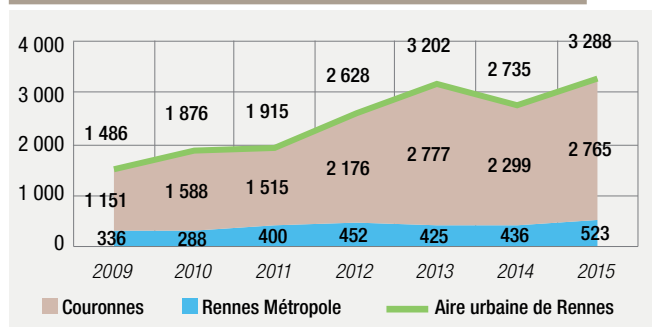
Les années 2013 et 2014 retrouvent le rythme de construction pour les terrains urbanisables similaire à ce qui était observé avant 2007 sur la métropole. Les trois quart des mutations concernent les terrains à bâtir sur Rennes Métropole et la moitié dans les couronnes. Une augmentation des ventes de surfaces agricoles est constatée sur la période récente, que ce soit dans les couronnes ou la métropole rennaise, conduisant à une augmentation globale des surfaces échangées, passant de 0,3 % du territoire de l'aire urbaine en 2010 à 0,8 % en 2015.

Sur la période 2013-2015, les marchés fonciers de Rennes Métropole représentent 30 % des transactions de l'aire urbaine de Rennes, 15 % des surfaces échangées et 56 % des volumes financiers.

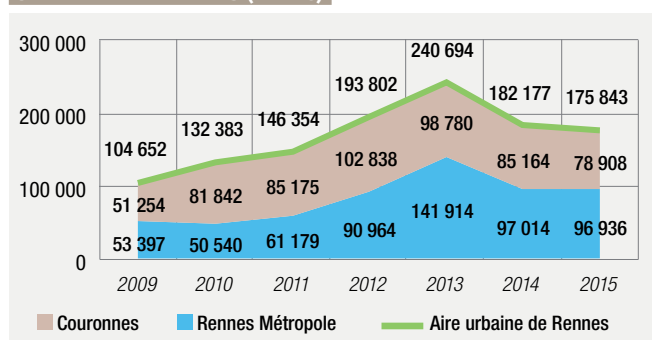
NOMBRE TOTAL DE MUTATIONS SUR L'AIRES URBAINE



HECTARES VENDUS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES

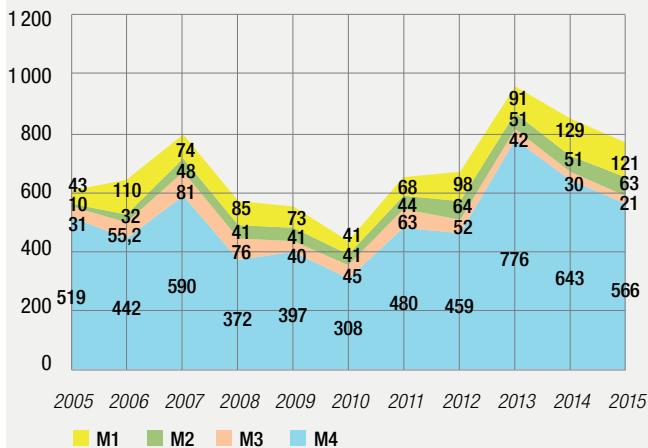


VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES (EN K€)

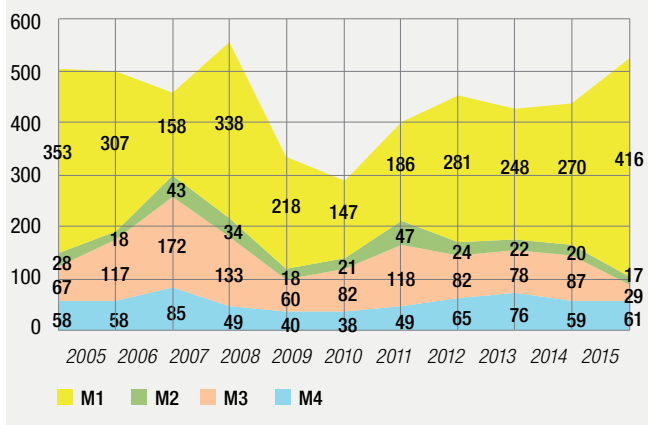




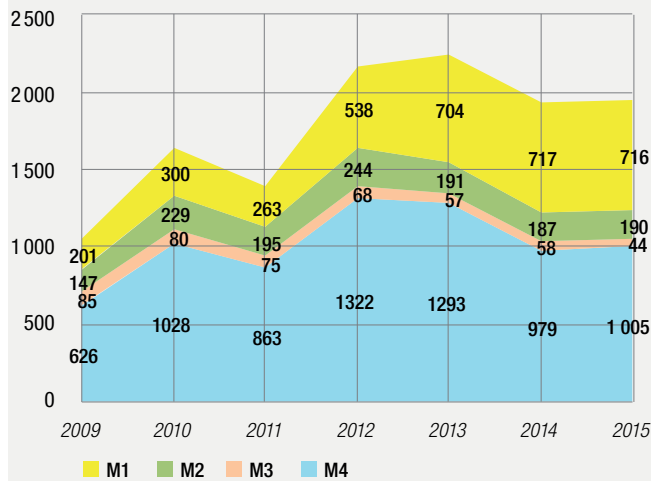
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



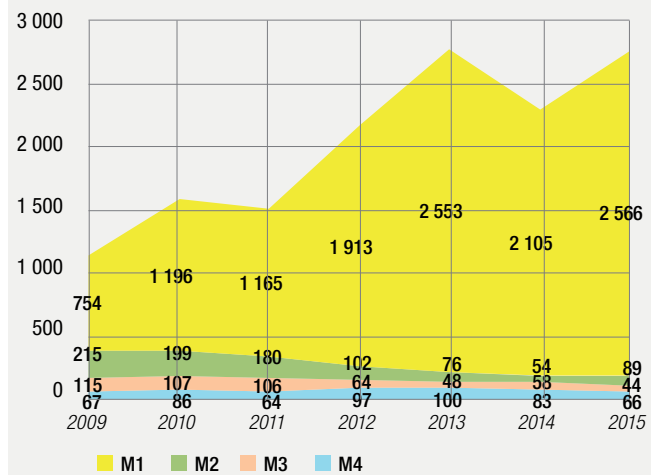
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



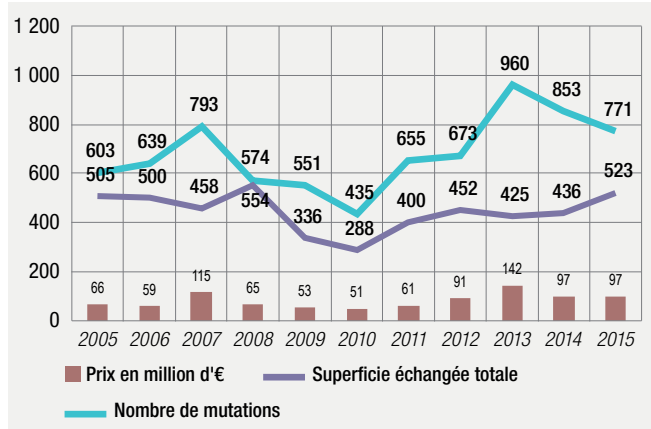
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



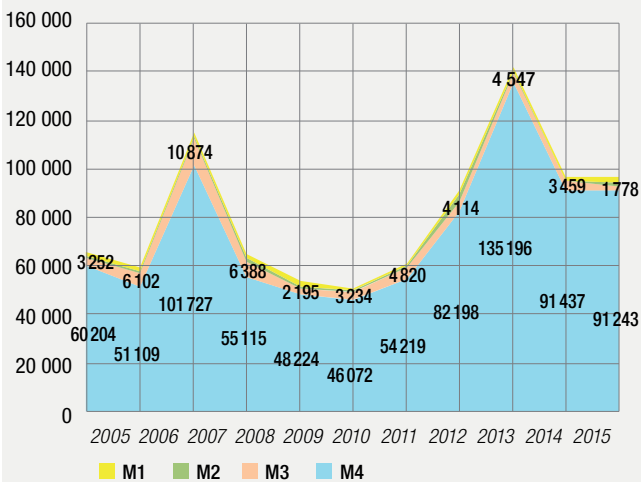
## UNE ACTIVITÉ EN HAUSSE SUR LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET UN DYNAMISME DES TERRAINS À BÂTIR SUR LA MÉTROPOLE

Les marchés sur le territoire de la métropole ont retrouvé un dynamisme qui retrouve globalement le niveau d'avant crise (2005 à 2007), avec une année exceptionnelle en 2013, tant sur le nombre de transactions, les surfaces échangées ou les volumes financiers observés. Même si les deux années suivantes se resserrent légèrement, le niveau global reste important. Dans les couronnes, le marché continu d'avoir un niveau de transaction élevé, mais le marché à vocation urbaine (terrain à urbaniser et terrain à bâtir) semble se resserrer, après avoir connu son plus haut niveau en 2013, alors que le marché des terres agricoles reste à un niveau élevé. La durée d'observation moins longue, le changement de périmètres et l'évolution de la méthode rendent plus hasardeuses les comparaisons dans le temps, mais l'augmentation des superficies vendues est bien réelle.

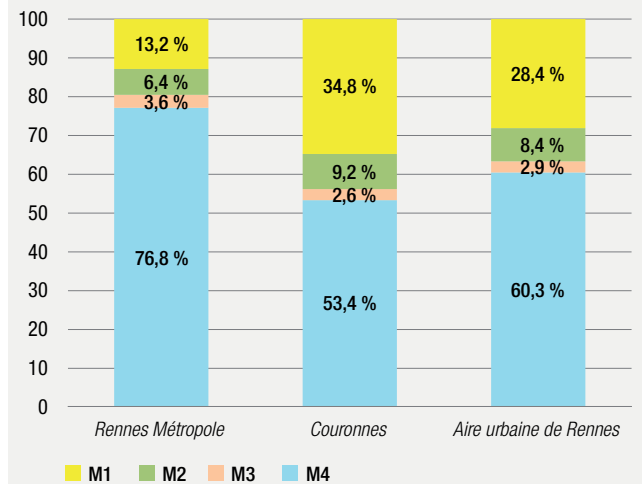
ÉVOLUTION GLOBALE DES MARCHÉS FONCIERS SUR RENNES MÉTROPOLE



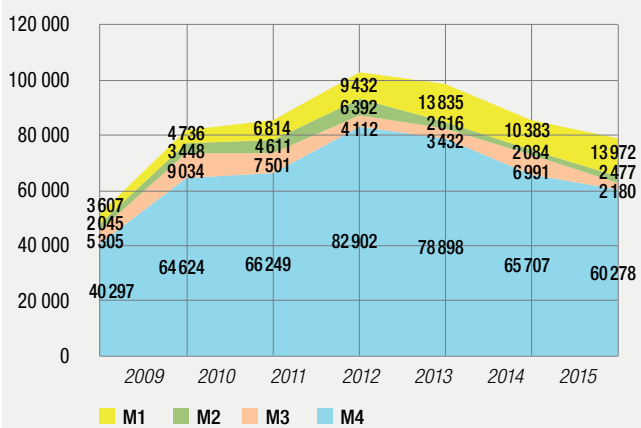
VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE (K€)



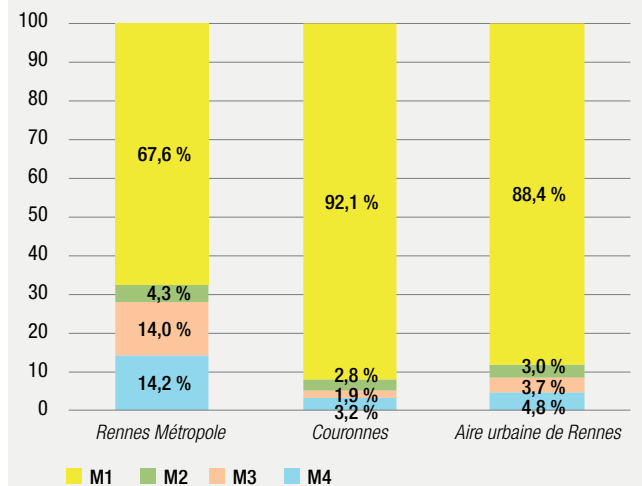
PART DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ 2013-2015 (EN %)



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES (K€)



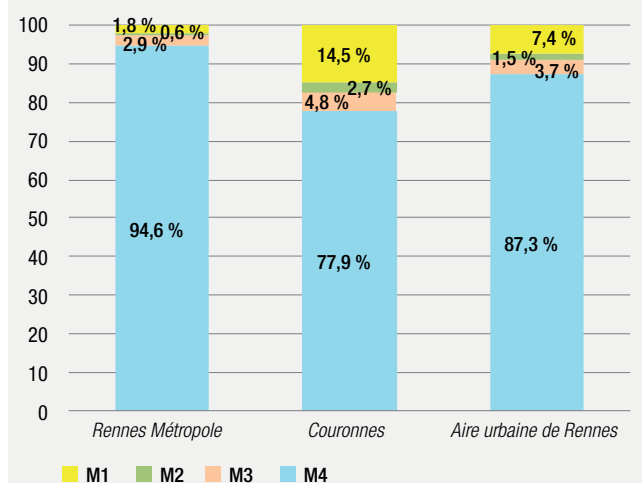
PART DES SURFACES PAR MARCHÉ 2013-2015



## LA DIFFÉRENCE DE STRUCTURE DES MARCHÉS PERDURE ENTRE RENNES MÉTROPOLE ET LES COURONNES

La structure des marchés demeure bien différenciée entre Rennes Métropole et les couronnes avec près de 80 % des transactions qui concernent les terrains à vocation d'urbanisation (terrain à urbaniser et terrain à bâtir) contre 56 % dans les couronnes. Ces terrains totalisent 28 % des surfaces échangées sur la Métropole contre un peu plus de 5 % dans les couronnes (en diminution par rapport à la période 2010-2012 où ils avoisinaient les 10 %). Différence que l'on retrouve au niveau des flux financiers avec 97,5 % des sommes concernées sur la métropole rennaise pour 91 % dans les couronnes.

