

Observatoire des marchés fonciers

Département d'Ille-et-Vilaine
Aire urbaine de Rennes
Rennes Métropole

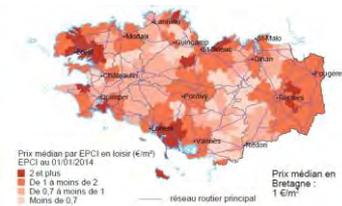
Réunion du
8 juin 2017



Observatoire des marchés fonciers // AUDIAR

1 L'observatoire des marchés fonciers de l'Audiar sur l'Ille-et-Vilaine

2 L'observation des marchés fonciers à l'échelle régionale



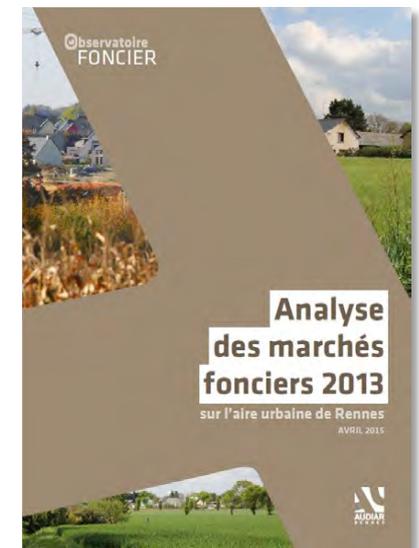
Les objectifs de l'observatoire

Apporter à Rennes Métropole, au Pays de Rennes et au Département des éléments nécessaires à la mise en place et au suivi de leur stratégie foncière : maîtrise foncière, coûts d'acquisition, rythmes de consommation...

Mesurer l'efficacité des documents d'urbanisme stratégiques et réglementaires mis en place (SCoT, PLU) vis-à-vis des objectifs de réduction de la consommation foncière comme celle de maîtrise d'évolution des coûts.



- **Connaître et assurer une veille foncière sur les différents marchés**, outil d'aide à l'élaboration de politiques foncières
- **Suivre les disponibilités foncières sur Rennes Métropole** (vérifier si les anticipations foncières sont suffisantes pour réaliser les objectifs du PLH)
- **Développer un référentiel foncier**



Marchés fonciers : territoires observés

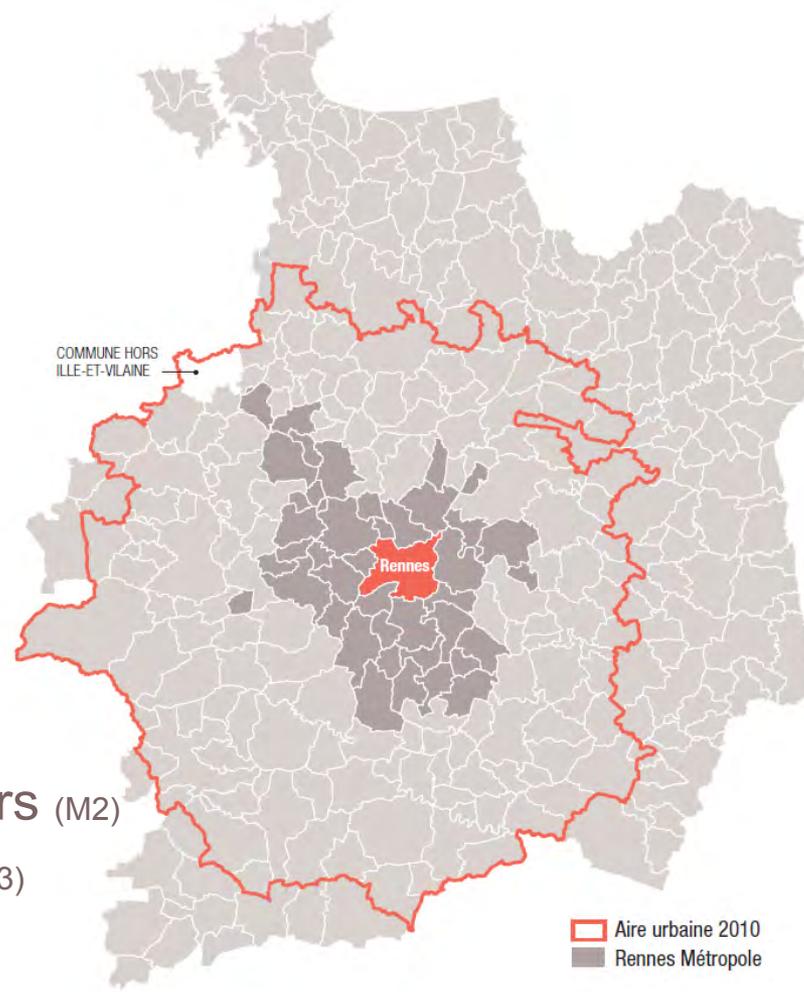
2005 : Rennes Métropole

2009 : Aire urbaine

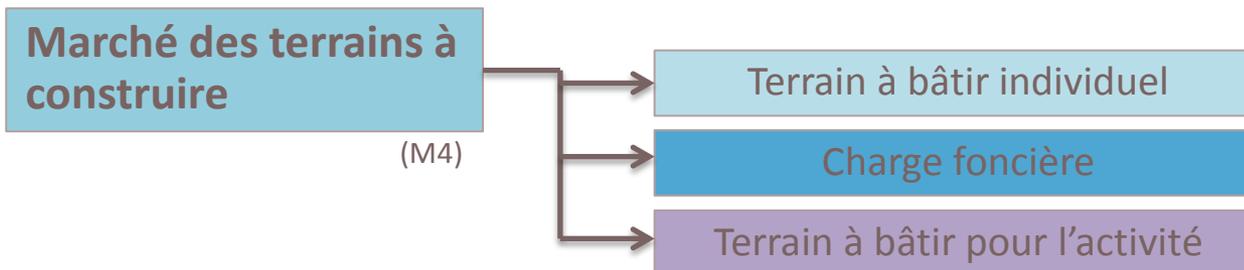
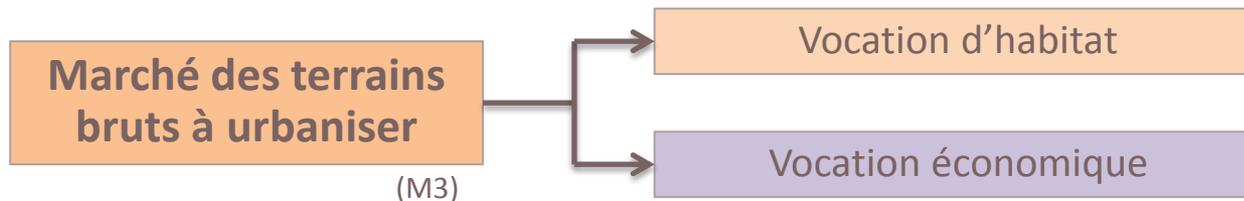
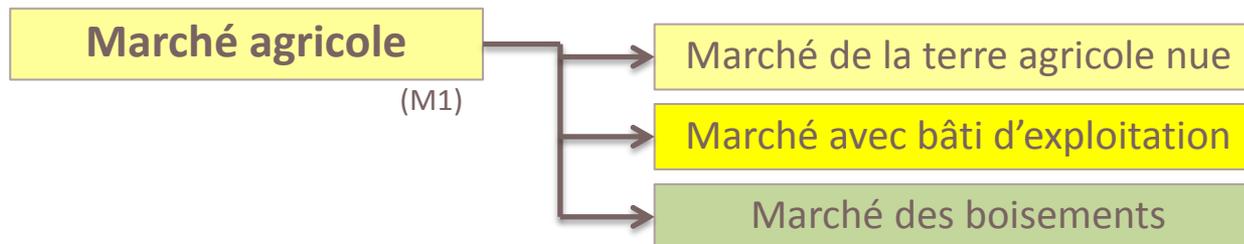
2013 : Département

Les marchés observés :

- Marché agricole (M1)
- Marché des espaces naturels et de loisirs (M2)
- Marché des terrains bruts à urbaniser (M3)
- Marché des terrains à construire (M4)



