

OBSERVATOIRE

FONCIER

L'observatoire foncier 2012 sur l'Aire urbaine

Analyser les marchés :
- flux des mutations
- prix

février 2014
2013-006-ETU-058



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

L'aire urbaine de Rennes en 2010



Audiar - janvier 2014

- 1-Espaces agricoles
- 2-Espaces naturels de loisirs
- 3-Terrains bruts à urbaniser
- 4-Terrains neufs équipés
- 6-Renouvellement urbain

Résultats des marchés :

- sur Rennes Métropole 2005-12
- sur l'Aire Urbaine en 2009 -12
- Structures de fond
- Ruptures, points de vigilance

Sources :

2005 – 2011 Extraits d'actes notariés par saisie auprès de la DGI – service des domaines

2012 : DVF (Demandes de Valeur Foncière)

STRUCTURES COMPAREES DE MARCHES de l'aire urbaine : 2012 à 2009-11

✓ Les hectares échangés en 2012

2 200 dans les couronnes,
470 dans Rennes Métropole

✓ Les terrains à urbaniser :

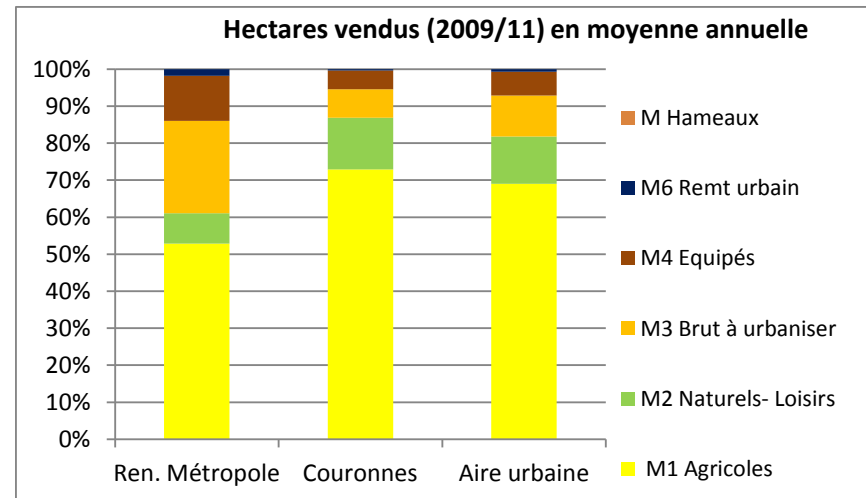
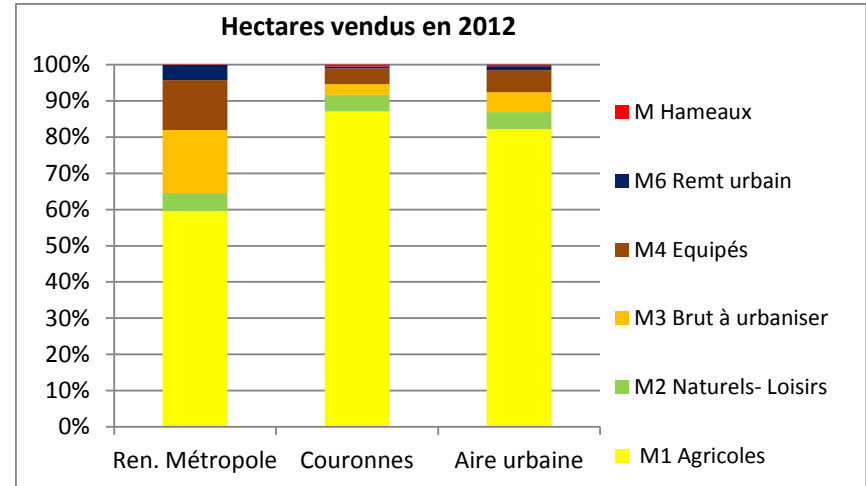
- 17 % dans R. Métropole
- 3 % dans les couronnes

✓ Les terrains agro-naturels :