PART DES VOLUMES FINANCIERS PAR MARCHÉ 2013-2015



## SYNTHÈSE

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
Rennes Métropole	603	639	793	574	551	435	655	673	960	853	771	639	588	861
Couronnes					1 059	1 637	1 396	2 172	2 245	1 941	1 955		1 735	2 047
Aire urbaine					1 610	2 072	2 051	2 845	3 205	2 794	2 726		2 323	2 908

Superficie échangée (ha)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
Rennes Métropole	505	500	458	554	336	288	400	452	425	436	523	449	380	461
Couronnes					1 151	1 588	1 515	2 176	2 777	2 299	2 765		1 760	2 614
Aire urbaine					1 486	1 876	1 915	2 628	3 202	2 735	3 288		2 140	3 075

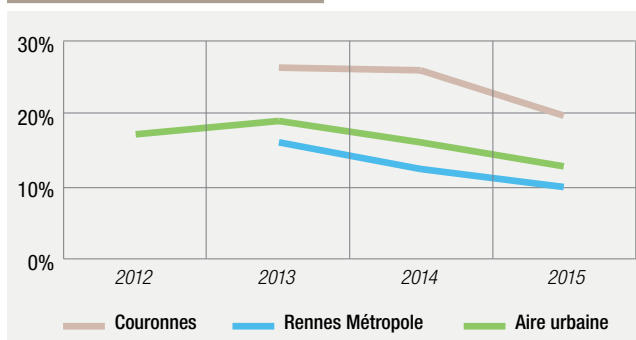
Prix (€/m <sup>2</sup> ) Val. moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
Rennes Métropole	65 890	59 384	114 543	65 110	53 397	50 540	61 179	90 964	141 914	97 014	96 936	77 684	67 561	111 955
Couronnes					51 254	81 842	85 175	102 838	98 780	85 164	78 908		89 952	87 617
Aire urbaine					104 652	132 383	146 354	193 802	240 694	182 177	175 843		157 513	199 572

## RENNES MÉTROPOLE TOTALISE 56 % DES VALEURS ÉCHANGÉES

Si la métropole ne représente que 15 % des superficies vendues dans l'aire urbaine sur la période 2013-2015, elle totalise 30 % des transactions, avec une progression au regard de la période précédente (26 % en 2010-2012). Par ailleurs, concernant la nature des biens échangés, ces ventes comptent d'avantage de terrains à bâtir, de charges foncières et de renouvellement urbain. Si on ajoute un prix de marché supérieur, l'ensemble de ces facteurs concourt à renforcer le poids de la métropole rennaise dans les volumes financiers générés par ces marchés. Sur près de 599 millions d'euros échangés entre 2013 et 2015, la métropole en totalise près de 336. C'est donc de l'ordre de 56 %, alors que lors des trois années précédentes (2010-2012) cette part n'était que de 46 %. Il convient cependant de signaler que les deux territoires ont connu une augmentation de ces échanges financiers (+56 % sur l'aire urbaine et +62 % sur Rennes Métropole). Une année particulièrement exceptionnelle en 2013 (240 millions sur l'aire urbaine, dont 142 sur Rennes Métropole) vient faire fortement grimper cette moyenne qui retrouve des valeurs annuelles de l'ordre de 180 millions d'euros en 2014 et 2015. Ce sont principalement les terrains à bâtir individuels qui ont poussé fortement ce niveau de transaction en 2013.

À titre de comparaison, les marchés fonciers non bâtis ont représentés 16 % des marchés immobiliers sur l'aire urbaine entre 2013 et 2015 (599 millions d'euros et 3 756 millions d'euros respectivement). Cette part décroît cependant sur la période passant de plus de 19 % en 2013 à moins de 13 % en 2015. Elle est plus importante sur les couronnes (24 % sur la période) que sur la métropole (moins de 13 %).

### PART DU VOLUME DES MARCHÉS FONCIERS AU REGARD DES MARCHÉS IMMOBILIERS



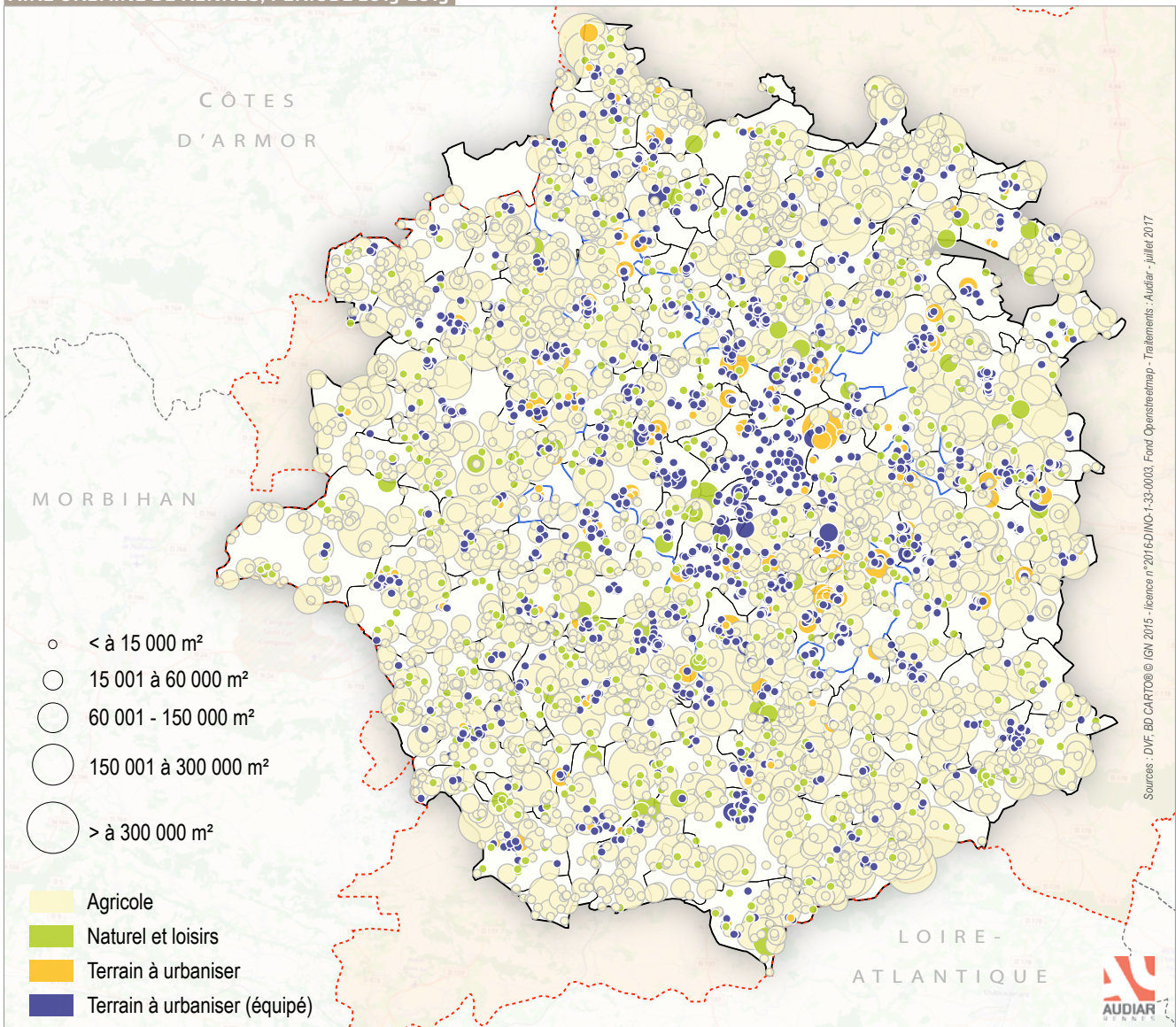
## DÉTAIL PAR MARCHÉ

NOMBRE DE MUTATIONS														
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1	43	110	74	85	73	41	68	98	91	129	121	77	69	114
M2	10	32	48	41	41	41	44	64	51	51	63	43	50	55
M3	31	55,2	81	76	40	45	63	52	42	30	21	66	53	31
M4	519	442	590	372	397	308	480	459	776	643	566	453	416	662
<b>TOTAL</b>	<b>603</b>	<b>639</b>	<b>793</b>	<b>574</b>	<b>551</b>	<b>435</b>	<b>655</b>	<b>673</b>	<b>960</b>	<b>853</b>	<b>771</b>	<b>639</b>	<b>588</b>	<b>861</b>
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					201	300	263	538	704	717	716		367	712
M2					147	229	195	244	191	187	190		223	189
M3					85	80	75	68	57	58	44		74	53
M4					626	1 028	863	1 322	1 293	979	1 005		1 071	1 092
<b>TOTAL</b>					<b>1 059</b>	<b>1 637</b>	<b>1 396</b>	<b>2 172</b>	<b>2 245</b>	<b>1 941</b>	<b>1 955</b>		<b>1 735</b>	<b>2 047</b>
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					274	341	331	636	795	846	837		436	826
M2					188	270	239	308	242	238	253		272	244
M3					125	125	138	120	99	88	65		128	84
M4					1 023	1 336	1 343	1 781	2 069	1 622	1 571		1 487	1 754
<b>TOTAL</b>					<b>1 610</b>	<b>2 072</b>	<b>2 051</b>	<b>2 845</b>	<b>3 205</b>	<b>2 794</b>	<b>2 726</b>		<b>2 323</b>	<b>2 908</b>

SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE														
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1	353	307	158	338	218	147	186	281	248	270	416	238	205	312
M2	28	18	43	34	18	21	47	24	22	20	17	32	31	20
M3	67	117	172	133	60	82	118	82	78	87	29	122	94	64
M4	58	58	85	49	40	38	49	65	76	59	61	58	51	65
<b>TOTAL</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	<b>458</b>	<b>554</b>	<b>336</b>	<b>288</b>	<b>400</b>	<b>452</b>	<b>425</b>	<b>436</b>	<b>523</b>	<b>449</b>	<b>380</b>	<b>461</b>
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					754	1 196	1 165	1 913	2 553	2 105	2 566		1 425	2 408
M2					215	199	180	102	76	54	89		160	73
M3					115	107	106	64	48	58	44		92	50
M4					67	86	64	97	100	83	66		82	83
<b>TOTAL</b>					<b>1 151</b>	<b>1 588</b>	<b>1 515</b>	<b>2 176</b>	<b>2 777</b>	<b>2 299</b>	<b>2 765</b>		<b>1 760</b>	<b>2 614</b>
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					972	1 343	1 351	2 194	2 802	2 374	2 983		1 629	2 720
M2					233	220	227	126	98	74	106		191	93
M3					175	189	224	146	126	145	73		186	114
M4					106	124	113	162	176	142	126		133	148
<b>TOTAL</b>					<b>1 486</b>	<b>1 876</b>	<b>1 915</b>	<b>2 628</b>	<b>3 202</b>	<b>2 735</b>	<b>3 288</b>		<b>2 140</b>	<b>3 075</b>

PRIX TOTAL (κ€)														
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681	1 262	1 801	3 044	1 683	1 150	2 036
M2	552	561	979	1 775	725	639	966	2 971	909	316	870	1 160	1 525	699
M3	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114	4 547	3 459	1 778	6 486	4 056	3 262
M4	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219	82 198	135 196	91 437	91 243	68 355	60 830	105 959
TOTAL	65 890	59 384	114 543	65 110	53 397	50 540	61 179	90 964	141 914	97 014	96 936	77 684	67 561	111 955
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					3 607	4 736	6 814	9 432	13 835	10 383	13 972		6 994	12 730
M2					2 045	3 448	4 611	6 392	2 616	2 084	2 477		4 817	2 392
M3					5 305	9 034	7 501	4 112	3 432	6 991	2 180		6 882	4 201
M4					40 297	64 624	66 249	82 902	78 898	65 707	60 278		71 258	68 294
TOTAL					51 254	81 842	85 175	102 838	98 780	85 164	78 908		89 952	87 617
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
M1					5 860	5 332	7 988	11 113	15 097	12 183	17 017		8 144	14 766
M2					2 770	4 088	5 577	9 363	3 525	2 400	3 347		6 342	3 091
M3					7 500	12 268	12 321	8 226	7 979	10 450	3 958		10 938	7 462
M4					88 521	110 696	120 468	165 100	214 094	157 144	151 522		132 088	174 253
TOTAL					104 652	132 383	146 354	193 802	240 694	182 177	175 843		157 513	199 572

AIRE URBAINE DE RENNES, PÉRIODE 2013-2015



# Les espaces naturels agricoles productifs

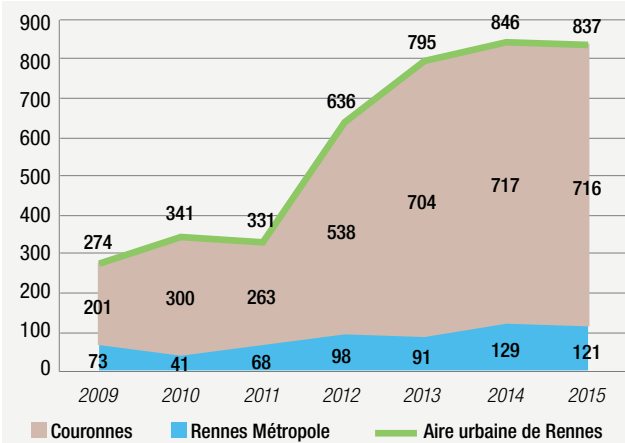
*Le marché des terres à vocation agricole ou forestière a été très actif sur la période 2013-2015 sur l'aire urbaine et prolonge une tendance d'augmentation générale observée depuis 2009, tant sur le nombre de transactions, de surfaces échangées que de flux financiers générés. La grande majorité des transactions et des surfaces concerne des terres agricoles cultivables autour de 90 %, dont une petite partie avec du bâti agricole, et 10 % concernent le marché forestier. Cette part de vente de boisement est moins importante pour la métropole (5 %).*

## UNE AUGMENTATION CONSIDÉRABLE DES TRANSACTIONS ET DES SURFACES VENDUES SUR LE MARCHÉ AGRICOLE

Le niveau des terres agricoles vendues est historiquement haut sur la période 2013-2015, avec une moyenne supérieure à 2 700 hectares par an (près de 70 % de plus que la période précédente), en raison notamment de la forte augmentation des ventes dans les couronnes, mais aussi sur Rennes Métropole (augmentation de plus de 50 %), en particulier pour l'année 2015 qui correspond à plus de deux fois la surface moyenne annuelle de la période 2010-2012. Les surfaces moyennes par transaction qui avaient tendance à baisser depuis quelques années semblent repartir à la hausse en 2015, autour de 3,5 hectares, avec un rapprochement entre les couronnes et la métropole. La part de la surface agricole utile qui change de main, en restant dans le marché agricole, ne cesse globalement de progresser et passe de 0,7 % sur la période 2010-2012 à 1,1 % sur la période 2013-2015 (de 0,5 % à 0,8 % sur la métropole rennaise).

Le marché forestier n'est pas en reste et il totalise plus de 13 % des transactions des espaces agricoles naturels productifs à l'échelle de l'aire urbaine, pour 9,4 % des surfaces échangées annuellement (seulement 5,3 % pour Rennes Métropole, territoire peu boisé). C'est de l'ordre de 250 hectares de forêt qui sont vendus par an sur la période 2013-2015 sur l'aire urbaine sur le massif de Paimpont, la forêt de Chevré ou d'autres boisements plus modestes. Les prix y sont en moyenne plus élevés, mais présentent une grande variabilité selon la nature du boisement concerné.