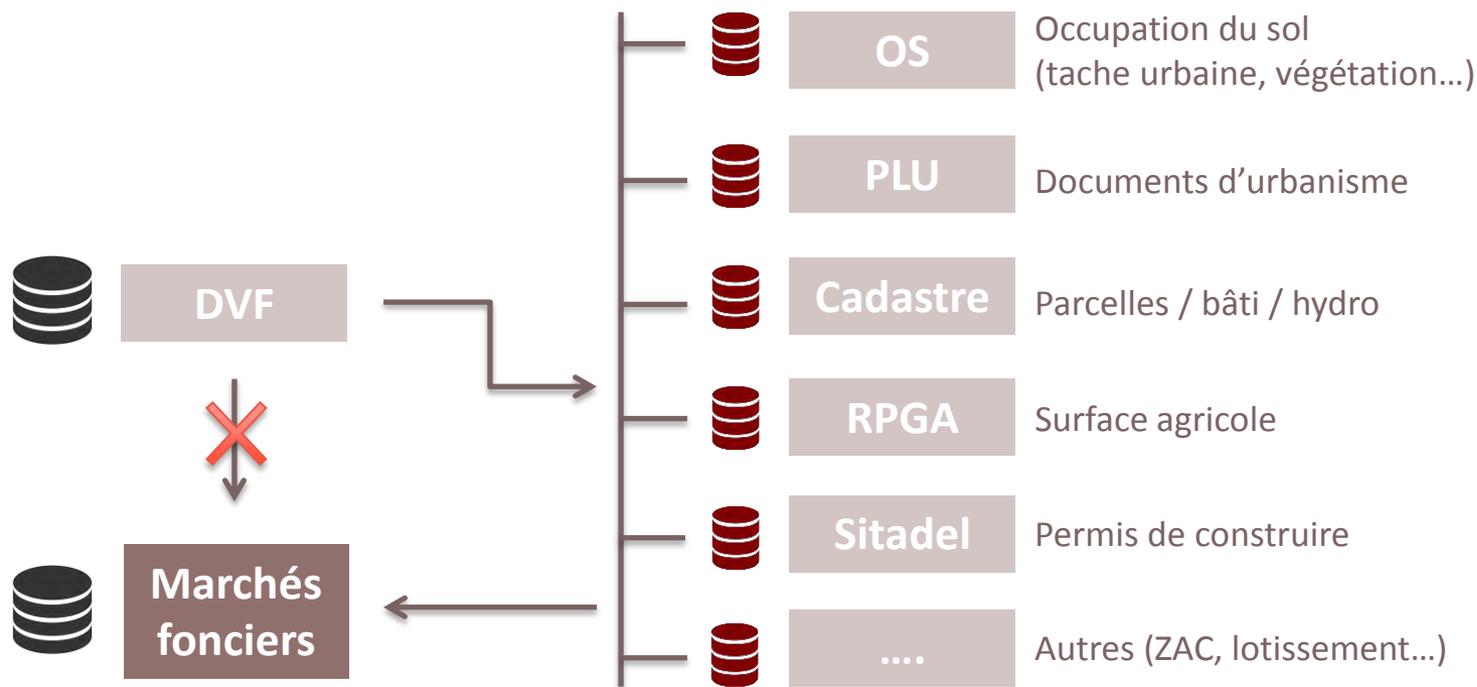
Marchés fonciers : Déclinaison



Marchés fonciers : Traitements / DVF

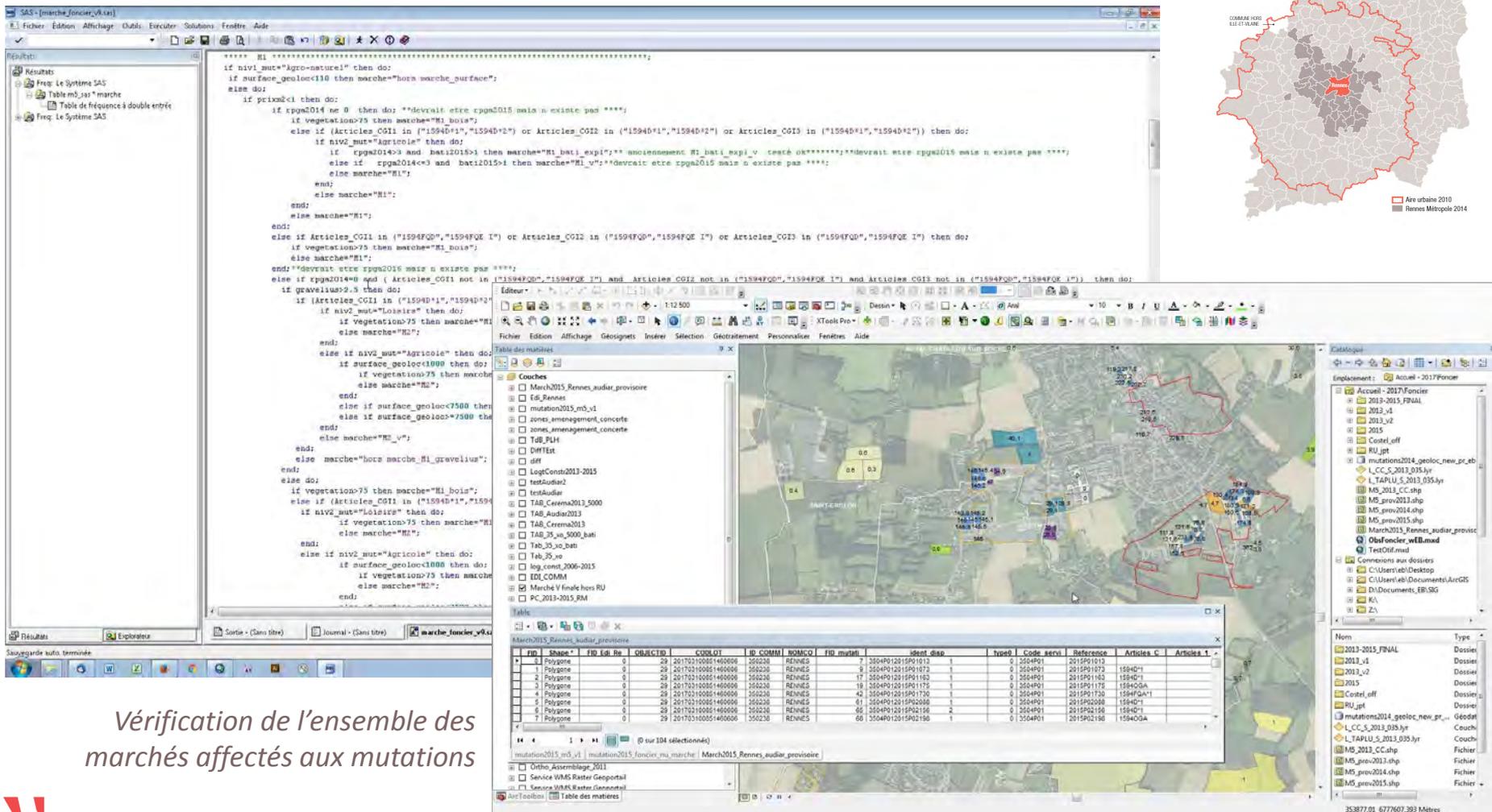
■ Croisement des données pour la définition des marchés fonciers

Une évolution des sources avec DVF, une phase de R&D importante pour l'affectation des marchés à l'échelle départementale depuis 2013



Marchés fonciers : Traitements / DVF

■ Un traitement des données SAS et SIG



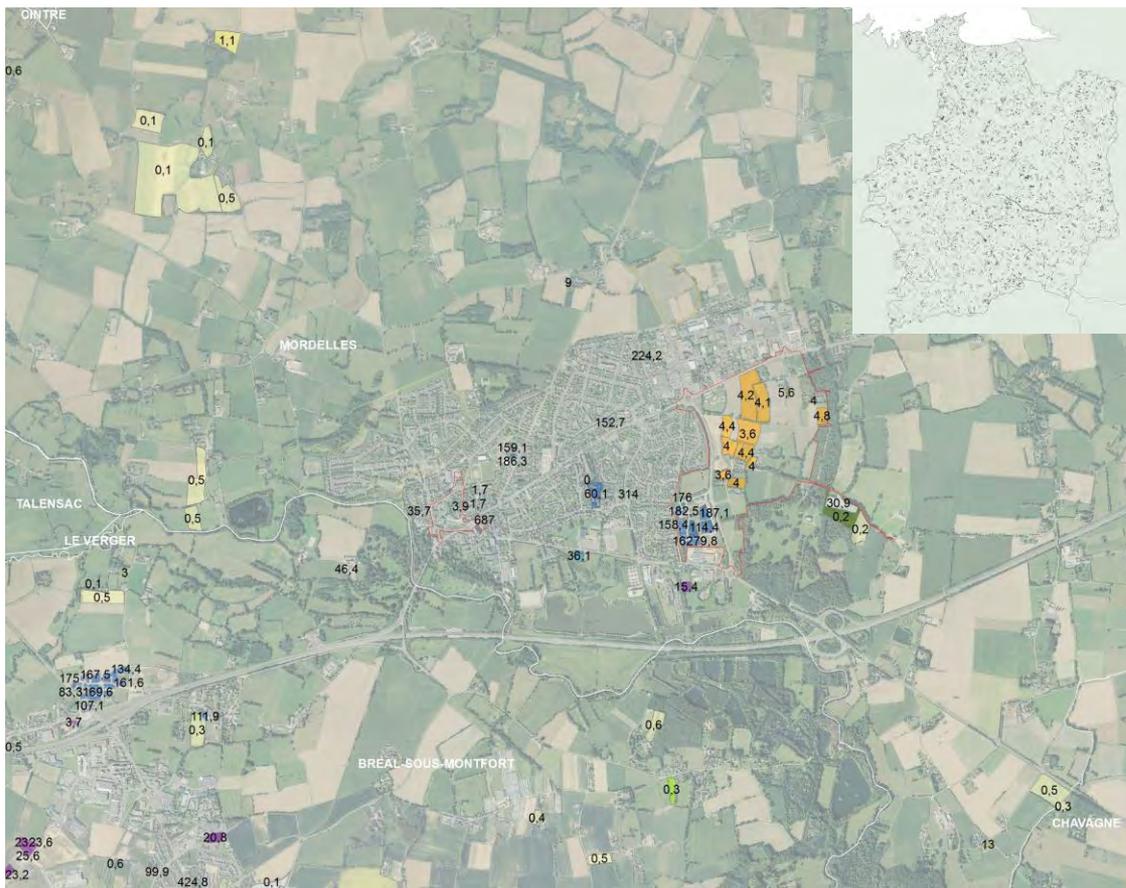
The image displays a SAS macro for processing land market data and a corresponding GIS map. The SAS code on the left defines a macro named 'H1' that filters data based on various criteria such as 'nive2_mut', 'vegetation', and 'surface_geoloc'. The GIS map on the right shows the Rennes metropolitan area with a legend for 'Aire urbaine 2010' and 'Rennes Métropole 2014'. A data table at the bottom provides details for mutations in Rennes.