- 64 % dans R. Métropole
- 92 % dans les couronnes

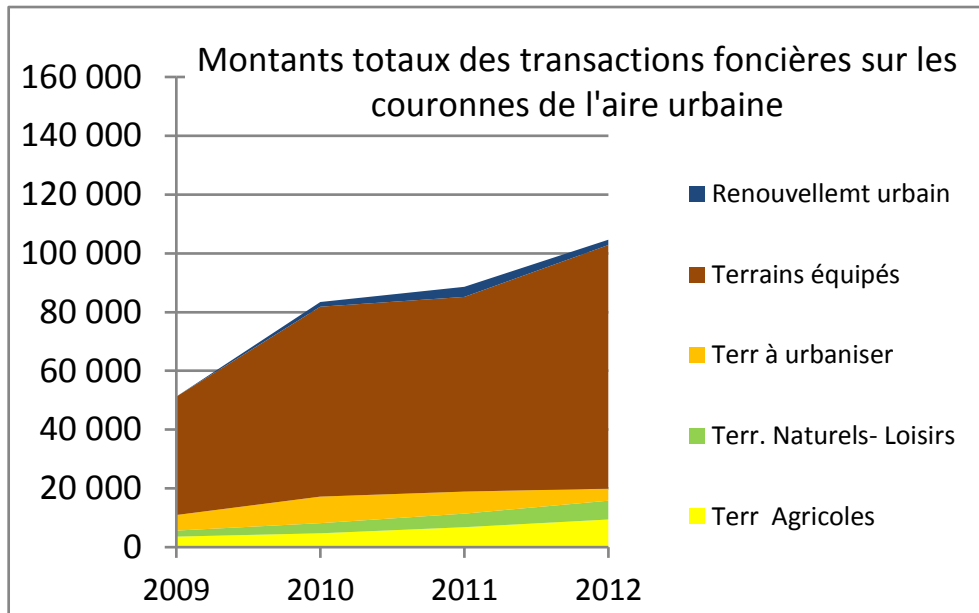
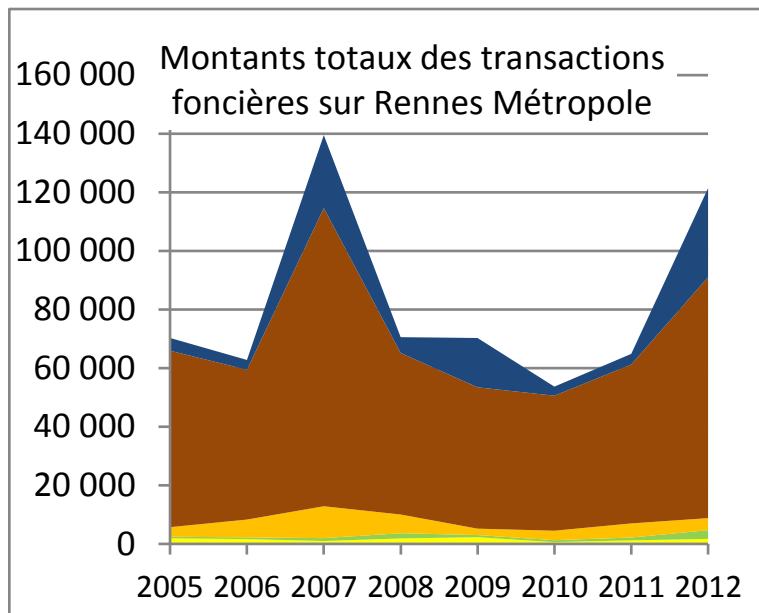
✓ Les terrains équipés :

- 14 % dans R. Métropole
- 4 % dans les couronnes



✓ Les mutations foncières sur l'aire urbaine :