NOMBRE DE MUTATIONS AGRICOLES

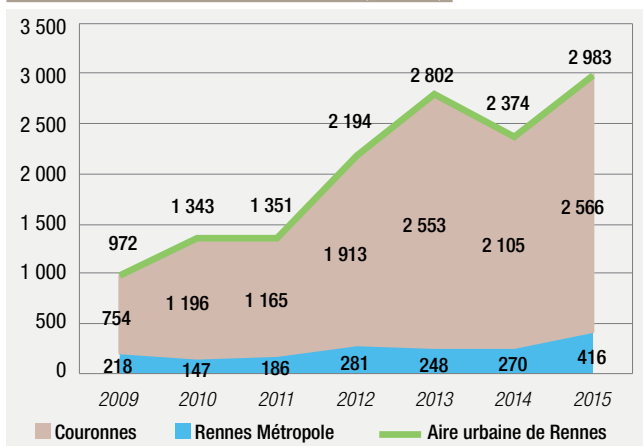


**Définition du marché.** C'est le marché des terrains naturels, comme bien de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, maraîchage... ou à des fins d'élevages.

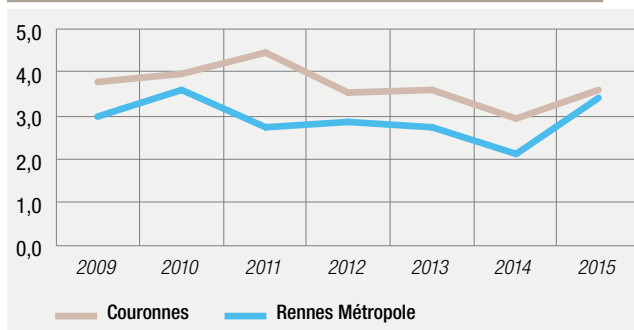
**L'objectif pour la politique foncière** est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat comme monnaie d'échange pour éviter les spéculations à long terme.

MARCHÉS AGRICOLES 2013-2015		Terres nues	Terres avec du bâti	Marché forestier	TOTAL
Nombre moyen de mutations / an	Rennes Métropole	97	9	8	114
	Couronnes	562	49	101	712
	Aire urbaine	658	58	110	826
Superficie moyenne annuelle (ha)	Rennes Métropole	277	18	16	312
	Couronnes	2 065	104	239	2 408
	Aire urbaine	2 342	122	256	2 720
Superficie moyenne par mutation (ha)	Rennes Métropole	2,9	2,1	2,0	2,7
	Couronnes	3,7	2,1	2,4	3,4
	Aire urbaine	3,6	2,1	2,3	3,3
Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Rennes Métropole	0,56	9,41	0,85	1,26
	Couronnes	0,40	5,27	0,66	0,78
	Aire urbaine	0,43	5,89	0,67	0,84
Valeur foncière moyenne annuelle (€)	Rennes Métropole	1 343 389	597 491	94 788	2 035 669
	Couronnes	8 084 203	3 185 659	1 460 036	12 729 897
	Aire urbaine	9 427 592	3 783 150	1 554 824	14 765 565

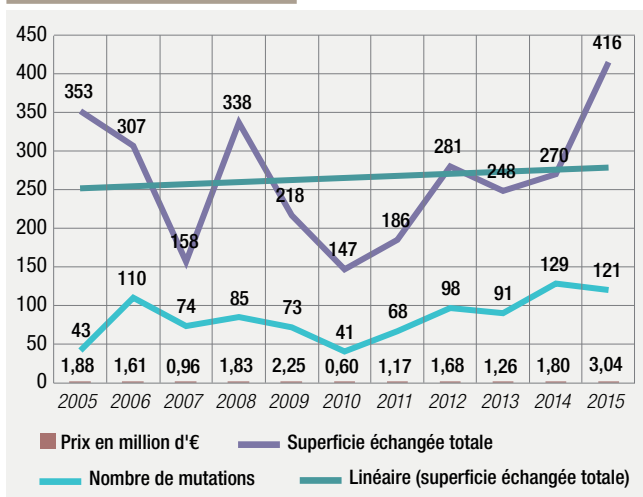
### SURFACES AGRICOLES VENDUES (EN HA)



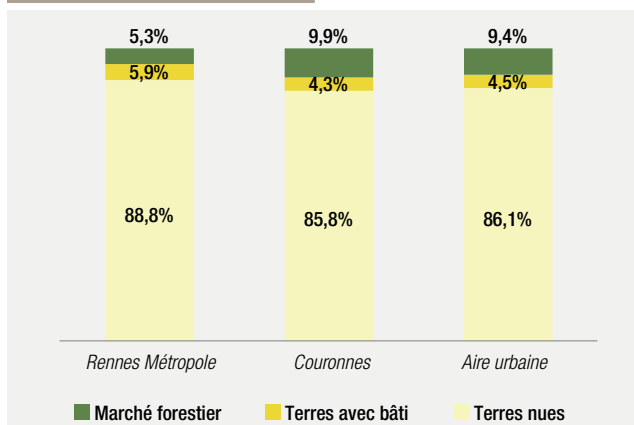
### SURFACE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES VENDUES



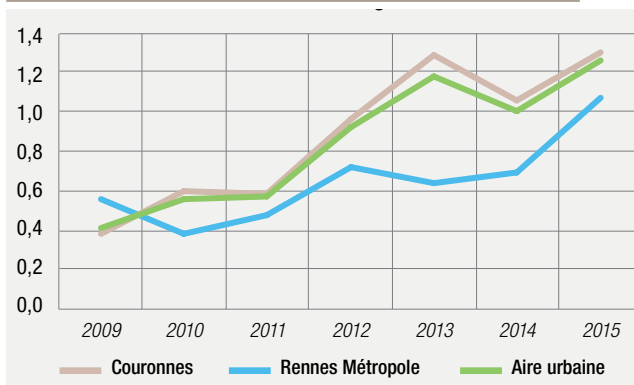
### ÉVOLUTION GLOBALE DES MARCHÉS AGRICOLES SUR RENNES MÉTROPOLE



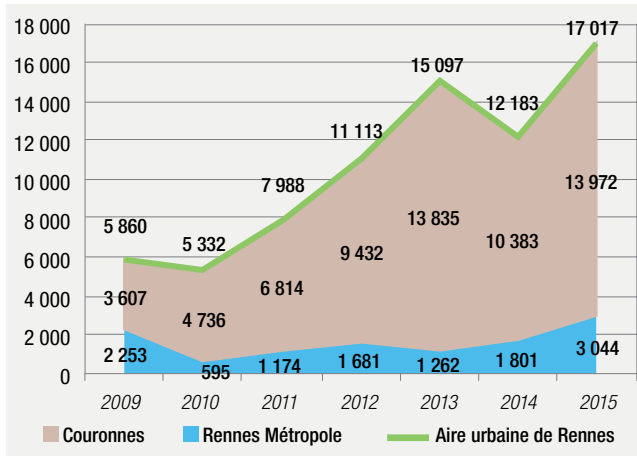
### RÉPARTITION DES SURFACES VENDUES PAR SOUS MARCHÉS AGRICOLES



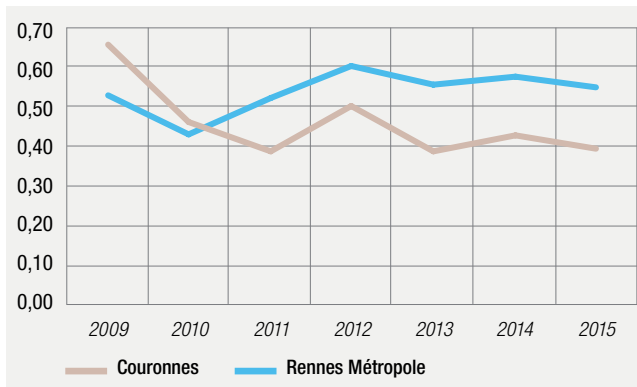
### PART DE LA SAU VENDUE SUR LE MARCHÉ AGRICOLE



### VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (K€)



### PRIX MOYEN DES TERRES AGRICOLES VENDUES



## DES PRIX PLUS ÉLEVÉS DANS LA MÉTROPOLÉ QUE SUR LES COURONNES

Le prix moyen des terres agricoles sur l'aire urbaine se replie légèrement avec 0,43 €/m<sup>2</sup> mais reste dans les ordres de grandeur des prix constatés par la SAFER Bretagne au niveau des secteurs concernés (0,52 €/m<sup>2</sup> pour le bassin de Rennes, 0,41 €/m<sup>2</sup> pour le nord de l'aire urbaine et des prix plus faibles au sud qui décroissent vers Redon jusqu'à 0,33 €/m<sup>2</sup>). En revanche, le niveau de prix moyen est un peu plus élevé autour de la métropole que dans les couronnes, avec 0,56 €/m<sup>2</sup>. Sur le long terme, le marché de la métropole rennaise suit à peu près l'évolution des prix de 1 à 2 % par an.

Les prix pratiqués sur les terres avec bâti agricole sont nettement plus élevés, mais présentent une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou les surfaces de terres attenantes. Les prix moyens constatés sur le marché forestier sont un peu plus élevés que pour les terres agricoles (0,67 €/m<sup>2</sup> sur l'aire urbaine et 0,85 €/m<sup>2</sup> sur la métropole). C'est un peu plus que le prix moyen constaté sur le grand ouest par la SAFER autour de 0,5 €/m<sup>2</sup>, mais qui est établi à l'échelle d'un vaste territoire des régions forestières de l'IFN et recoupant des réalités très variables. Il convient cependant de signaler que cette étude pointe un niveau d'acquisition important pour le département d'Ille-et-Vilaine sur la période 2012-2014.

### MARCHÉ AGRICOLE DE L'AIRES URBAINE DE RENNES

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

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

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

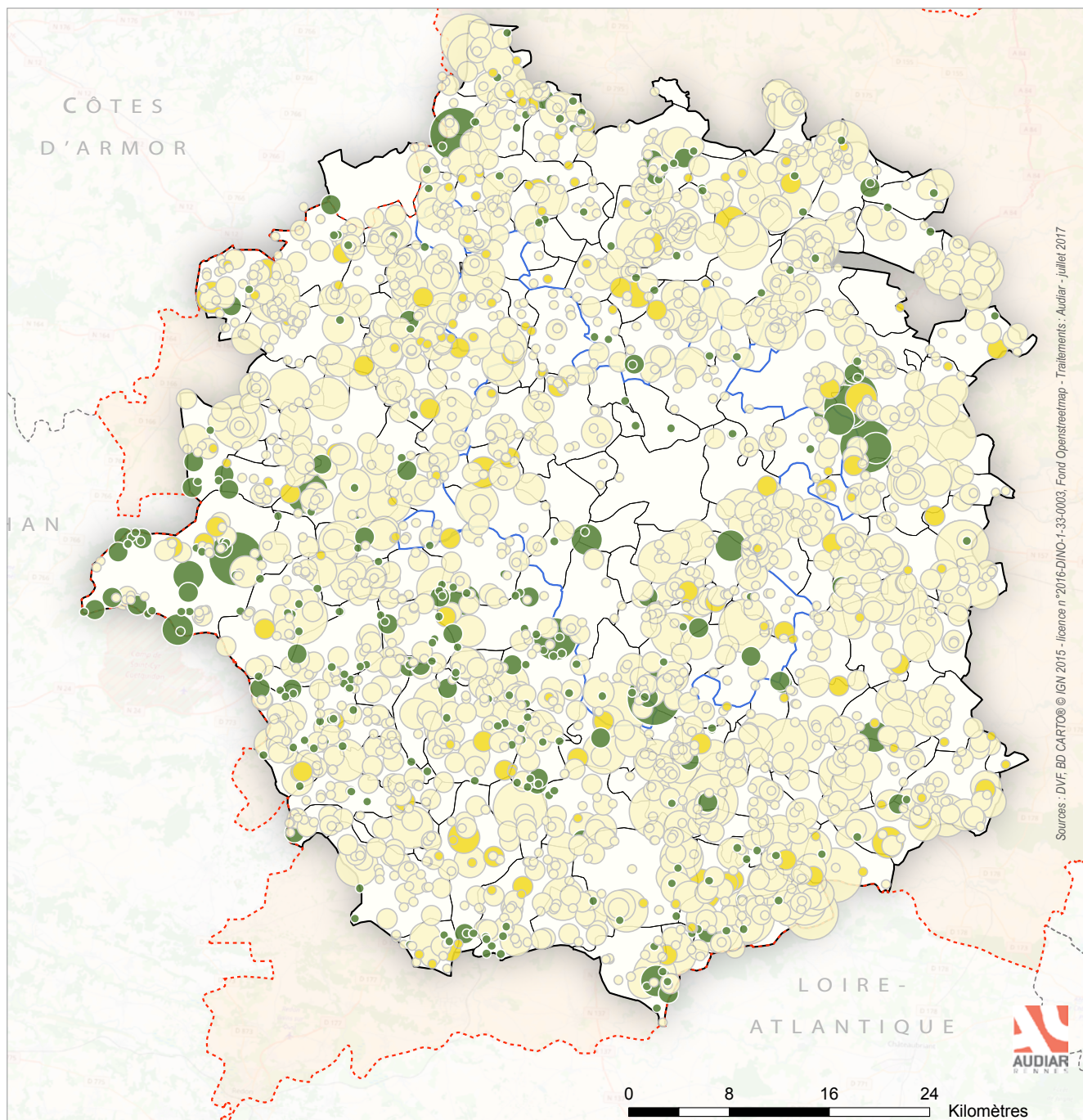
Prix moyen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010/12	2013/15
Rennes Métropole	0,45	0,45	0,45	0,5	0,53	0,43	0,52	0,60	0,56	0,58	0,55	0,52	0,56
Couronnes					0,66	0,46	0,39	0,50	0,39	0,43	0,39	0,45	0,40
Aire urbaine					0,63	0,46	0,42	0,50	0,41	0,45	0,41	0,46	0,43

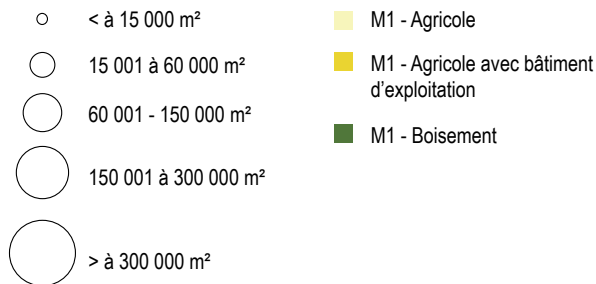
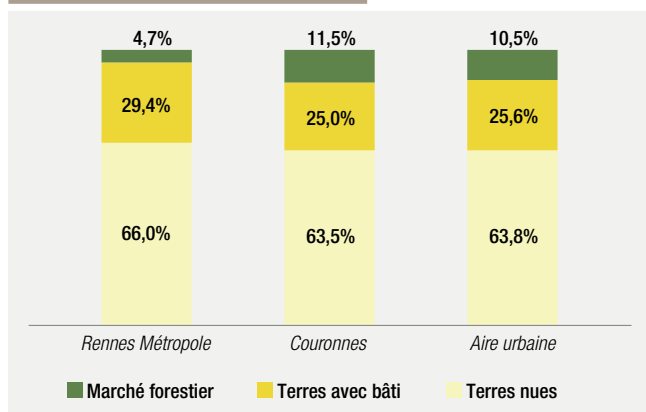
Prix total (k€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010/12	2013/15
Rennes Métropole	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681	1 262	1 801	3 044	1 150	2 036
Couronnes					3 607	4 736	6 814	9 432	13 835	10 383	13 972	6 994	12 730
Aire urbaine					5 860	5 332	7 988	11 113	15 097	12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