Fig	Shape	Fig Id	Re	OBJECTID	CODLOT	ID COMM	NOMCO	FIG mutati	ident disp	type	Code serv	Reference	Articles C	Articles 1
1	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	7	3504P012015P01913	1	0304P01	2015P01013	1594D1	
2	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	9	3504P012015P01073	1	0304P01	2015P01073	1594D1	
3	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	17	3504P012015P01162	1	0304P01	2015P01162	1594D1	
4	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	19	3504P012015P01175	1	0304P01	2015P01175	1594D1	
5	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	42	3504P012015P01730	1	0304P01	2015P01730	1594D1	
6	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	61	3504P012015P02008	1	0304P01	2015P02008	1594D1	
7	Polygone	0	29	20170210051400000	550236	RENNES	RENNES	66	3504P012015P02166	2	0304P01	2015P02166	1594D1	
								60	3504P012015P02190	1	0304P01	2015P02190	1594D1	

Vérification de l'ensemble des marchés affectés aux mutations

Marchés fonciers : Traitements / DVF

- Une base de données des différents marchés à l'échelle du département



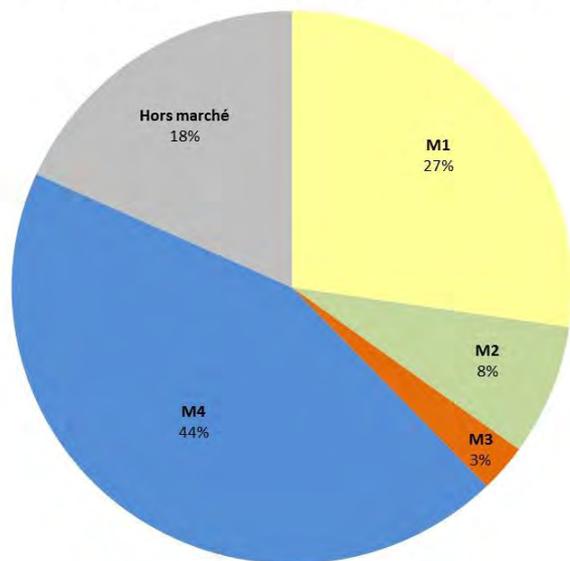
Mutation 2013 – 2015 sur l'Ille-et-Vilaine

Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

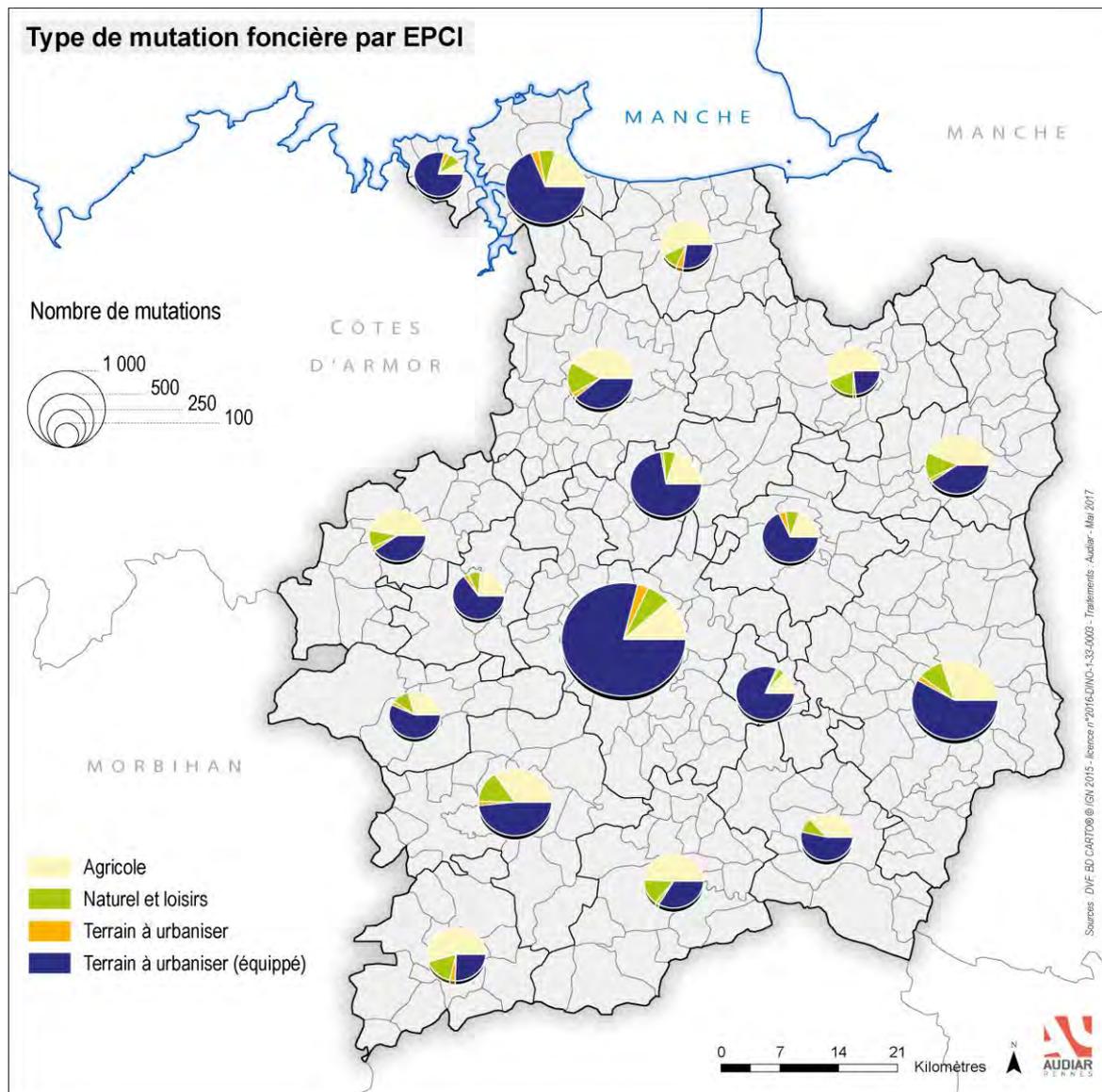
- **Près de 17 500 mutations de 2013 à 2015 sur le département**

6 274 en 2013, 5 672 en 2014 et 5 505 en 2015

Répartition du nombre de mutations sur le département de 2013 à 2015



- Une variabilité selon les territoires en termes de marchés fonciers dominants, tant en types qu'en surfaces et en valeurs



Sources : DVF, BD CARTO® © IGN 2015 - Licence n°2015/DIVC-1-32-0003 - Traitements : Audiar - Mai 2017

Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

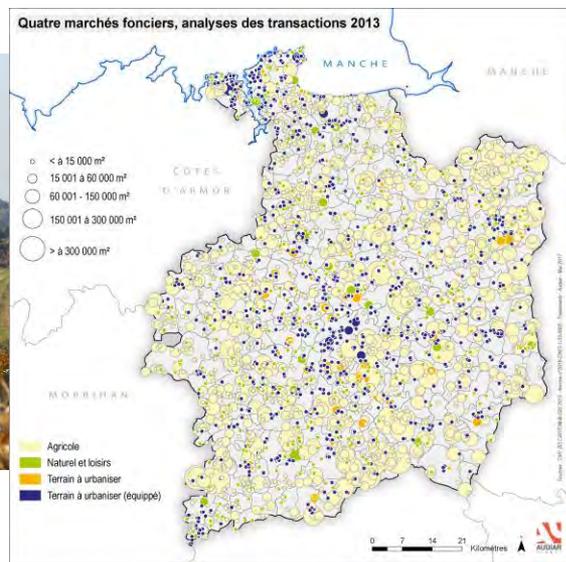
- **Près de 16 500 hectares ont été vendus de 2013 à 2015 sur le département**

14 691 hectares pour le M1, 438 pour le M2, 590 pour le M3 et 711 pour le M4

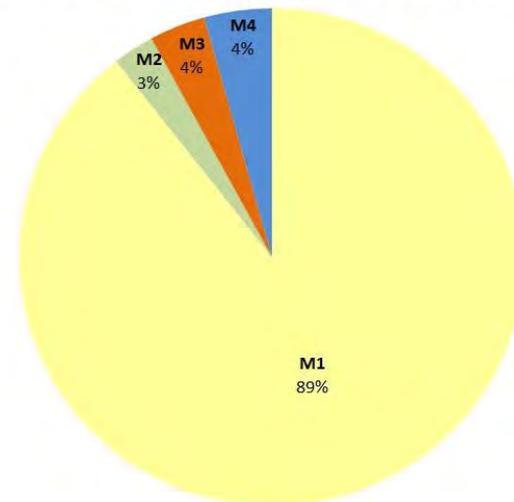
Les terres agricoles dominent largement les surfaces échangées avec près de 90 % de l'ensemble