- 225 millions d'euros en 2012
- 140 millions par an en 2009/2011



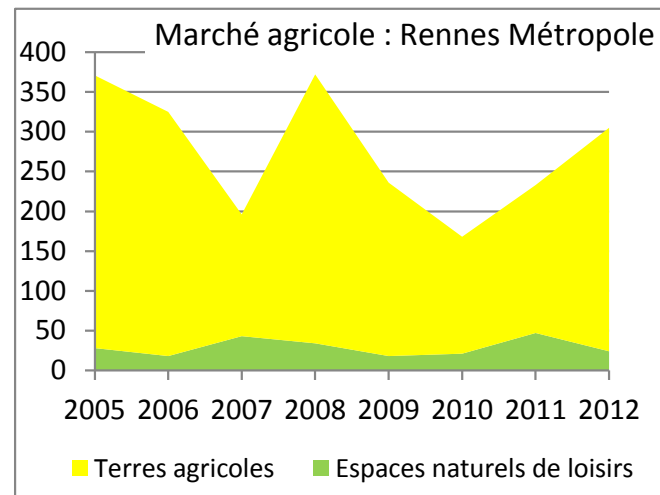
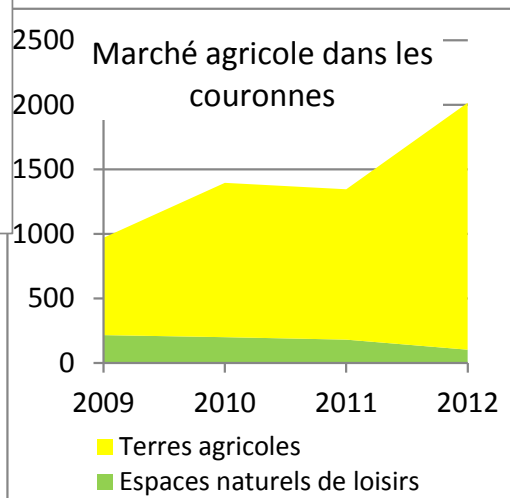
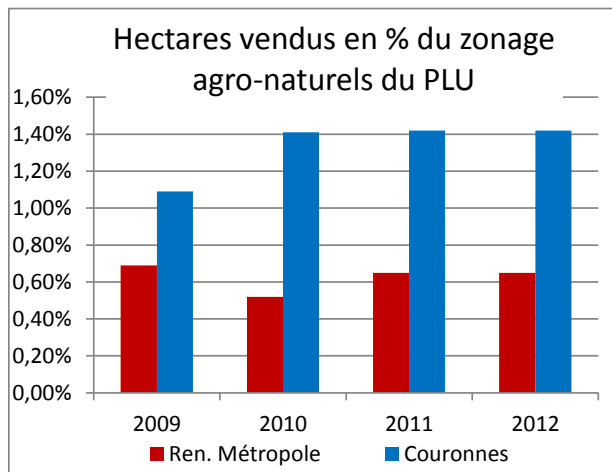
✓ Le marché immobilier de la revente en 2012 :

- 410 millions pour les appartements
- 725 millions pour les maisons

MARCHES AGRO-NATURELS dans l'Aire urbaine

- Essentiellement agricole, les terrains de loisirs y représentent en 2012 :
 - dans Rennes Métropole : 24 ha soit 8,5 % des terres agro-naturelles vendues (2005/11) soit 30 ha/an
 - dans les couronnes : 102 ha soit 16 % des terres agro-naturelles vendues (2009/11) soit 200 ha/an