MARCHÉ 1 AGRICOLE : ANALYSE DES TRANSACTIONS - AIRE URBAINE DE RENNES, PÉRIODE 2013-2015



RÉPARTITION FINANCIÈRE DES TRANSACTIONS PAR SOUS-MARCHÉS AGRICOLES





MARCHÉ 2

# Les espaces naturels de loisirs

*Les ventes de terrains agro-naturels de loisirs ont totalisé 733 hectares dans l'aire urbaine sur la période 2013-2015, soit une moyenne de 244 hectares par an. Le nombre de transaction pour ce marché est à peu près stable dans le temps, avec annuellement une cinquantaine de transaction sur la métropole et autour de 200 pour les couronnes. En revanche, les surfaces échangées tendent à diminuer sur le marché des loisirs, principalement dans les couronnes.*

*D'une manière globale, c'est de l'ordre d'une vingtaine d'hectares qui sont vendus sur la métropole rennaise chaque année, alors que dans les couronnes, ces surfaces qui approchaient les 200 hectares annuellement jusqu'en 2011 se situent plutôt autour de la centaine d'hectares, pour 89 hectares en 2015.*

*Les comparaisons sur ce marché sur la période longue sont délicates au regard de l'évolution de la source et de la méthode de travail. Les prix moyens constatés sur la période sont d'environ 6 €/m<sup>2</sup> à l'échelle de l'aire urbaine, légèrement inférieurs dans les couronnes et de l'ordre de 6,50 €/m<sup>2</sup> sur Rennes Métropole.*

*Les terrains de loisirs constituent un petit marché très hétérogène, qui comprend aussi bien l'achat de terrain de loisirs en secteur agricole que l'extension de fond de jardin. La superficie moyenne échangée sur les dernières années 0,4 hectare.*

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

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

LES SURFACES DE LOISIRS TENDENT À RÉGRESSER, LA PART DE CE MARCHÉ RESTE PLUS IMPORTANTE SUR LA MÉTROPOLE

D'une manière générale, le nombre de transactions sur ce marché est stable, autour de 250 par an sur l'aire urbaine, 200 dans les couronnes et 50 sur la métropole rennaise (en légère augmentation sur la période récente). En revanche, les surfaces tendent à se réduire de manière importante au niveau des couronnes avec, avant 2011, des surfaces allant jusqu'à 215 hectares, pour être divisées par plus deux depuis 2012. Sur Rennes Métropole, ces surfaces sont en légère augmentation et oscillent entre 50 et 60 hectares par an. C'est la superficie moyenne par transaction qui a diminué à 4 000 m<sup>2</sup>, divisée par deux sur la période récente.

LA PART DES LOISIRS DIMINUE DANS LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

La part des loisirs au regard des terres agricoles productives se stabilise autour des 3% à l'échelle de l'aire urbaine (6% pour la métropole rennaise). Alors qu'elle a pu dépasser les 10% et même avoisiner les 20% en 2009. Cette tendance est à mettre en relation avec la diminution de la surface moyenne par transaction, mais surtout avec l'augmentation importante des surfaces échangées sur le marché agricole au cours de la période récente.

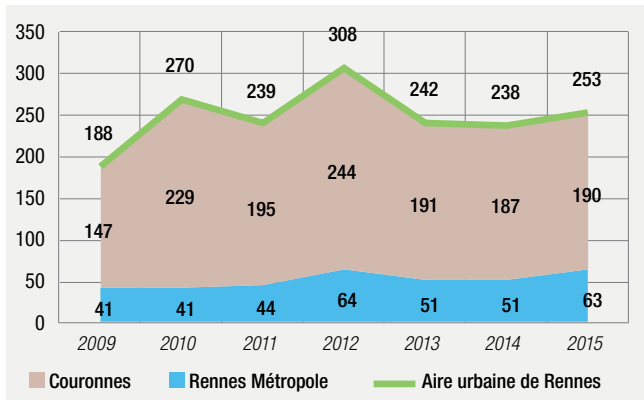
**MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES**

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

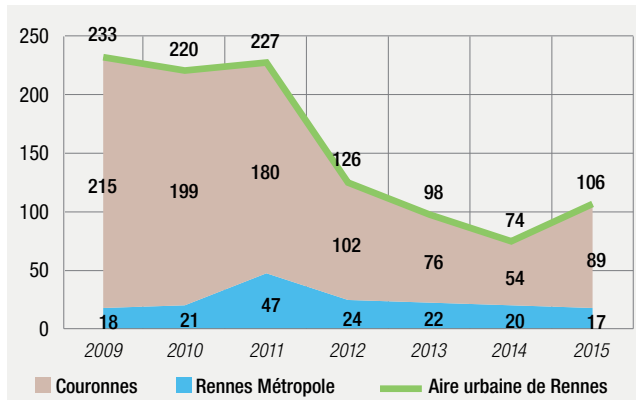
Superficie échangée totale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
Rennes Métropole	28	18	43	34	18	21	47	24	22	20	17	20
Couronnes					215	199	180	102	76	54	89	73
Aire urbaine					233	220	227	126	98	74	106	93

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

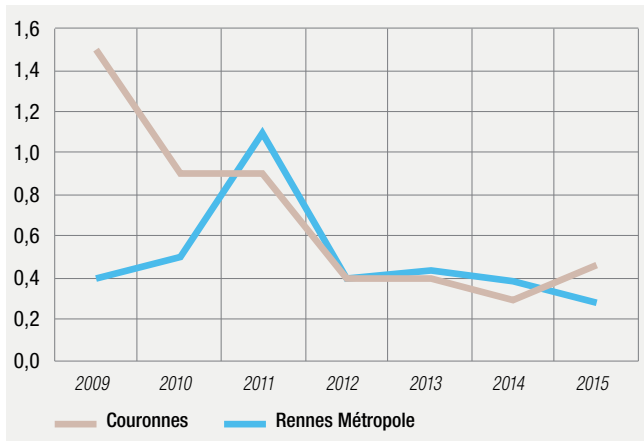
**NOMBRE DE MUTATIONS D'ESPACES NATURELS ET DE LOISIRS**



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



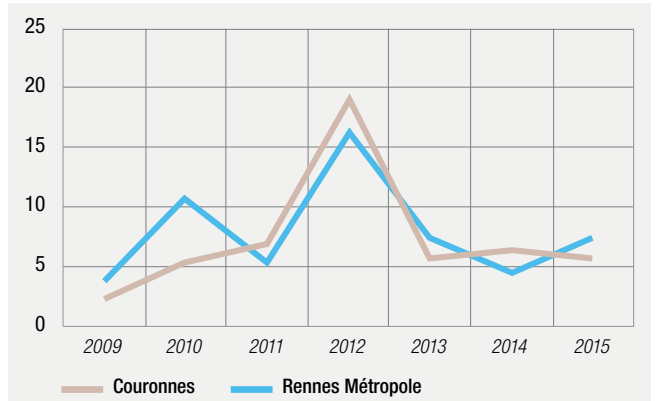
**SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS DE LOISIRS (HA)**



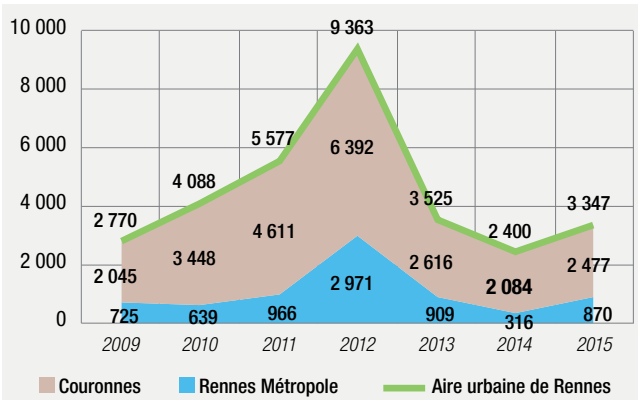
## UN MARCHÉ QUI AVOISINE LES 3 MILLIONS PAR AN

Ce marché est très ouvert et les prix peuvent avoisiner celui de la terre agricole comme celui des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses, comme les surfaces moyennes d'ailleurs. Si l'ont fait exception de 2012, qui apparaît hors norme (peut-être lié au changement de source et de méthode), sur la période longue, ce marché avoisine les 3 millions d'euros par an en moyenne sur la période récente. Les prix moyens pratiqués (hors 2012) fluctuent entre 5 et 10€/m<sup>2</sup> et la moyenne des trois dernières années est de l'ordre de 6€/m<sup>2</sup> à l'échelle de l'aire urbaine, légèrement moins dans les couronnes et 6,5€/m<sup>2</sup> pour Rennes Métropole.

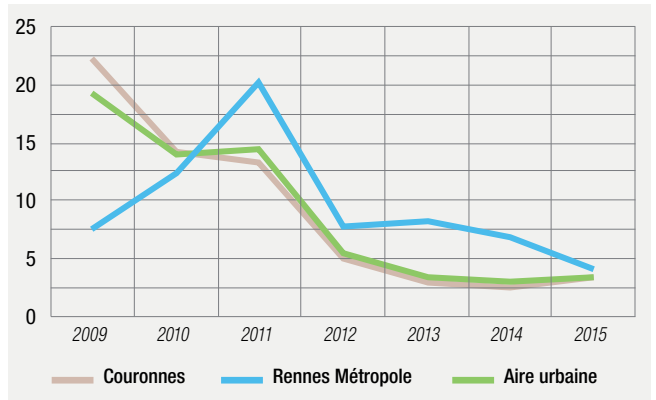
PRIX MOYEN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M<sup>2</sup>)



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS DE LOISIRS (EN K€)



PART DU MARCHÉ DES LOISIRS SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

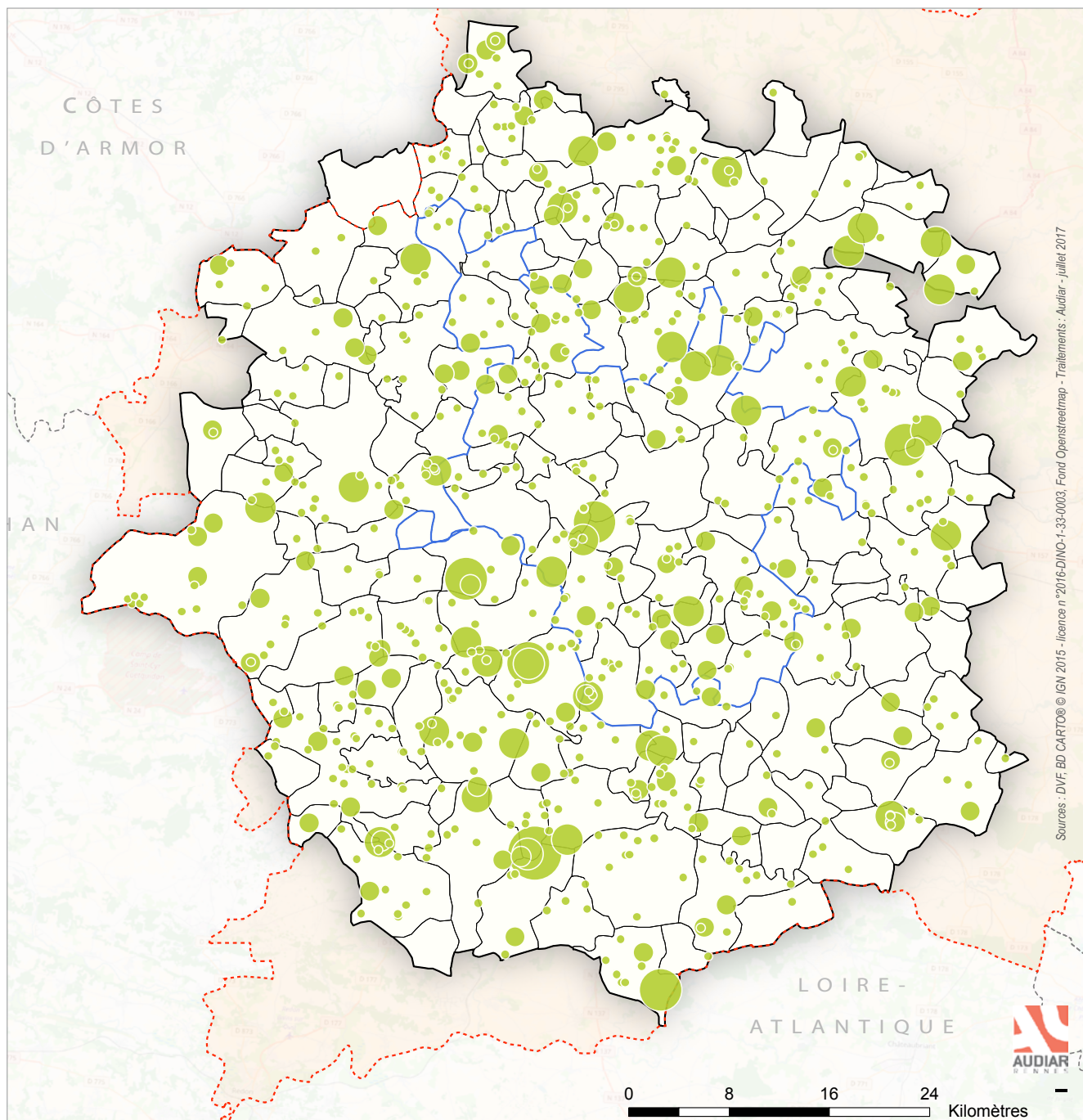


MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRES URBAINE DE RENNES

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

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

MARCHÉ 2 : NATUREL ET LOISIRS - AIRE URBAINE DE RENNES, PÉRIODE 2013-2015



- < à 4 500 m<sup>2</sup>
- 4 501 à 15 000 m<sup>2</sup>
- 15 001 à 45 000 m<sup>2</sup>
- 45 001 à 100 000 m<sup>2</sup>
- > à 100 000 m<sup>2</sup>

# Les terrains à urbaniser en extension urbaine

*Le marché des terrains à urbaniser présente une baisse globale d'activité sur la période 2013-2015, qui prolonge la tendance observée depuis 2009 sur les couronnes et 2011 sur Rennes Métropole, tant pour l'habitat que pour l'activité. Le prix moyen a diminué de près de 10 % à l'échelle de l'aire urbaine entre les deux périodes (2010-2012/2013-2015). Bien que le prix au m<sup>2</sup> reste moins cher sur Rennes Métropole, le différentiel de prix avec les couronnes se réduit encore de 30 %. Le différentiel de prix moyen passe de 3,8 €/m<sup>2</sup> à 2,6 €/m<sup>2</sup>. Il s'inverse même sur l'année 2015. En grande majorité, les terrains à urbaniser ont une vocation d'habitat, avec 77,5 % des surfaces (81,2 % pour Rennes Métropole et 72,7 % pour les couronnes).*

## UNE DIMINUTION DES SURFACES À URBANISER QUI SE POURSUIT

La baisse d'activité enregistrée au cours des années antérieures se poursuit. La baisse des surfaces vendues entre 2010-2012 et 2013-2015 est de près de 39 % à l'échelle de l'aire urbaine (plus de 40 % pour l'habitat et un peu moins de 30 % pour l'activité). Cette baisse est plus importante dans les couronnes (plus de 45 %) que sur la métropole (plus de 31 %). Elle impacte respectivement à plus de 47 % les surfaces dédiées à l'habitat dans les couronnes et près de 39 % l'activité, alors que c'est près de 35 % pour l'habitat et plus de 15 % pour l'activité sur Rennes Métropole. Cette baisse d'acquisition de terrain à bâtir peut avoir des conséquences sur les futures capacités d'accueil, tant pour l'habitat que pour l'activité, notamment pour les secteurs où les réserves sont limitées.