- **Le volume financier dépasse les 850 millions d'euros à l'échelle du département**

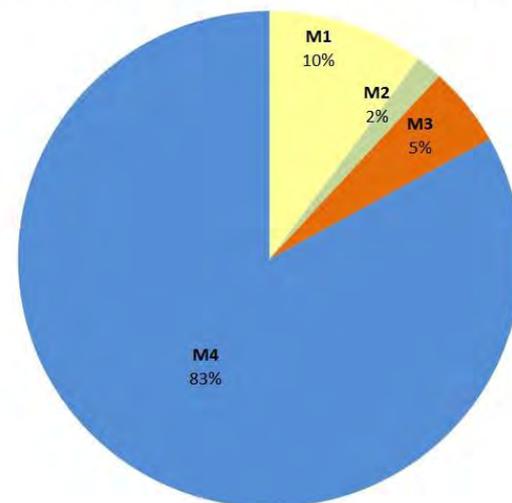
Les terrains à construire dominent très largement en termes de flux financiers



Répartition des surfaces sur le Département de 2013 à 2015

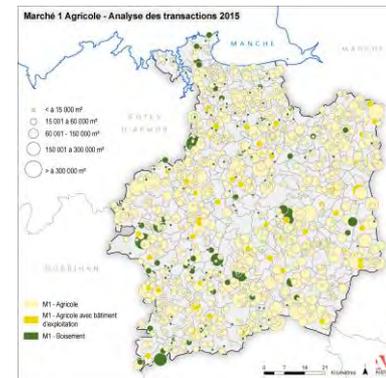
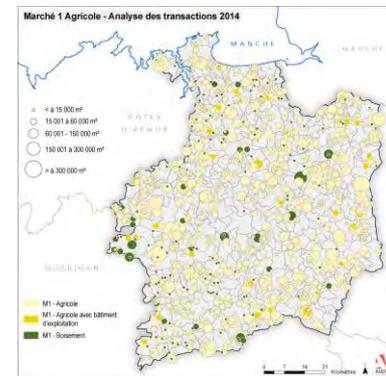
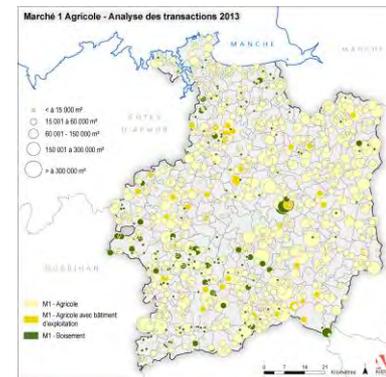
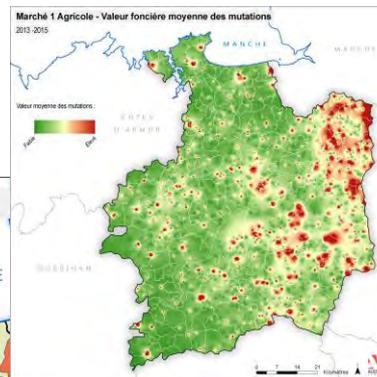
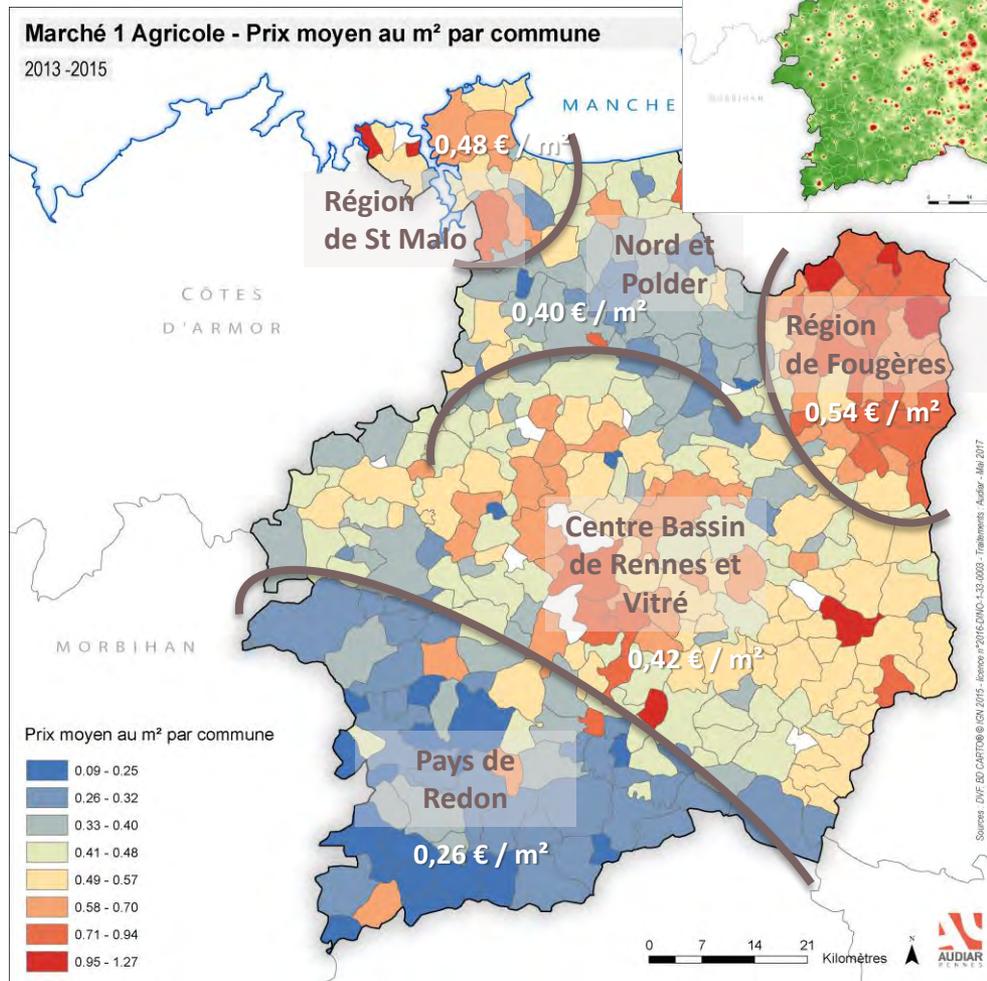


Répartition des valeurs foncières sur le Département de 2013 à 2015



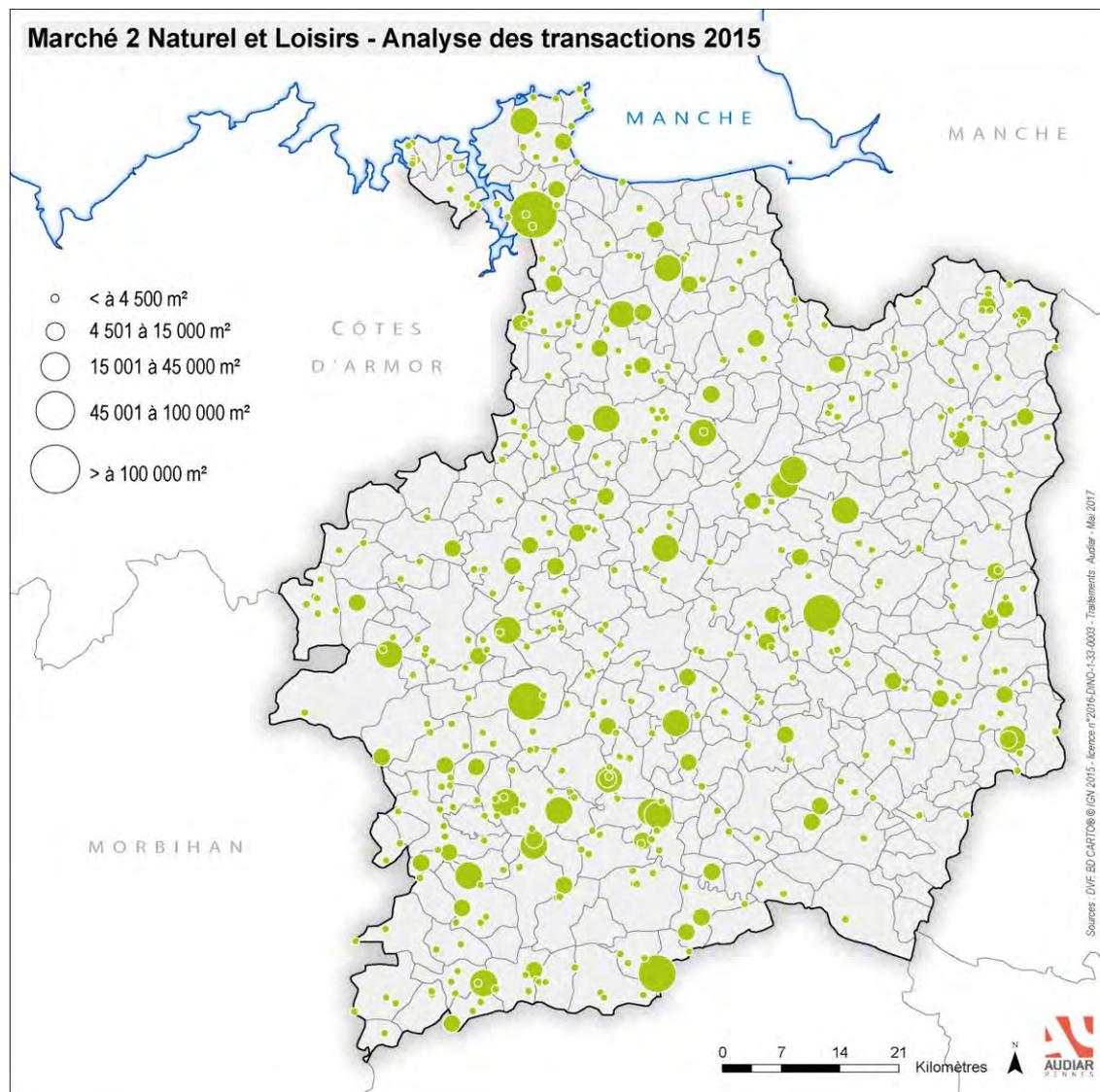
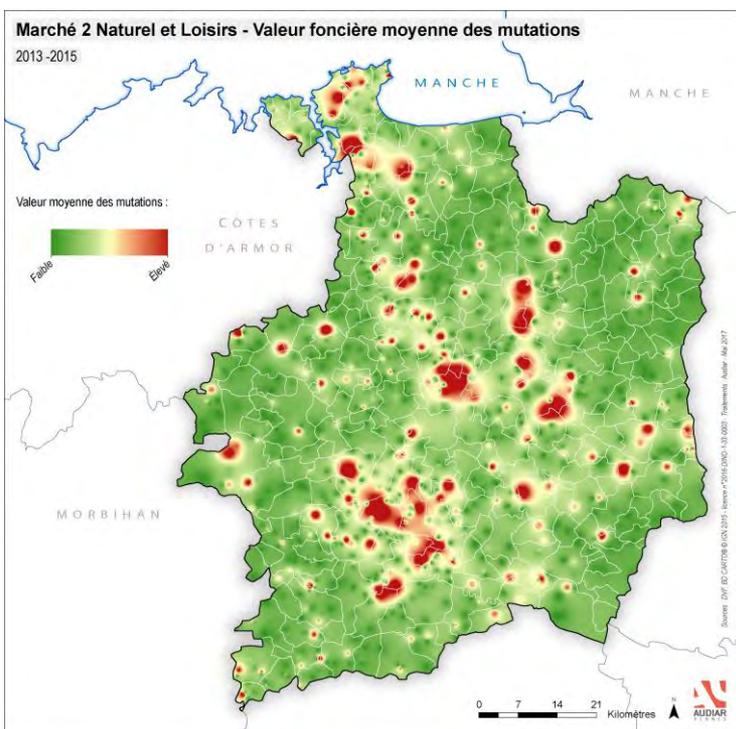
Marché agricole (M1)