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

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

**MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES**

**NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES**

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

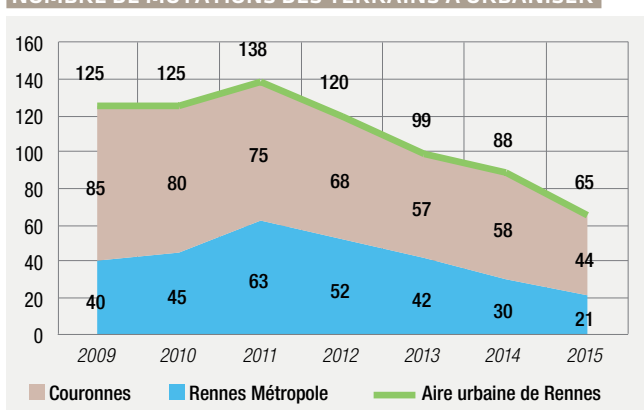
**SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE**

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

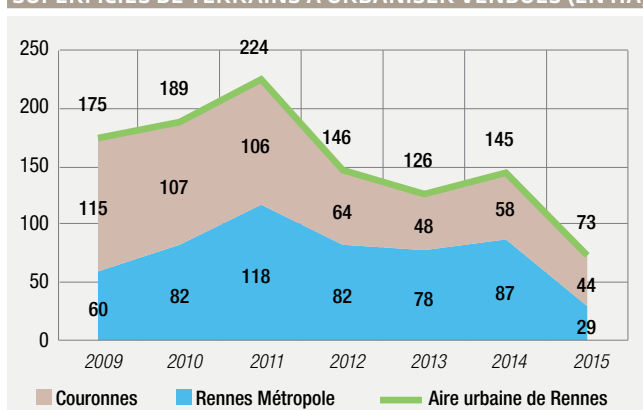
**SUPERFICIE MOYENNE**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
<b>Superficie moyenne</b>												
Ensemble	2,2	2,1	2,1	1,8	1,5	1,8			1,8	2,5	1,4	1,9
Vocation habitat									1,5	3,6	1,2	2,1
Vocation économique									3,2	0,3	2,2	2,0
<b>Couronnes</b>												
Ensemble									0,8	1,0	1,0	
Vocation habitat									0,8	1,0	1,0	0,9
Vocation économique									1,1	1,1	1,2	1,1
<b>Aire urbaine de Rennes</b>												
Ensemble									1,3	1,6	1,1	1,3
Vocation habitat									1,1	1,9	1,0	1,4
Vocation économique									1,9	0,9	1,5	1,4

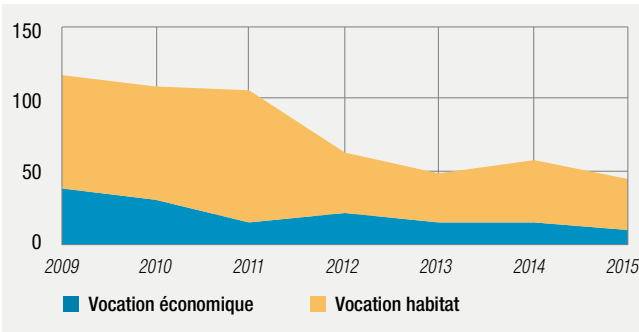
**NOMBRE DE MUTATIONS DES TERRAINS À URBANISER**



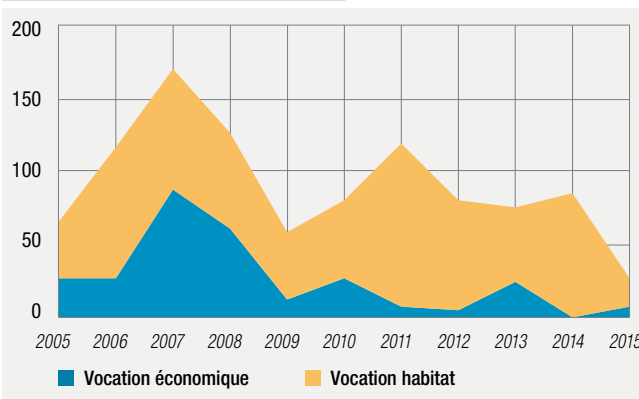
**SUPERFICIES DE TERRAINS À URBANISER VENDUES (EN HA)**



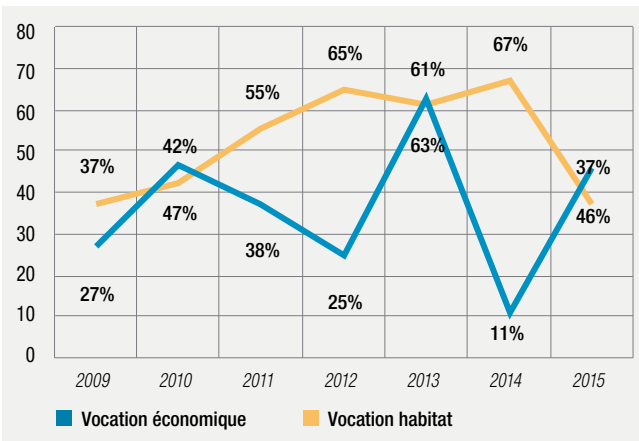
**SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER SUR LES COURONNES (HA)**



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



**PART DES SURFACES À URBANISER SUR RENNES MÉTROPOLE (EN %)**



**QUELLE FUTURE CAPACITÉ D'ACCUEIL THÉORIQUE ?**

Les hectares vendus concernant l'habitat ont été affectés d'un coefficient de densité<sup>1</sup> exprimé en logement par hectare, comme pour les années passées. Sur Rennes Métropole, les surfaces acquises en terrain à urbaniser pour l'habitat totalisent 157 hectares entre 2013 et 2015, ce qui correspond à un peu plus de 4700 logements. La moyenne annuelle de 1570 logements est inférieure à celle des 2200 logements potentiels estimés sur les 6 années précédentes au regard des surfaces acquises. Sur les couronnes, les surfaces acquises à vocation d'habitat totalisent 109 hectares, correspondant à environ 2400 logements. La moyenne annuelle est de 800 logements potentiels par an, soit deux fois moins que ce qui était estimé jusqu'en 2011.

La morosité des marchés immobiliers explique le ralentissement prolongé des ventes correspondant à des programmations à moyen terme. Au regard des ventes réalisées les années qui ont précédé, une pénurie de foncier aménagé n'est pas à craindre à court terme. Cependant, si cette tendance se prolonge, les anticipations des prochaines années sur ce marché sont à surveiller pour éviter une rupture des disponibilités foncières et notamment leur répartition territoriale.

**UNE MEILLEURE MAÎTRISE DES PRIX DANS LES COURONNES ?**

La métropole rennaise conserve un différentiel de prix à son avantage, sur l'ensemble de ce marché. Cependant cet écart de prix se réduit, il passe de 3,8 €/m<sup>2</sup> à 2,6 €/m<sup>2</sup>. Il s'inverse même sur l'année 2015, avec un prix moyen de 6,13 €/m<sup>2</sup> pour la métropole contre 5,54 €/m<sup>2</sup> dans les couronnes. Les flux financiers générés par ce marché ont généré 22,4 millions d'euros sur la période 2013-2015 (à plus de 80 % pour l'habitat), dont près de 44 % sur la métropole rennaise. L'année 2015 marque un effondrement de ce marché à son plus bas niveau enregistré depuis le début de l'observatoire avec moins de 4 millions d'euros, en lien direct avec la chute du nombre de transaction et de surfaces vendues.

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

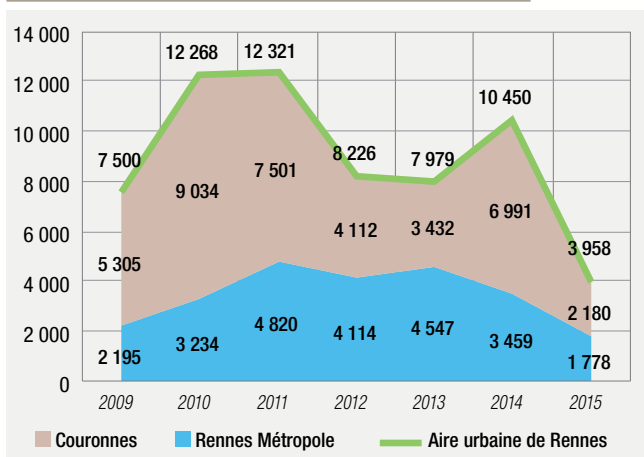


**MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES**

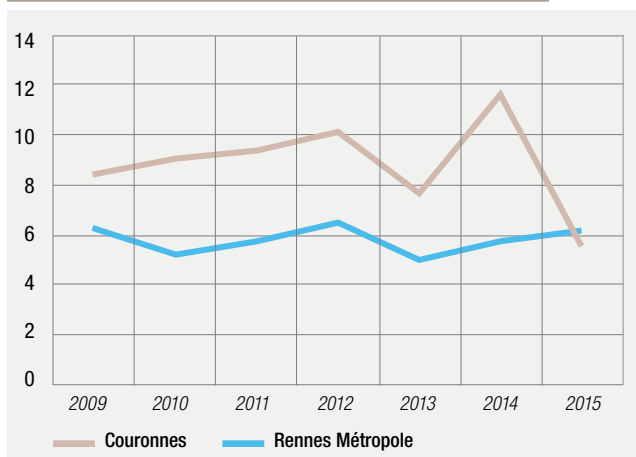
PRIX MOYEN												
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
Ensemble	5,50	7,30	6,30	5,40	6,30	5,20	5,70	6,50	4,98	5,77	6,13	5,63
Vocation habitat									4,94	5,30	6,19	5,34
Vocation économique									5,00	11,19	5,87	7,26
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009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

PRIX TOTAL (κ€)												
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
Ensemble	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114	4 547	3 459	1 778	3 262
Vocation habitat									3 448	3 359	1 126	2 644
Vocation économique									1 099	101	653	617
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
Ensemble					5 305	9 034	7 501	4 112	3 432	6 991	2 180	4 201
Vocation habitat									2 898	5 831	1 588	3 439
Vocation économique									534	1 160	592	762
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013/15
Ensemble					7 500	12 268	12 321	8 226	7 979	10 450	3 958	7 462
Vocation habitat									6 346	9 189	2 714	6 083
Vocation économique									1 633	1 261	1 244	1 379

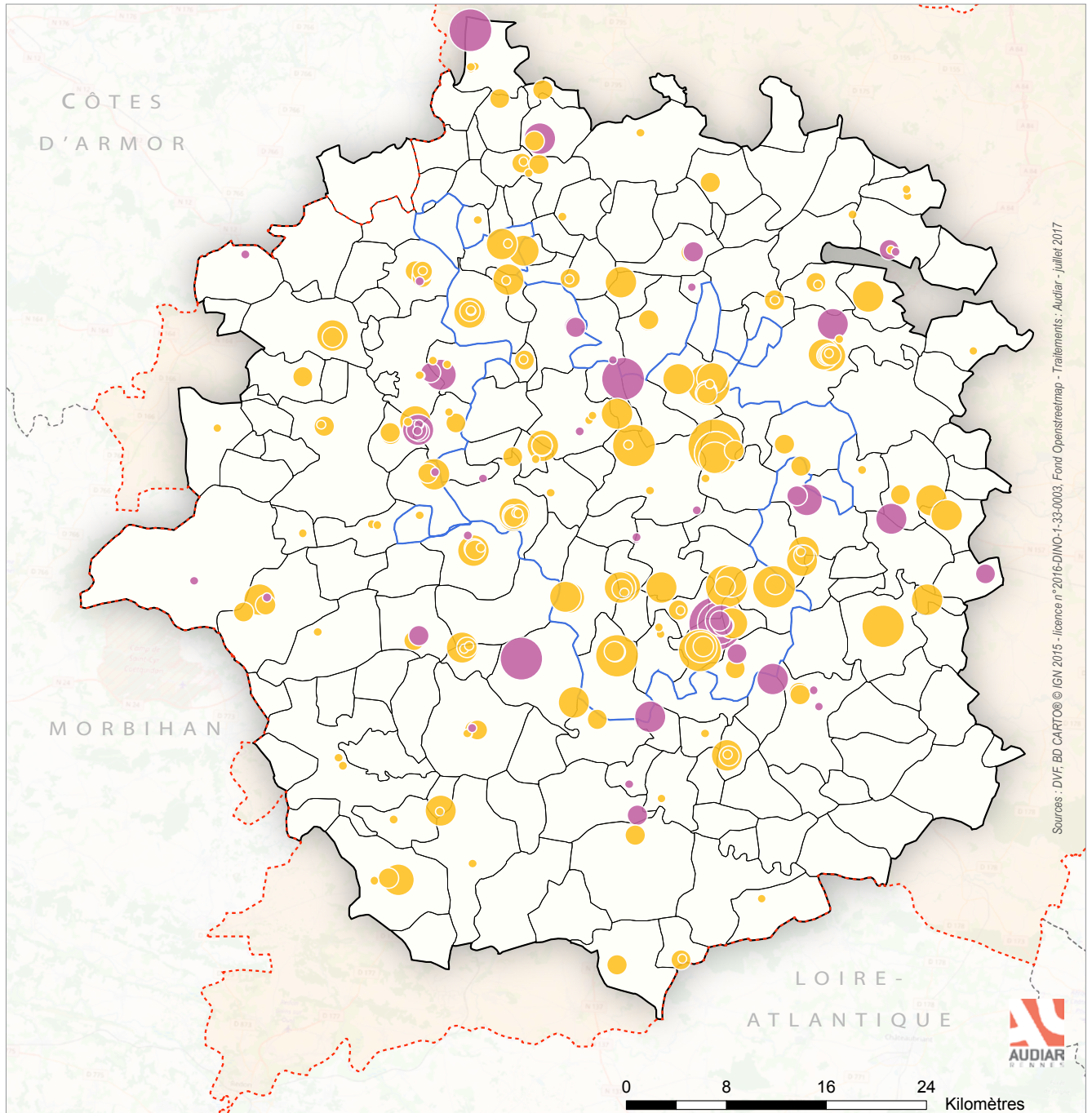
**VOLUME FINANCIER DES TRANSACTION (EN K€)**



**PRIX MOYEN DES TERRAINS À URBANISER (€/M²)**



MARCHÉ 3 : TERRAINS À URBANISER - AIRE URBAINE DE RENNES, PÉRIODE 2013-2015



## MARCHÉ 4

# Les terrains équipés ou terrains urbanisables

*Le marché des terrains équipés est très dynamique sur la période 2013-2015, avec un pic d'activité important en 2013. Ce niveau de mutation est élevé. Il est imputable à une forte reprise d'activité, sur la métropole rennaise notamment, où les superficies échangées n'ont jamais atteint ce niveau depuis 2007. Les couronnes ont également pris part à ce dynamisme portant 55 % des superficies échangées sur cette période. Ce marché est porté par le volume important de terrains à bâtir individuels, similaire à la période précédente pour les couronnes, mais en augmentation de plus 60 % sur Rennes Métropole. La superficie moyenne des terrains à bâtir continue de diminuer à l'échelle de l'aire urbaine pour passer sous les 500 m<sup>2</sup> en 2015. La taille moyenne des terrains de Rennes Métropole était inférieure à 500 m<sup>2</sup> depuis 2008 déjà, c'est donc dans les couronnes que cette diminution s'est produite, mais la taille moyenne y est encore légèrement supérieure (569 m<sup>2</sup> pour la période 2013-2015). A l'échelle de l'aire urbaine, les prix moyens au lot ont globalement peu évolué entre les deux périodes (+1%), mais cette réalité cache une légère baisse dans les couronnes (-4 %) et une augmentation sur la métropole (+7%). Le différentiel de prix entre Rennes Métropole et les couronnes est d'environ 22500 euros. Une tendance à la baisse des prix est observée sur l'ensemble des territoires depuis 2013. Les charges foncières habitat sont en augmentation (plus 76 % de mutations et plus 55 % en surface), avec un poids un peu plus important sur Rennes Métropole (plus 81 % des mutations, 68 % dans les couronnes) laissant deviner une part destinée aux collectifs qui progresse.*

*Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier à vocation économique est en augmentation de 13 % dans les couronnes et de 42 % sur la métropole rennaise. Ce prix est plus de deux fois plus élevé sur Rennes Métropole que dans les couronnes, à mettre en relation avec des natures d'activités différentes mais aussi probablement l'attractivité de la métropole.*

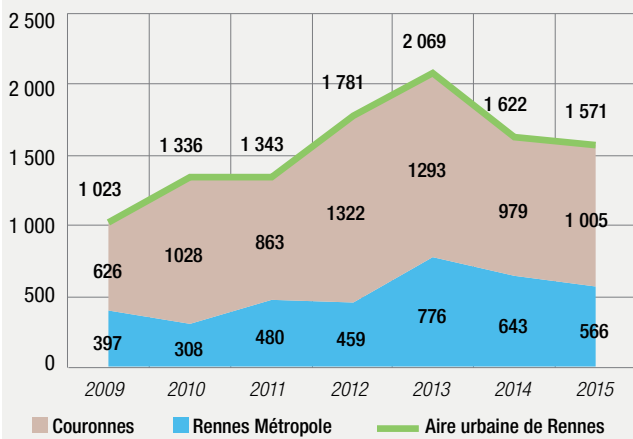
**Définition du marché.** Ce sont des terrains neufs, fabriqués le plus souvent en périphérie des villes. Les coûts d'aménagements étant à priori, et sauf cas particuliers, partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut du marché précédent) qui doit conditionner le prix du produit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

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

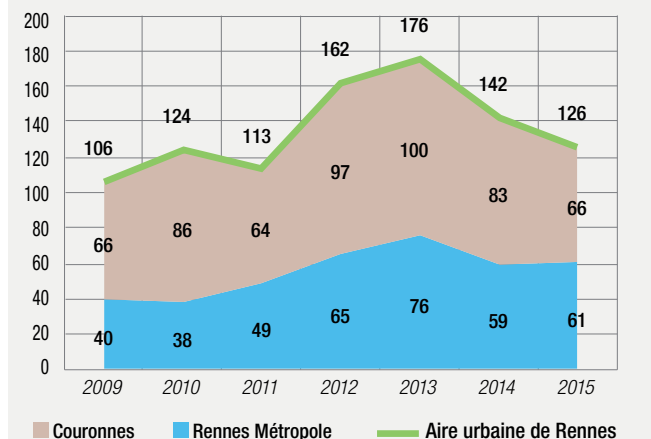
UN NIVEAU DE VENTE ÉLEVÉ SUR  
UN MARCHÉ TRÈS ACTIF : RECORD  
POUR LES TERRAINS À BÂTIR,  
AUGMENTATION DES SURFACES POUR  
LES COLLECTIFS, STABILITÉ RELATIVE  
DES TERRAINS ÉCONOMIQUES

Le marché des terrains urbanisables, ou équipés, de la Métropole reste toujours constitué en trois tiers plus ou moins égaux selon les années, se répartissant entre le foncier pour les terrains à bâtir individuels, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à vocation économique. Cette proportion est assez différente dans les couronnes ou les terrains à bâtir concernent entre les deux tiers et les trois quarts, l'activité environ un cinquième et le reste pour les charges foncières (de 5 à 15 % selon les années) en progression sur la période récente. Les superficies échangées sont en augmentation de 12 %, notamment grâce au dynamisme des terrains à bâtir (+ 7 % au global, mais + 56 % sur Rennes Métropole), mais aussi des charges foncières (+ 55 %) et dans une moindre mesure des terrains économiques (+ 6 %). Concernant les charges foncières habitat (opérations groupées ou habitat collectif), une augmentation des surfaces vendues importantes est constatée à l'échelle de l'aire urbaine au regard de la période précédente avec 55 %, dont 76 % pour Rennes

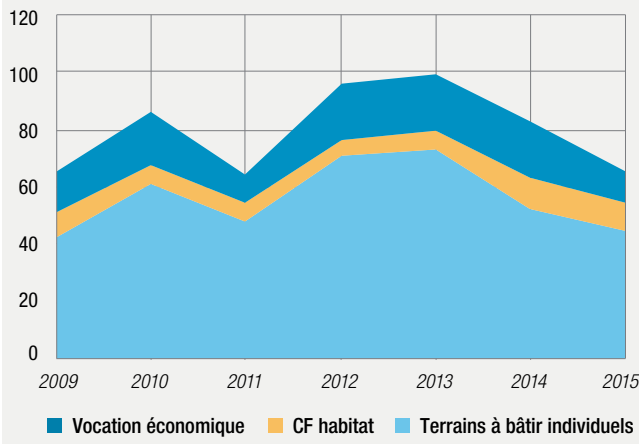
NOMBRE DE MUTATIONS DES TERRAINS URBANISABLES



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES (EN HA)



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR LES COURONNES (EN HA)

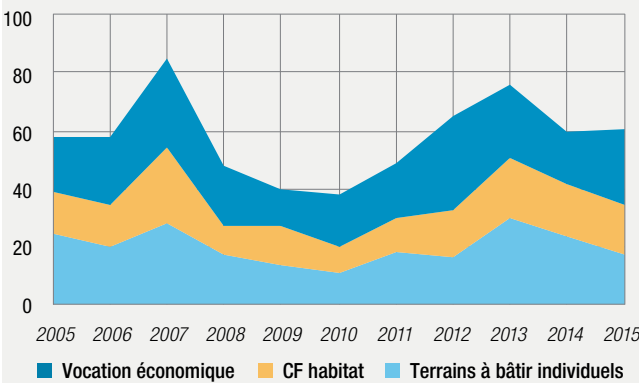


Métropole et 52 % dans les couronnes). Le nombre de ces mutations est également en augmentation et 60 % ont lieu dans la métropole rennaise.

## UNE STABILITÉ DES TRANSACTIONS DE FONCIER ÉCONOMIQUE, DES PRIX EN HAUSSE

Le foncier à vocation économique vendu est stable sur Rennes Métropole et en légère augmentation dans les couronnes, avec plus 6%. La proportion des surfaces économiques vendues reste stable entre Rennes Métropole (60%) et les couronnes (40%). Le différentiel du prix moyen au m<sup>2</sup> entre la métropole et les couronnes s'accroît, et est plus de deux fois plus cher sur Rennes Métropole (68,8€/m<sup>2</sup> contre 29,8€/m<sup>2</sup>). Par ailleurs, le prix de ce foncier est en légère progression sur les couronnes, avec plus 13% par rapport à la période précédente alors qu'il progresse de 42% sur Rennes Métropole.

SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR RENNES MÉTROPOLE (EN HA)



## PÉRIODE RECORD POUR LES VENTES DE TERRAIN À BÂTIR SUR RENNES MÉTROPOLE, NIVEAU ÉLEVÉ POUR TOUTE L'AIRE URBAINE

Dans le prolongement de la tendance observée, une augmentation du nombre et des surfaces de terrains à bâtir est constatée sur l'ensemble du territoire. C'est en moyenne 1 500 terrains à bâtir qui se vendent à l'échelle de l'aire urbaine par an, un tiers sur Rennes Métropole et deux tiers dans les couronnes au cours de la période 2013-2015. C'est une progression de 15% des ventes. La dynamique est cependant un peu différente sur la période 2013-2015 entre la Métropole (augmentation de 61% des ventes et de 56% des surfaces) et les couronnes où le niveau, déjà haut sur la période passée, se replie très légèrement (moins 1% pour les ventes et 6% pour les surfaces). L'année 2013 a constitué un pic de vente sur ces deux territoires, qui tend à se replier sur les années 2014 et 2015 tout en conservant un niveau élevé de transaction.

**MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES**
**NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES**

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
<b>Ensemble</b>	519	442	590	372	397	308	480	459	776	643	566	453	416	662
Terrains à bâtir individuels	433	338	501	299	307	262	387	356	672	539	410	369	335	540
CF habitat	47	58	56	32	52	28	54	52	70	64	109	47	45	81
Vocation économique	39	46	33	41	38	18	39	51	34	40	47	37	36	40
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>					626	1028	863	1322	1293	979	1 005		1 071	1 092
Terrains à bâtir individuels			918	840	511	963	811	1 232	1 218	907	848		1 002	991
CF habitat						29	24	43	24	26	111		32	54
Vocation économique						36	28	47	51	46	46		37	48
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>					1 023	1 336	1 343	1 781	2 069	1 622	1 571		1 487	1 754
Terrains à bâtir individuels			1 419	1 139	818	1 225	1 198	1 587	1 890	1 446	1 258		1 337	1 531
CF habitat						57	78	95	94	90	220		77	135
Vocation économique						54	67	98	85	86	93		73	88

**SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE**

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
<b>Ensemble</b>	58	58	85	49	40	38	49	65	76	59	61	58	51	65
Terrains à bâtir individuels	25	20	29	18	14	11	18	17	30	23	17	20	15	23
CF habitat	14	14	26	10	13	9	12	16	21	18	17	17	12	19
Vocation économique	19	24	31	21	12	18	19	32	25	18	26	21	23	23
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>					66	86	64	97	100	83	66		82	83
Terrains à bâtir individuels					43	61	48	71	73	52	44		60	56
CF habitat					8	7	6	5	7	11	10		6	9
Vocation économique					15	18	10	20	20	20	11		16	17
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>					106	124	113	162	176	142	126		132	148
Terrains à bâtir individuels					57	72	66	88	103	75	61		75	80
CF habitat					21	16	18	21	28	29	27		18	28
Vocation économique					27	36	29	52	45	38	38		38	40

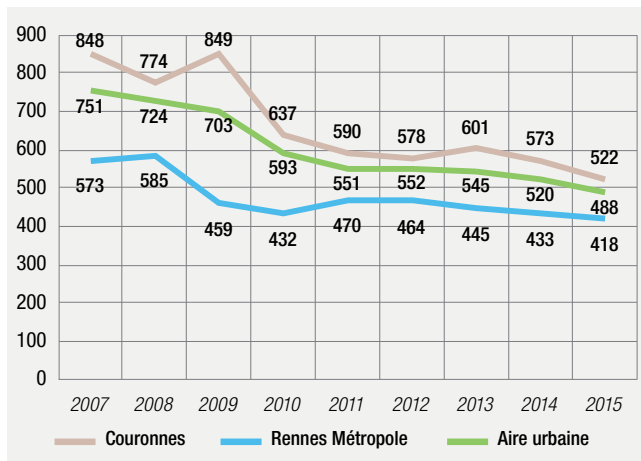
**SUPERFICIE MOYENNE**

Superficie moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/09	2010/12	2013/15
<b>Ensemble</b>									0,10	0,09	0,11			0,10
Terrains à bâtir individuels	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,04
CF habitat	0,30	0,24	0,46	0,31	0,25	0,32	0,22	0,31	0,30	0,29	0,16	0,34	0,28	0,23
Vocation économique	0,48	0,52	0,93	0,51	0,32	1,00	0,49	0,63	0,74	0,45	0,56	0,59	0,70	0,57
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>									0,08	0,09	0,07			0,08
Terrains à bâtir individuels			0,08	0,08	0,08	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05		0,06	0,06
CF habitat									0,27	0,41	0,09			0,17
Vocation économique									0,39	0,43	0,25			0,36
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2007/09</b>	<b>2010/12</b>	<b>2013/15</b>
<b>Ensemble</b>									0,09	0,10	0,08			0,09
Terrains à bâtir individuels			0,08	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05		0,06	0,05
CF habitat									0,30	0,32	0,12			0,21
Vocation économique									0,53	0,44	0,41			0,46

## LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES TERRAINS À BÂTIR SE POURSUIT

La réduction de la taille des terrains à bâtir est observée sur l'ensemble de l'aire urbaine. Cette tendance, à l'œuvre depuis les débuts de l'observation, amène à passer sous la barre des 500 m<sup>2</sup> en moyenne sur l'aire urbaine en 2015. La taille des terrains reste plus grande dans les couronnes que sur la métropole rennaise (environ 100 m<sup>2</sup> de plus en 2015, 135 m<sup>2</sup> sur la période 2013-2015). La taille médiane des lots est de 361 m<sup>2</sup> pour la métropole rennaise, 451 m<sup>2</sup> dans les couronnes, soit inférieure à la médiane départementale qui s'établit à 455 m<sup>2</sup> (566 m<sup>2</sup> en moyenne à l'échelle du département). En 8 ans la taille moyenne des terrains sur l'aire urbaine s'est réduite de plus de 260 m<sup>2</sup>. Cette évolution permet une densification de l'habitat concourant à réduire la consommation d'espace. À l'échelle de l'aire urbaine, la densité moyenne de 13 lots par hectare en 2007 passe à 20. Pour les couronnes, la densité moyenne passe de 12 lots à 19 et sur Rennes Métropole de 17 lots en 2007 à 24 en 2015.