- Un marché agricole qui distingue principalement cinq territoires



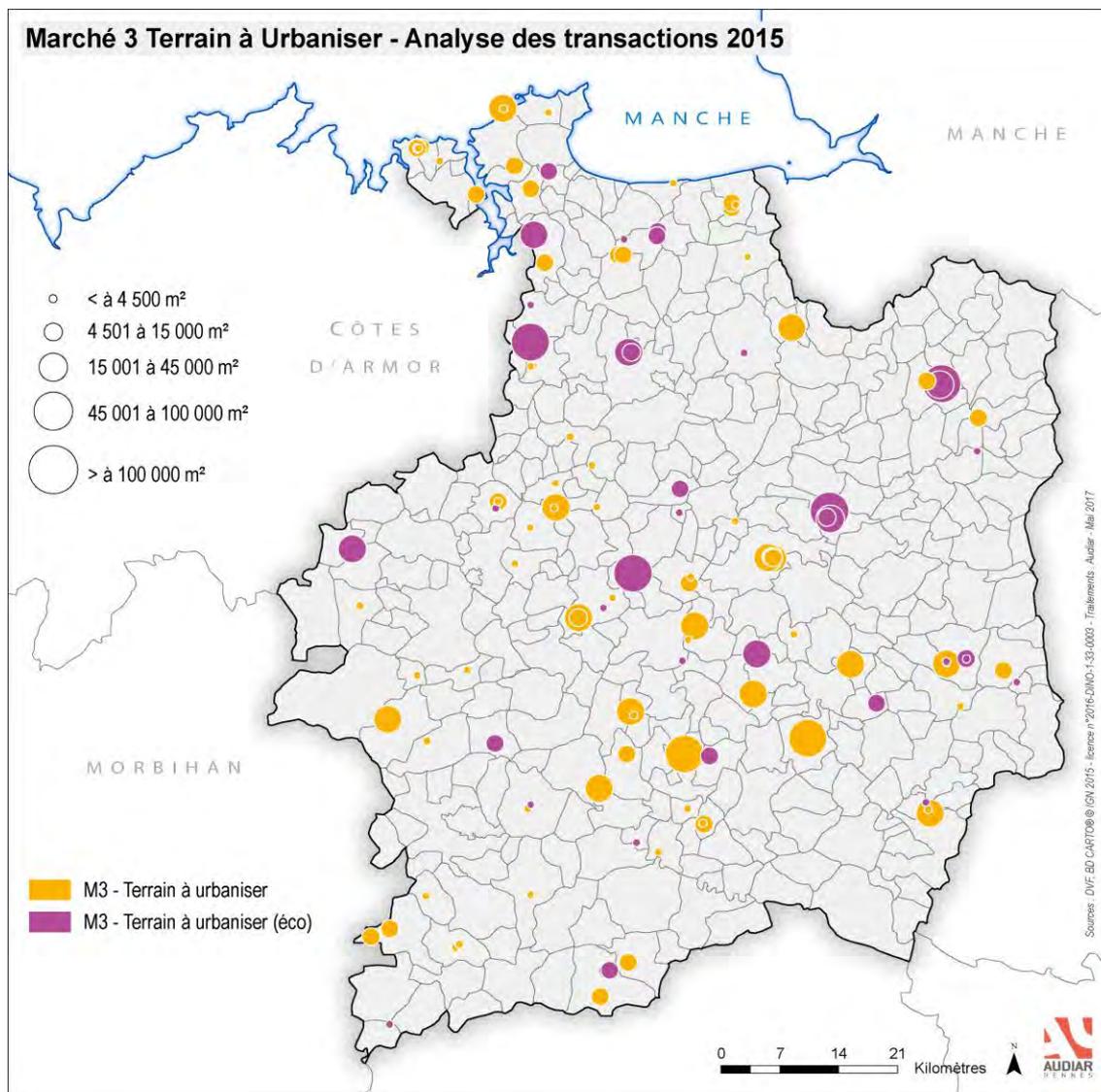
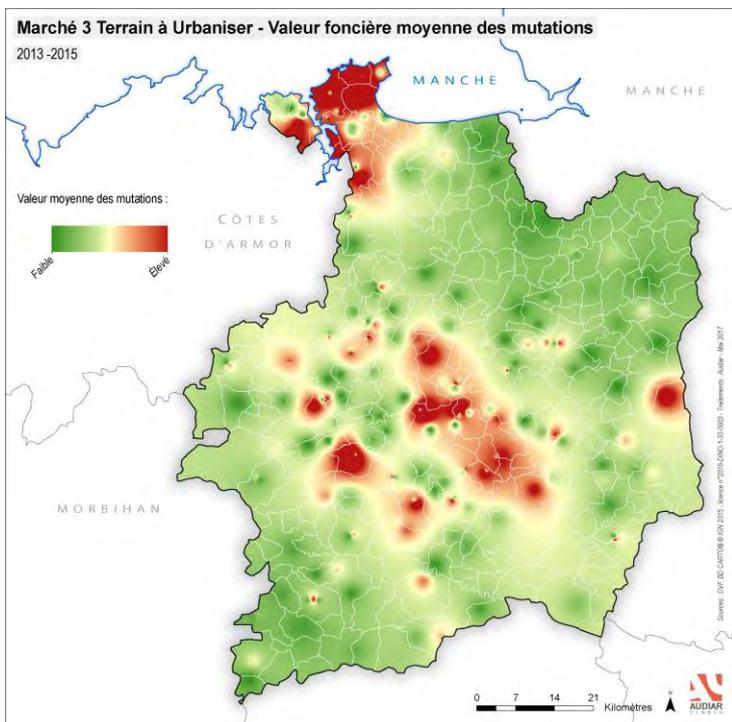
Marché des loisirs (M2)

- Un marché variable en surfaces et en prix
- Grande couronne rennaise et littoral