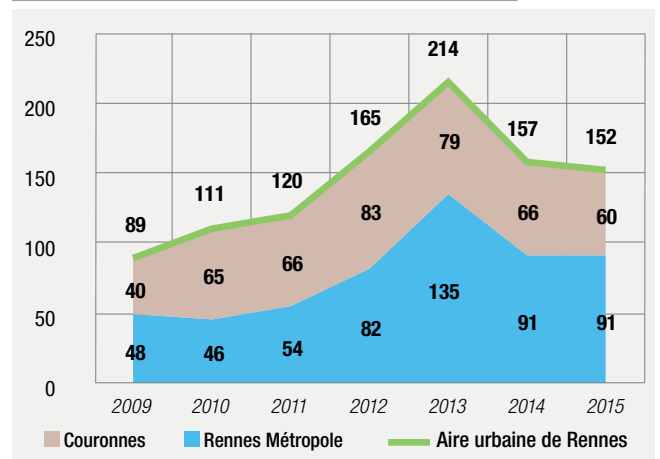
**SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR**



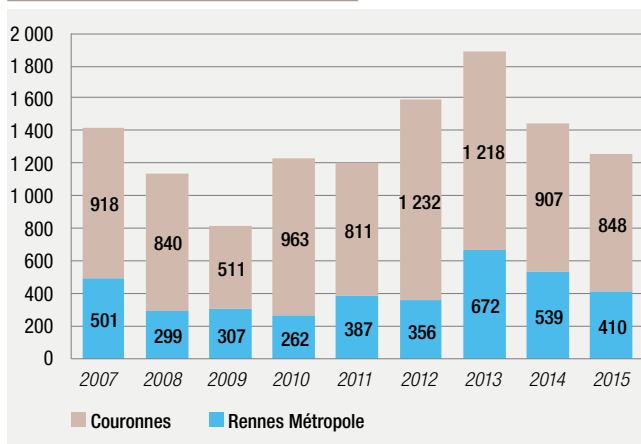
## LES PRIX CREUSENT L'ÉCART ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COURONNES, MALGRÉ UNE RELATIVE CONSTANCE DEPUIS DIX ANS

À l'échelle de l'aire urbaine, les prix sont restés globalement stables sur la période 2013-2015, avec une légère augmentation de 1%. Cependant cette réalité cache une différence qui s'est accentuée entre la métropole et les couronnes ou le différentiel moyen du prix du terrain passe d'environ de 15000 euros à plus de 22500 euros (+ 53%). Les prix sur les couronnes ont eu tendance à diminuer de 4%, alors que ceux de Rennes Métropole à augmenter de 7%. Les prix de la Métropole rennaise sont cependant en train de redescendre sur la période d'environ 10000 euros, après une année 2013 record, ramenant en 2015 le différentiel entre les 2 territoires à 18000 euros. Ces moyennes cachent bien entendu des disparités. Les prix des premiers quartiles s'établissent à 52500 euros pour Rennes Métropole et à 39500 euros dans les couronnes. La valeur du premier quartile de la métropole rennaise est légèrement supérieure à la médiane des couronnes.

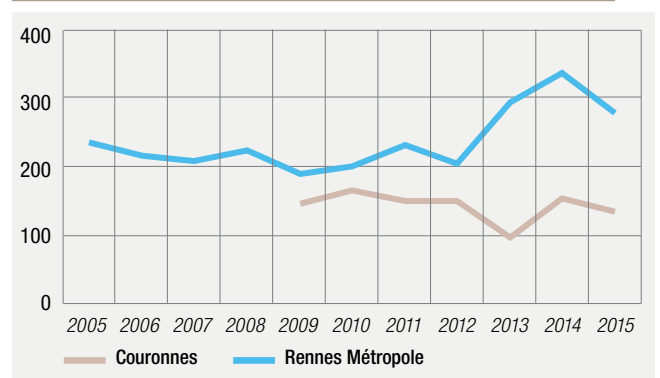
**VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (M€)**



**NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR**



**PRIX MOYEN DES CHARGES FONCIÈRES HABITAT (€/M<sup>2</sup>)**



**MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES**
**PRIX MOYEN AU LOT**

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ensemble</b>									175 380	97 075	161 207
Terrains à bâtir individuels			72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 280	83 310	75 372	73 354
CF habitat									648 952	610 622	432 005
Vocation économique									993 672	293 298	299 566
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>									61 513	66 997	59 957
Terrains à bâtir individuels			56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 483	55 823	55 603	55 408
CF habitat									225 292	400 383	87 307
Vocation économique									107 802	105 747	78 277
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>									104 296	142 701	96 389
Terrains à bâtir individuels			62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	66 200	65 596	62 972	61 257
CF habitat									540 783	549 886	258 090
Vocation économique									462 150	192 980	190 111

2007/09	2010/12	2013/15
		160 737
73 743	72 906	78 153
		541 543
		492 532
		62 677
56 917	58 162	55 638
		158 435
		97 644
		99 710
62 343	63 070	63 582
		388 869
		278 634

**PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>**

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ensemble</b>									195,4	146,4	198,1
Terrains à bâtir individuels			126,5	135,1	151,8	160,0	157,4	176,0	191,8	193,6	193,7
CF habitat	235,0	214,0	208,0	222,0	189,0	199,0	230,0		291,9	336,7	276,7
Vocation économique	40,2	42,7	57,2	45,0	50,0	58,0	38,0	49,0	84,8	72,4	54,2
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>									109,2	111,8	119,2
Terrains à bâtir individuels			66,7	76,9	64,4	106,0	97,6	116,0	112,5	115,4	122,2
CF habitat					145,0	165,0			96,4	151,6	134,0
Vocation économique					82,0	24,0	30,0	25,0	31,4	25,5	32,2
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>									141,6	198,9	147,6
Terrains à bâtir individuels			87,8	92,2	97,2	117,0	116,9	129,4	140,7	144,6	145,5
CF habitat					174,0	182,0	189,0		242,0	283,3	204,7
Vocation économique					51,0	35,0	35,0	37,0	52,8	47,3	43,4

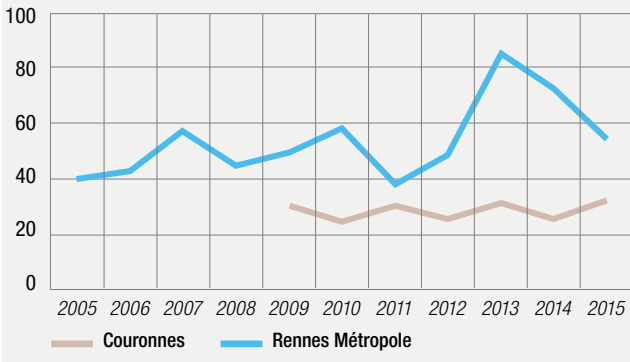
2007/09	2010/12	2013/15
		197,3
137,8	164,5	192,9
		296,9
50,7	48,3	68,8
		113,0
69,3	106,5	116,2
		131,2
	26,3	29,8
		144,9
92,4	121,1	143,2
		230,9
		47,7

**PRIX TOTAL (K€)**

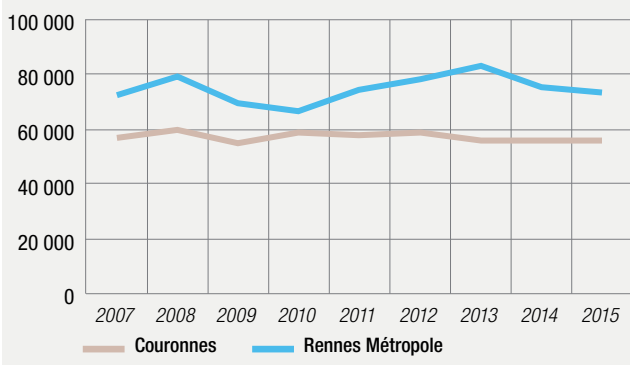
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ensemble</b>	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219	82 198	135 196	91 437	91 243
Terrains à bâtir individuels	30 886	25 358	37 682	26 231	21 394	17 417			55 985	40 626	30 075
CF habitat	18 697	18 654	46 316	14 442	18 237	19 428			45 427	39 080	47 089
Vocation économique	10 622	7 097	17 728	14 442	8 594	9 227			33 785	11 732	14 080
<b>Couronnes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>					40 297	64 624	66 249	82 902	78 898	65 707	60 278
Terrains à bâtir individuels									67 993	50 432	46 986
CF habitat									5 407	10 410	9 691
Vocation économique									5 498	4 864	3 601
<b>Aire urbaine de Rennes</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Ensemble</b>					88 521	110 696	120 468	165 100	214 094	157 144	151 522
Terrains à bâtir individuels									123 977	91 058	77 061
CF habitat									50 834	49 490	56 780
Vocation économique									39 283	16 596	17 680

2007/09	2010/12	2013/15
68 355	60 830	105 959
		42 228
		43 865
		19 865
	71 258	68 294
		55 137
		8 503
		4 654
	132 088	174 253
		97 366
		52 368
		24 520

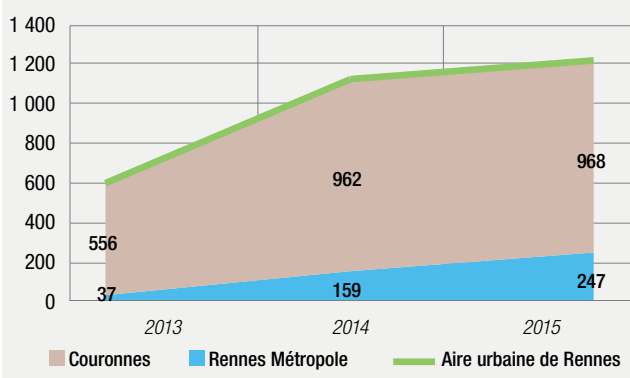
**PRIX MOYEN DES TERRAINS ÉCONOMIQUES (€/M²)**



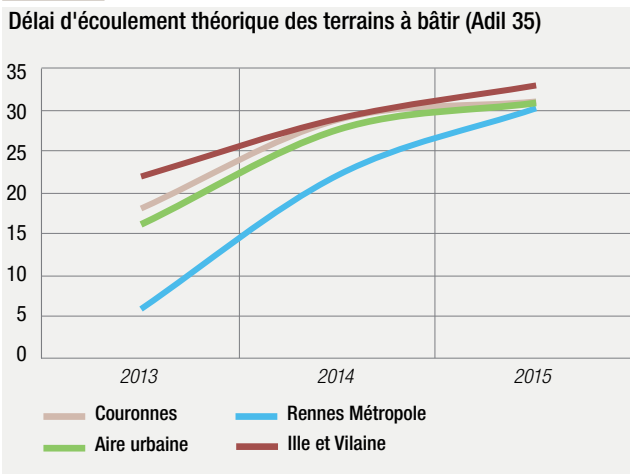
**PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR**



**STOCK DE TERRAINS À BÂTIR (ENQUÊTE ADIL 35)**



**DÉLAI D'ÉCOULEMENT THÉORIQUE DES TERRAINS À BÂTIR (ADIL 35)**



**DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT DES TERRAINS À BÂTIR QUI S'ALLONGENT ET S'APPROCHENT DE LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE**

Sur la période longue à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine, le délai d'écoulement des terrains à bâtir<sup>1</sup> tend à s'allonger de manière non négligeable. Les stocks de terrains à bâtir de l'Adil 35<sup>2</sup> sont issus d'une enquête<sup>3</sup> qui repose sur une collecte auprès des différents aménageurs et commercialisateurs, publics comme privés. Les volumes collectés sont dépendants de la collaboration et de la qualité des réponses. Les données collectées concernent en moyenne le tiers des terrains à bâtir à l'échelle de l'aire urbaine (un peu moins sur RM, un peu plus sur les couronnes). Entre 2007 et 2015, il est passé de moins de 10 mois à plus de 30. Sur le territoire de l'aire urbaine, ces délais qui étaient beaucoup plus courts s'allongent et rejoignent la tendance départementale. Les délais d'écoulement de Rennes Métropole restent légèrement plus courts, passant de 6 à 30 mois entre 2013 et 2015. Pour les couronnes, ces délais passent de 18 à 31 mois. Ces données montrent qu'au-delà du nombre considérable de ventes constatées, la production de terrains à bâtir a encore été plus importante.

**STOCK DE TERRAINS À BÂTIR (ENQUÊTE ADIL 35)**

STOCK	2013	2014	2015	2016
Rennes Métropole	37	159	247	253
Couronnes	556	962	968	-
Aire urbaine	593	1 121	1 215	-
<b>VENTES</b>				
Rennes Métropole	74	86	98	85
Couronnes	369	400	374	-
Aire urbaine	443	486	472	-
<b>DÉLAI D'ÉCOULEMENT</b>				
Rennes Métropole	6	22	30	36
Couronnes	18	29	31	-
Aire urbaine	16	28	31	-
Ille-et-Vilaine	22	29	33	-

1 Le délai d'écoulement est égal au stock en fin d'année sur le nombre de ventes réalisées en moyenne chaque mois. Il s'exprime en nombre de mois.

2 Adil : Agence Départementale d'Information Logement.

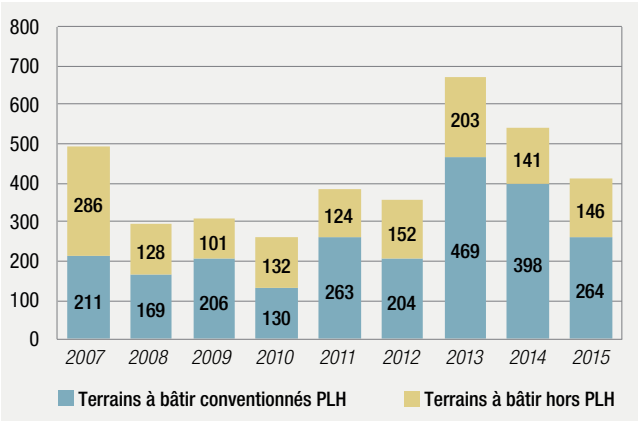
3 La qualité peut être variable selon les années et les territoires. Des difficultés de collecte en 2013 sur le territoire de Rennes Métropole exigent des précautions dans la lecture des résultats et les comparaisons avec les autres années, en particulier sur le volume enquêté auquel il est préférable de privilégier les données relatives, en l'occurrence le délai d'écoulement.



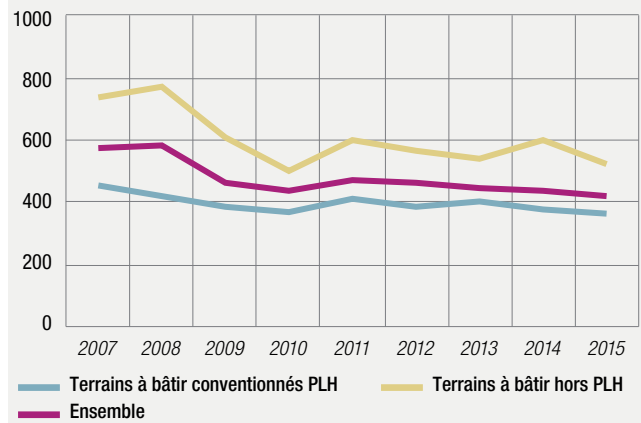
## DES TERRAINS À BÂTIR PLUS GRANDS ET PLUS CHERS EN DEHORS DES OPÉRATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Même s'ils ont eu tendance à se rapprocher, les écarts de prix et de surface restent marqués entre les opérations conventionnées dans le cadre du PLH<sup>1</sup> de Rennes Métropole et les autres lotissements et petites opérations en diffus. Le différentiel de prix se réduit légèrement sur la période 2013-2015, de l'ordre de 2300 euros, passant de 27600 euros en moyenne à 25300. Le différentiel de taille reste stable autour 170 m<sup>2</sup> en plus en dehors des opérations PLH, avec une taille moyenne des terrains supérieure à 550 m<sup>2</sup>, pour 383 m<sup>2</sup> dans le cadre des opérations conventionnées. La part du nombre de terrains à bâtir conventionnés PLH s'accroît passant de 60% de la production totale à 70% sur la période 2013-2015. Les terrains vendus dans les opérations PLH pèsent fortement sur les valeurs offertes dans la métropole, avec des prix pour le premier quartile des ventes inférieurs à 52000 euros. La médiane se situant sur ces terrains PLH à moins de 61000 euros, alors qu'elle avoisine les 75000 pour les autres terrains à bâtir. Cette maîtrise des prix est importante pour permettre l'accueil de ménages et leur besoin de solvabilité.

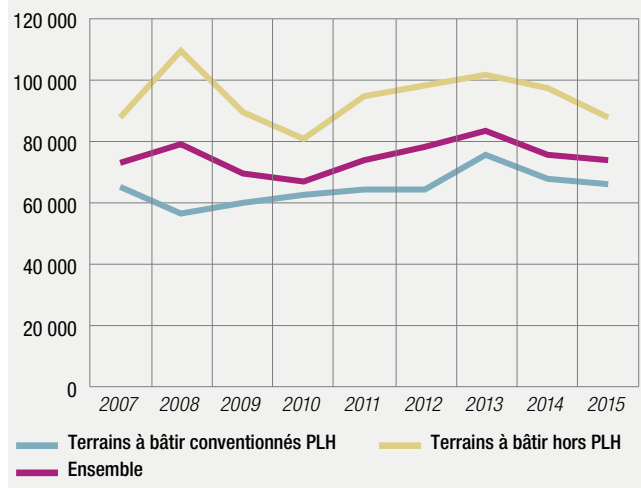
### RENNES MÉTROPOLE : NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



### RENNES MÉTROPOLE : SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR (EN M<sup>2</sup>)



### RENNES MÉTROPOLE : PRIX MOYENS (EN €)



1 PLH : programme local de l'habitat.

### MARCHÉ DE RENNES MÉTROPOLE AU REGARD DU PLH

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR										
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Ensemble	501	299	307	262	387	356	672	539	410	2007/09
Terrains à bâtir conventionnés PLH	211	169	206	130	263	204	469	398	264	2010/12
Terrains à bâtir hors PLH	286	128	101	132	124	152	203	141	146	2013/15
Superficie moyenne (m <sup>2</sup> )	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Ensemble	573	585	458	432	470	464	445	433	418	2007/09
Terrains à bâtir conventionnés PLH	454	423	387	364	410	388	402	374	363	2010/12
Terrains à bâtir hors PLH	736	771	604	500	597	568	542	598	519	2013/15
Prix moyen (en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Ensemble	72500	79042	69686	66500	73960	78280	83310	75372	73354	2007/09
Terrains à bâtir conventionnés PLH	64566	55883	60030	62210	64145	63868	75465	67830	65712	2010/12
Terrains à bâtir hors PLH	87820	109618	89379	80530	94775	97625	101437	96661	87174	2013/15
Différentiel	23254	53735	29349	28320	30630	33757	25973	28831	21462	

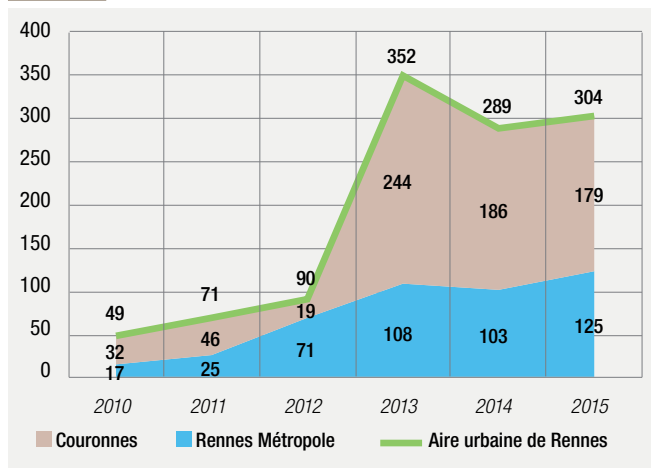
## LES TERRAINS BRUTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN, PREMIÈRE APPROCHE

Ce segment de marché correspond principalement 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, dent creuses, fonds de jardins, anciens terrains de sports... Il peut également parfois s'agir de densification dans certains hameaux constitués. Ces terrains ne constituent qu'une petite partie du renouvellement urbain, l'essentiel des acquisitions étant le plus souvent constitué de foncier bâti, avec des valeurs plus élevées auxquelles il convient d'ajouter les frais de démolition, voire de dépollution. Un travail va s'engager pour avoir une approche plus exhaustive du renouvellement urbain sur le territoire car il constitue un gisement non négligeable pour l'évolution des villes et communes dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain.

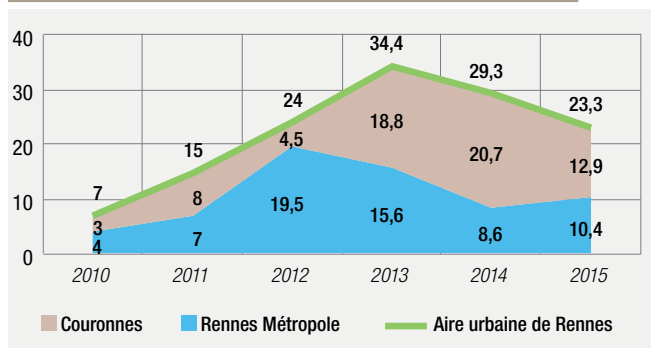
Au regard de l'évolution des sources et de la méthode, il est délicat d'effectuer des comparaisons et de lire réellement les évolutions sur ce segment de marché.

Il ressort cependant des chiffres disponibles, à prendre avec des pincettes, que le nombre de mutations tend à s'accroître fortement, multiplié par plus de quatre entre la période 2010-2012 et 2013-2015, principalement sur les couronnes (plus de 6 et de l'ordre de 3 pour la métropole). Pour autant les surfaces concernées ne suivent pas la même progression, avec une augmentation de 89% entre les deux périodes (multipliée par plus de trois sur les couronnes mais augmentant de 15% uniquement sur la Métropole). Les prix concernant ces terrains augmentent de près de 60% sur les couronnes et de plus de 50% sur Rennes Métropole. Respectivement il s'établit en moyenne à plus de 300 €/m<sup>2</sup> sur Rennes Métropole et 100 €/m<sup>2</sup> dans les couronnes. Ces premiers éléments sont insuffisants pour réellement parler du marché du renouvellement urbain et effectuer des comparaisons avec les terrains en extension. Ce travail est donc à poursuivre, car ce segment de marché représente un enjeu fort pour le développement futur du territoire.

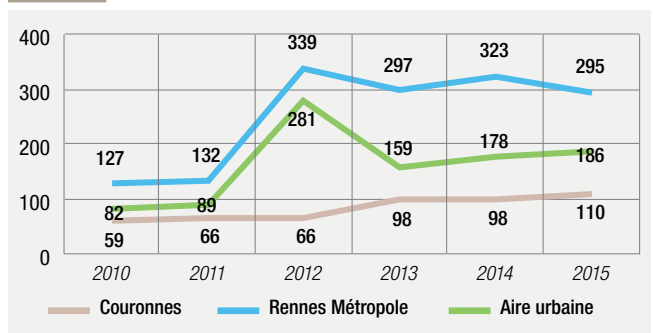
### MUTATION DE TERRAINS BRUTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN



### SURFACES VENDUES EN RENOUVELLEMENT URBAIN



### PRIX AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS BRUTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN



### MARCHÉ DES TERRAINS BRUTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010/12	2013/15
	Rennes Métropole	18	17	25	42	18	17	25	71	108	103	125	38
Couronnes						32	46	19	244	186	179	32,33	203
Aire urbaine						49	71	90	352	289	304	70	315

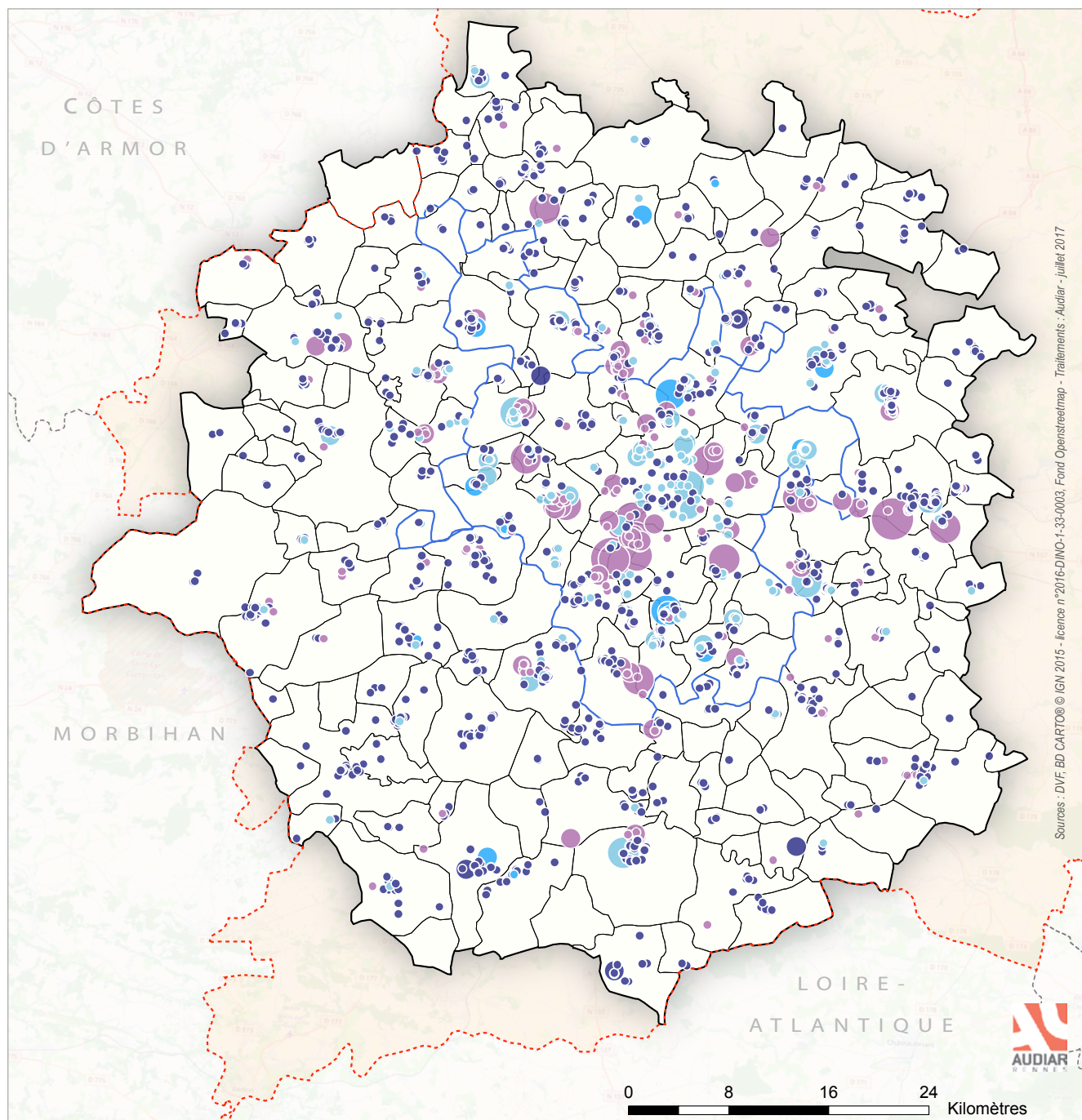
  

Superficie échangée (ha)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010/12	2013/15
	Rennes Métropole	6	9	196	12	8	4	7	19,5	15,6	8,6	10,4	10,2
Couronnes						3	8	4,5	18,8	20,7	12,9	5,2	17,4
Aire urbaine						7	15	24	34,4	29,3	23,3	15,3	29,0

Prix (€/m <sup>2</sup> ) Val. moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010/12	2013/15
	Rennes Métropole	178	79	183	176	158	127	132	339	297	323	295	199
Couronnes						59	66	66	98	98	110	64	102
Aire urbaine						82	89	281	159	178	186	151	174

MARCHÉ 4 : TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - AIRE URBAINE DE RENNES, PÉRIODE 2013-2015



Sources : DVF, BD CARTO© IGN 2015 - licence n°2016-DINO-1-33-0003, Fond Openstreetmap - Traitements : Audiar - juillet 2017



- |   |                                 |   |   |
|---|---------------------------------|---|---|
| ○ | < à 4 500 m <sup>2</sup>        | ■ | M4 - Terrain à urbaniser équipé (charge foncière) |
| ○ | 4 501 à 15 000 m <sup>2</sup>   | ■ | M4 - Terrain à urbaniser équipé (terrain à bâtir) |
| ○ | 15 001 à 45 000 m <sup>2</sup>  | ■ | M4 - Terrain à urbaniser équipé (éco)             |
| ○ | 45 001 à 100 000 m <sup>2</sup> |   |   |
| ○ | > à 100 000 m <sup>2</sup>      |   |   |



**Contact**

**Emmanuel Bouriau**

02 99 01 85 26

[e.bouriau@audiar.org](mailto:e.bouriau@audiar.org)

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

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

T : 02 99 01 86 40 [www.audiar.org](http://www.audiar.org)

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