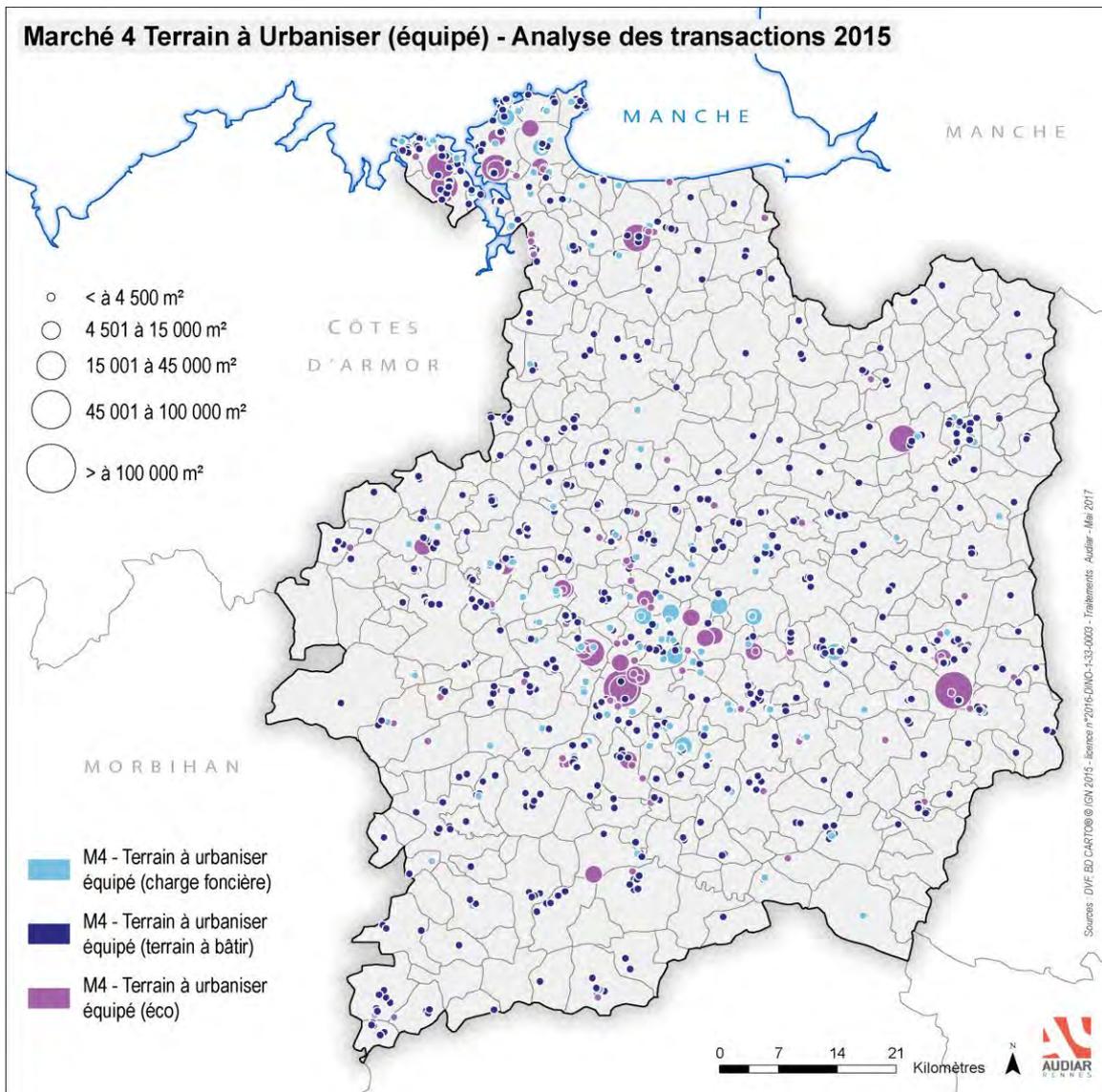
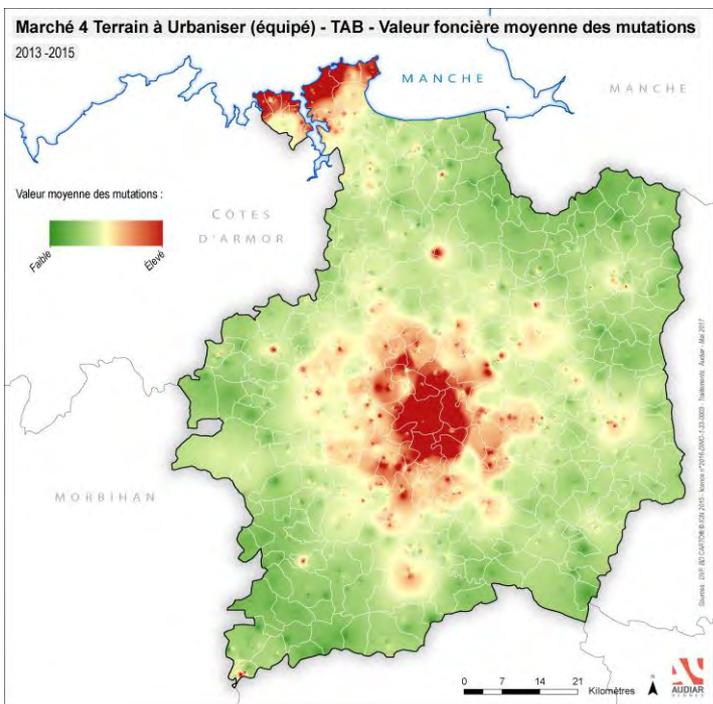
Marché des terrains à urbaniser (M3)

- Des prix tenus sur la métropole rennaise
- Des écarts sur le reste du territoire



Marché des terrains à construire (M4)

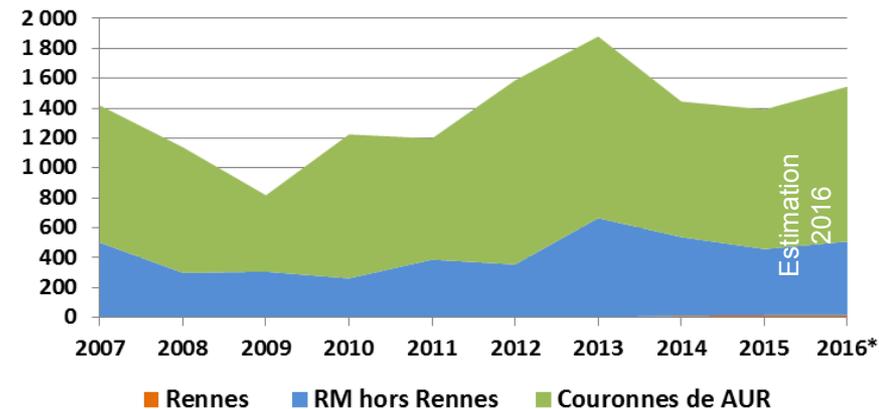
- Des prix qui augmentent avec la proximité de Rennes et de Saint-Malo



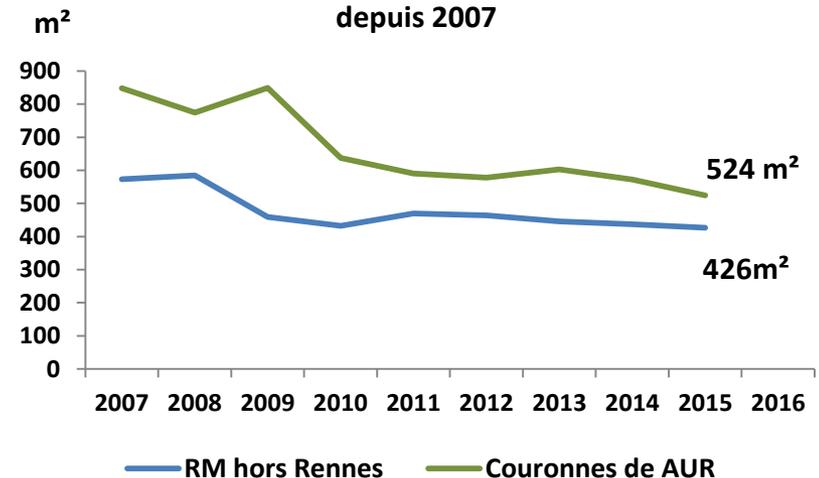
Terrains à bâtir : un marché actif

- L'exemple de l'aire urbaine rennaise
- Estimation 2016 : 1 500 terrains à bâtir vendus tous types confondus (diffus et secteur aménagé)
 - ✓ 500 en périphérie rennaise et 1 000 dans les couronnes
 - ✓ 11 % de ventes en plus en 2016
- Des terrains plus grands dans les couronnes qu'en périphérie rennaise
- Baisse de la surface moyenne des terrains, mais moins soutenue depuis 2011

Nombre de terrains à bâtir vendus depuis 2007



Surface moyenne des terrains à bâtir vendus depuis 2007

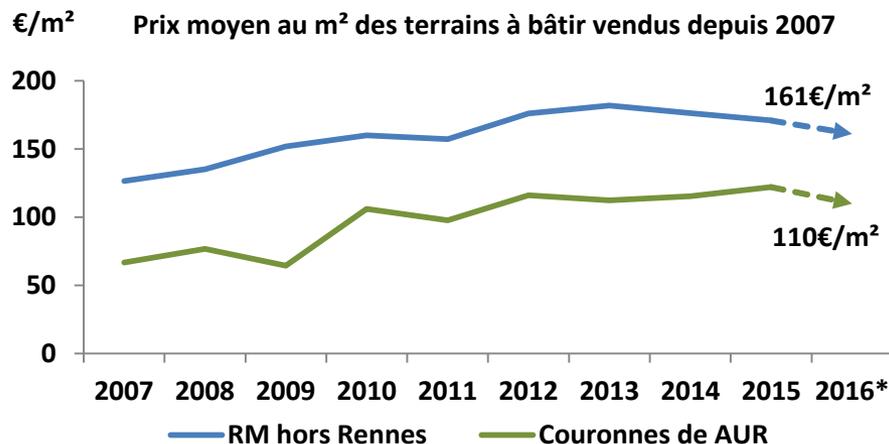
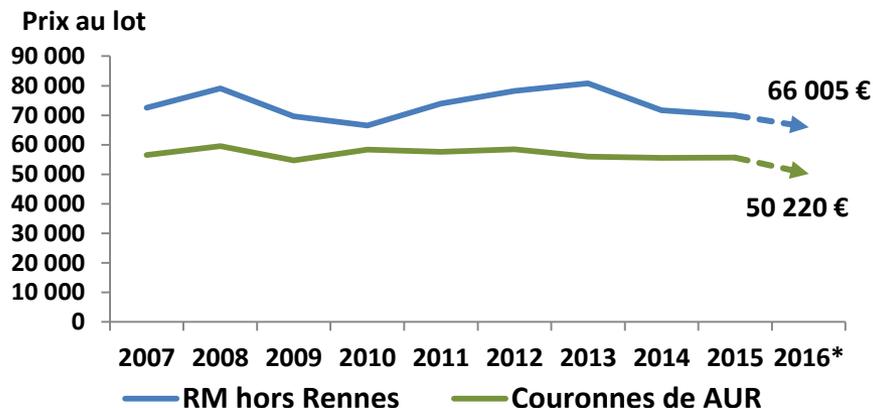


* Source : DVF / Observatoire foncier/ Audiar. Données provisoires

Terrains à bâtir : des écarts de prix

- Des prix au lot relativement stables depuis 10 ans
- Différentiel de prix relativement constant entre couronnes et périphérie rennaise autour de 15 000 €.
- Une hausse des prix au m² qui s'interrompt en 2013... suivie par un tassement des prix, surtout dans l'agglomération rennaise.
- Un écart important de prix au m² entre périphérie rennaise et couronnes... mais qui évolue peu depuis 10 ans.

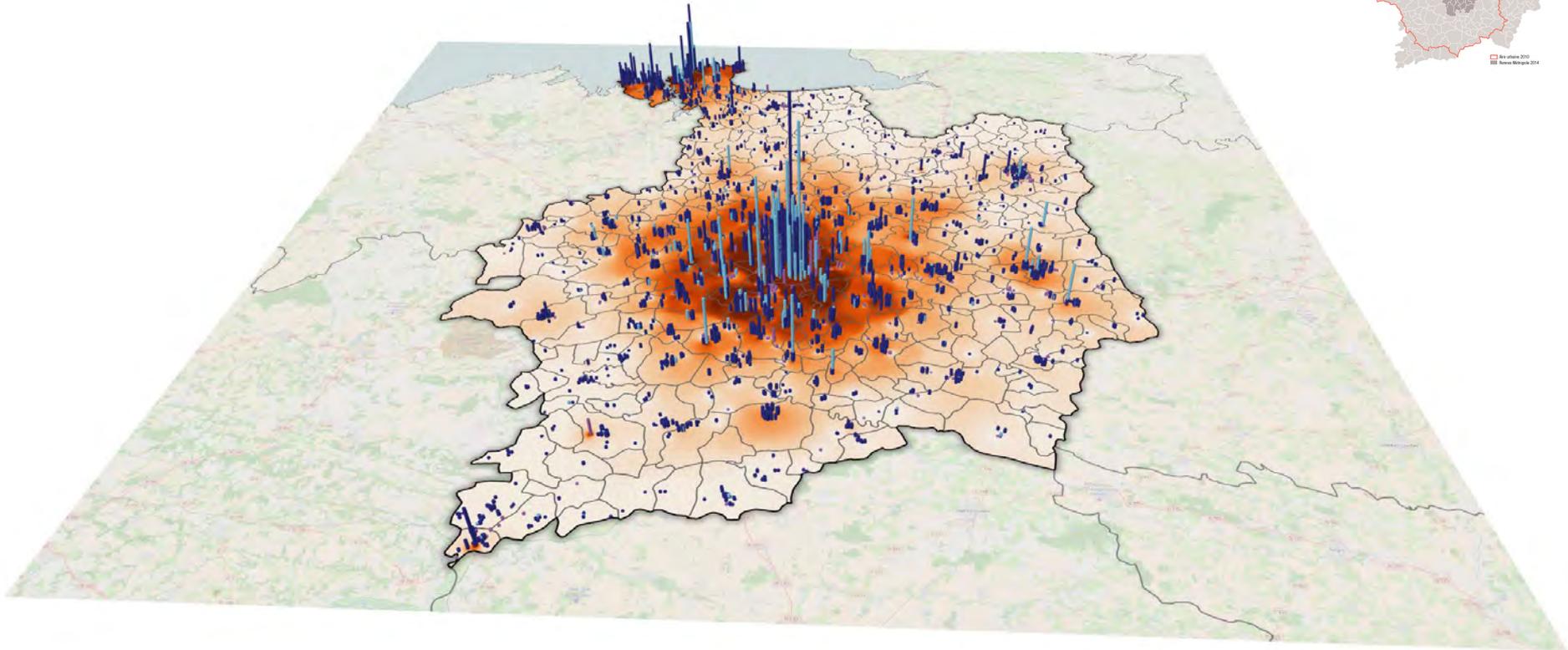
Prix moyen des terrains à bâtir vendus depuis 2007



* Source : DVF / Observatoire foncier / Audiar. Données provisoires.

Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

- Modélisation 3D des marchés



Marchés fonciers : les produits et rendus

- Une rencontre de l'observatoire des marchés fonciers associant les partenaires lors de la publication

Un lieu d'animation et de débat / une thématique à l'ordre du jour



- Une présentation des résultats en **commission Aménagement de Rennes Métropole**

- Des échanges avec les services, transmission de la base une fois finalisée et valorisée



Dispositif régional d'observation du foncier

Charte collective pour une gestion économe du foncier

Pour promouvoir la culture de la sobriété foncière sur le terrain, la Région s'est associée à l'élaboration d'une « Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne » (adoptée en 2012) signée par les collectivités et acteurs de l'aménagement en Bretagne. Acte d'engagement politique et moral en faveur d'une gestion raisonnée, cette charte identifie aussi les grands principes à suivre pour mieux maîtriser la consommation de l'espace.

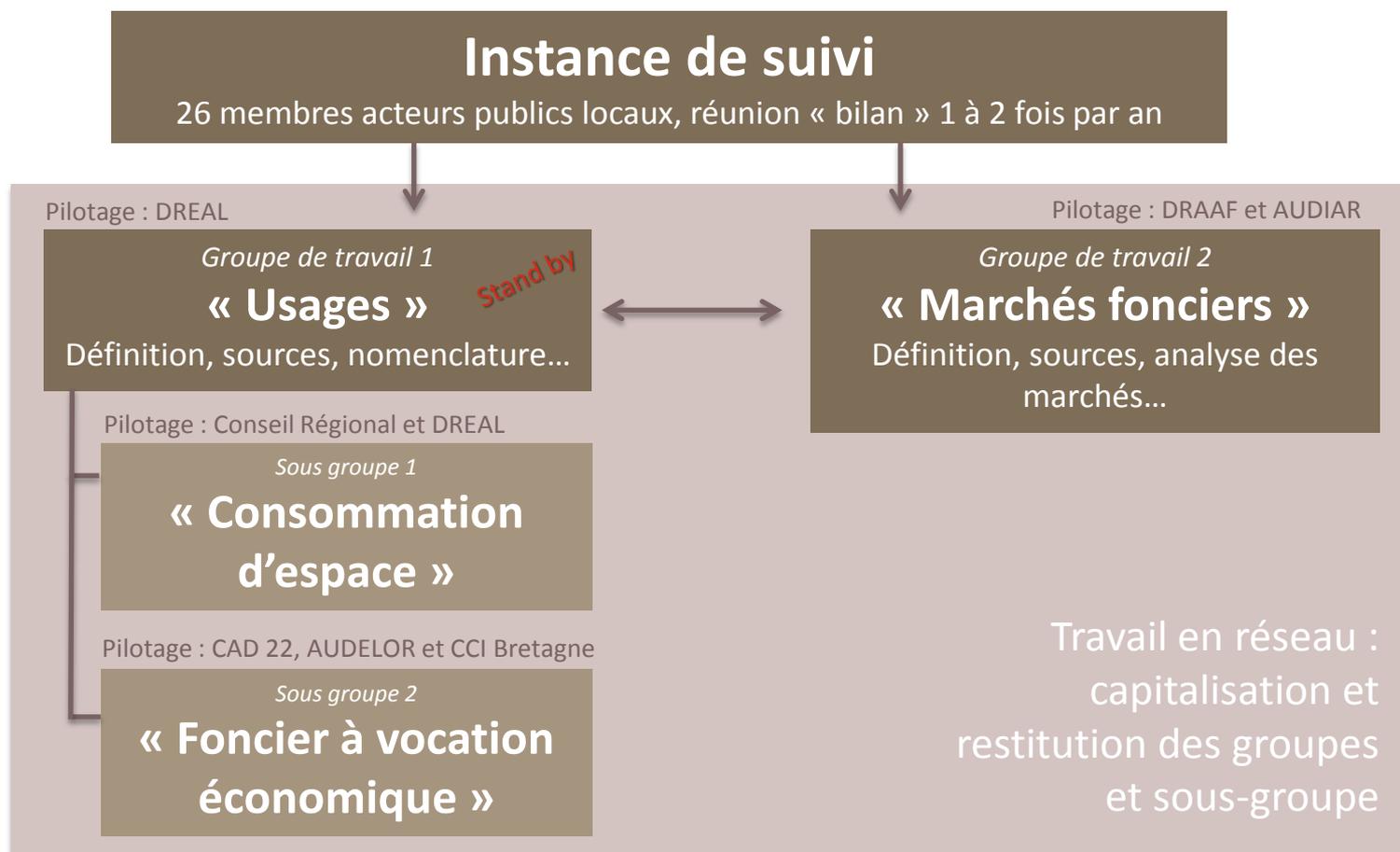
- Suite au constat d'une consommation foncière excessive en Bretagne
- Mise en place de groupes de travail et de suivi
- Les agences d'urbanisme participent aux travaux pilotés par la Région Bretagne et l'État



*Signée en janvier 2013
135 signataires
121 collectivités*

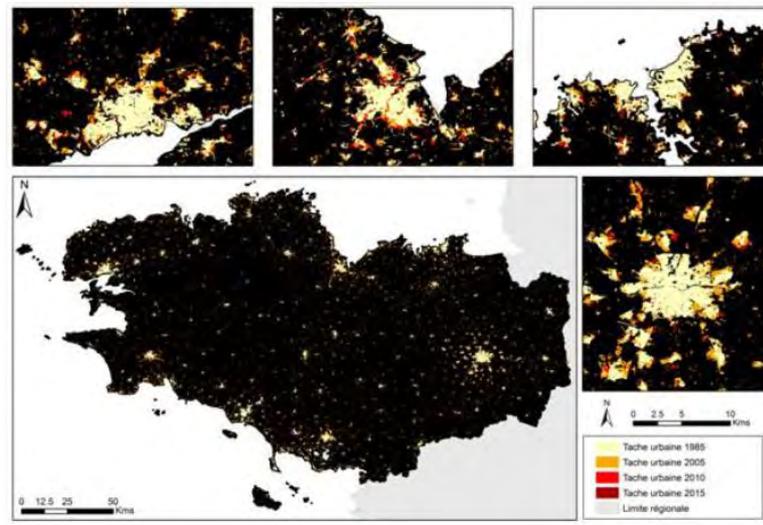
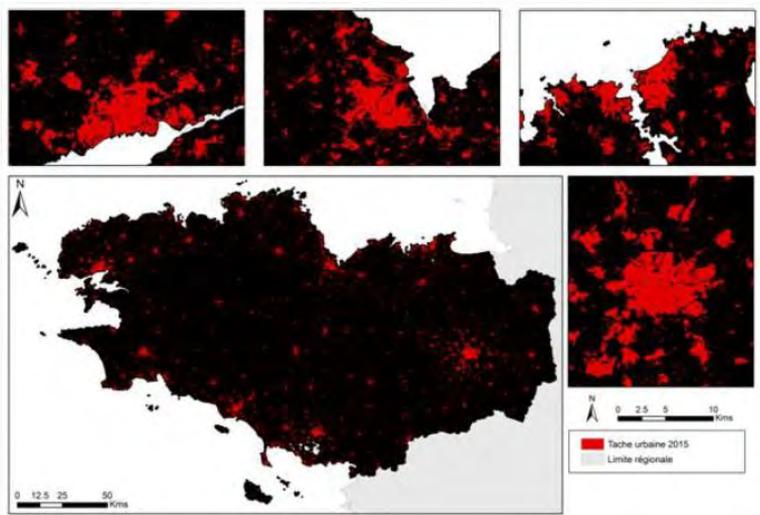
Dispositif régional d'observation du foncier

- Mise en place d'un **dispositif régional d'observation foncière** en 2014



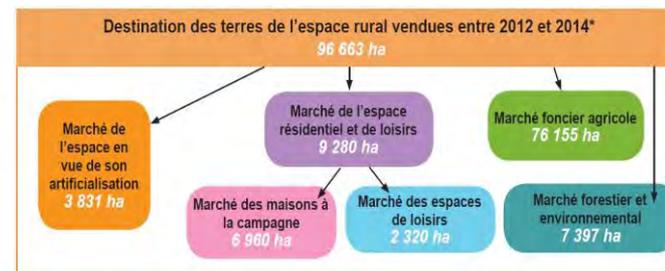
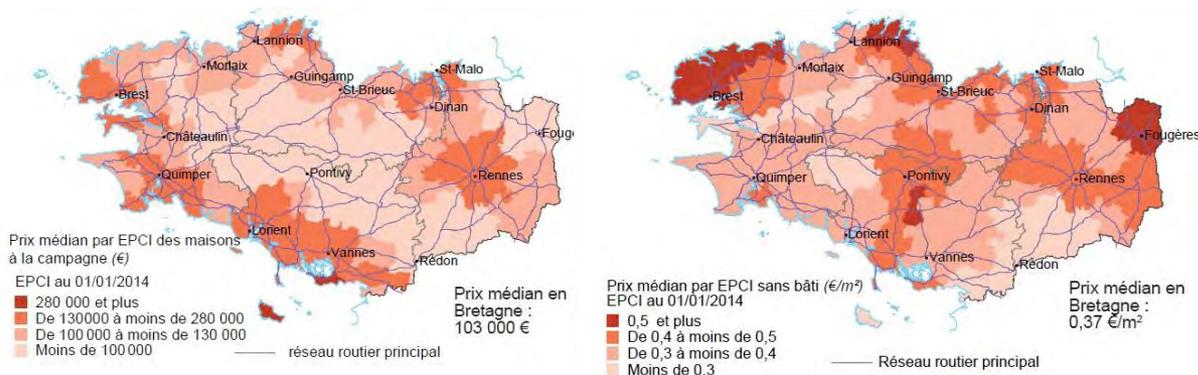
Dispositif régional d'observation du foncier

- Le sous-groupe « **Consommation d'espace** »
- **Piloté par la Région et la DREAL**
- Un prestataire : **Le laboratoire LETG – Rennes / Costel**
- Forte implication de l'AUDIAR et l'ADEUPA dans le contrôle des résultats
- Travail de télédétection sur la base d'image satellites Landsat (résolution 30 m), un historique sur les données 1985, 2005 et 2010



Dispositif régional d'observation du foncier

- Le sous-groupe « **Marchés Foncier** » piloté par la DRAAF et l'AUDIAR
- Un partenaire : la **SAFER Bretagne** et un prestataire : **Le CEREMA** (ouest)
- Une publication sur « **Les marchés fonciers de l'espace rural breton** » DRAAF / SAFER sur la base des DIA 2012 – 2014
http://draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/Les-marchés-fonciers-de-l-espace?id_rubrique=193



* y compris retrocessions et avant la correction des annulations
 Source : Safer Bretagne - Extraiton VigiFoncier - Mise en forme Draaf Bretagne

- Une étude exploratoire d'exploitation des fichiers DV3F sur le marché des terrains à bâtir en Bretagne confiée au **CEREMA**

Dispositif régional d'observation du foncier

- Un travail en commun entre le sous groupe « Marchés fonciers » et le groupe régional DVF piloté par l'EPF Foncier de Bretagne
- Co-organisation de la **rencontre régionale sur les marchés fonciers**
- En cours :
 - Poursuite de la démarche de test sur DV3F
 - Préparation d'une publication des travaux dans le cadre du dispositif d'observation régional
 - Comparaison des résultats DVF / EPTB avec la DREAL (partenariat EPF : fichiers 1 ligne / 1 mutation)
 - Partenariat méthodologique avec l'Adeupa sur le traitement du fichier DVF et le croisement avec d'autres données



Rencontre régionale sur les marchés fonciers

Observatoire régional du foncier : GT Marchés fonciers

Groupe régional Demandes de valeurs foncières

Dans le cadre des travaux menés sur les marchés fonciers à partir des données DVF et des initiatives développées en matière d'observation foncière (localement et/ou au niveau régional), un temps de partages et d'échanges vous est proposé à partir de retours d'expériences :

le jeudi 6 juillet 2017 de 9h à 13h

Cette rencontre se déroulera dans la salle André Bonnin (RdC) à l'Hôtel de Rennes Métropole*, suivie d'un buffet pour poursuivre les échanges.

Programme

Accueil	9h
> Introduction : Dispositif régional d'observation du foncier/ GT Marchés fonciers Bruno Rul (DREAL) / Emmanuel Bourlau (Audiar) - Magali Février (DRAAF)	9h30
> Présentation Groupe national DVF et Groupe régional DVF Jean Louis Fournier (Bordeaux Métropole-GnDVF- Julien Déniel (EPF Bretagne)	10h
> L'observation foncière en Auvergne-Rhône-Alpes Yann Léger (SAFER Auvergne-Rhône-Alpes)	11h
> La segmentation des marchés Pauline Lunard (EPF Nord-Pas-de-Calais)	12h
Fin de séance et buffet	13h



Observatoire FONCIER

Observatoire des marchés fonciers

Département d'Ille-et-Vilaine
Aire urbaine de Rennes
Rennes Métropole

<http://www.audiar.org/observatoire/liste/foncier>

Merci de votre attention

Réunion du
8 juin 2017