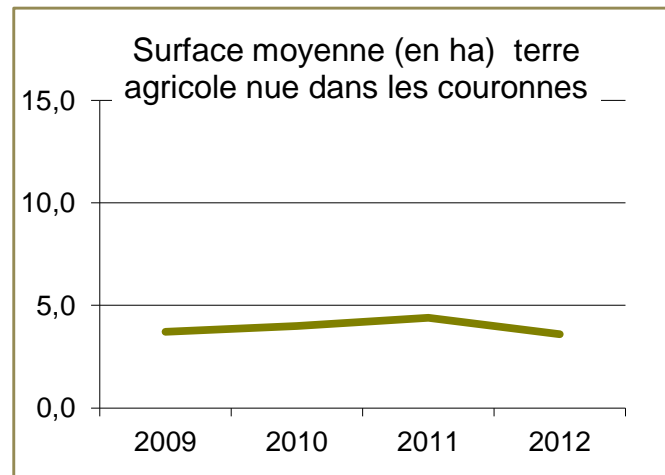
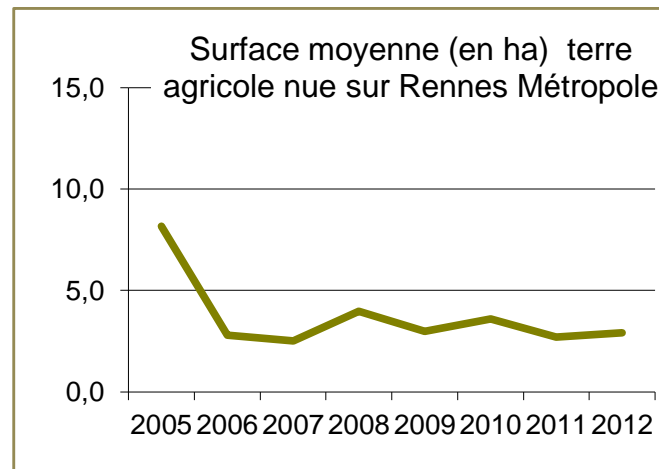
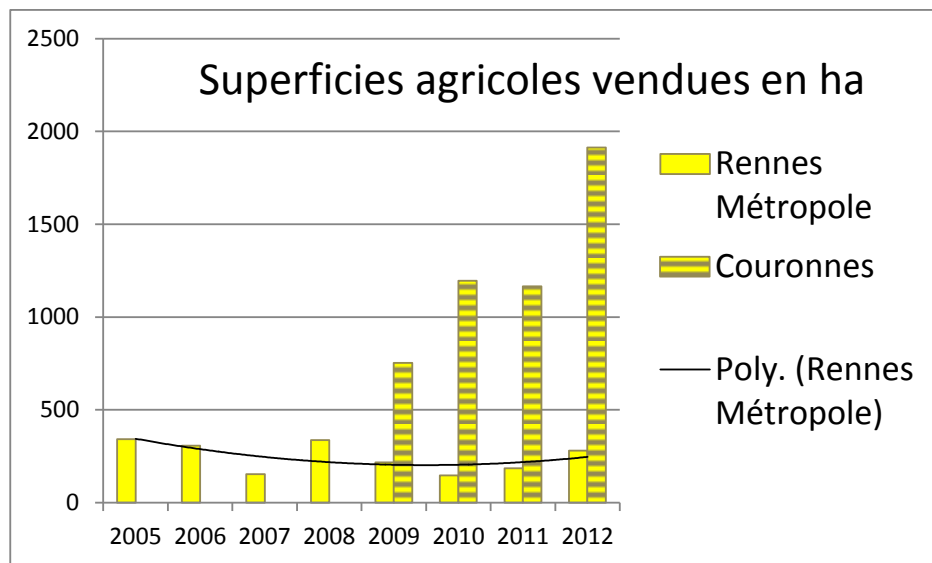
Terres agro-naturelles vendues en hectares		
	2012	2009/11
Ren. Métropole	304	213
Couronnes	2015	1236



❑ MARCHÉ AGRICOLE : dans l'aire urbaine

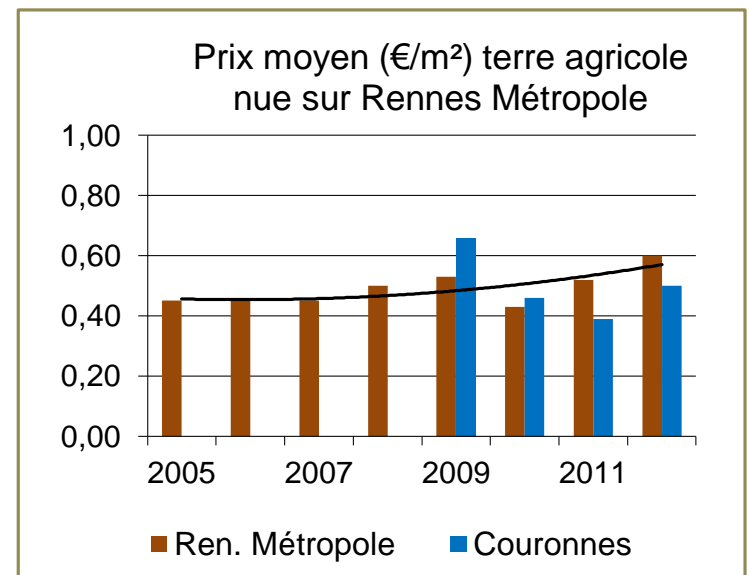
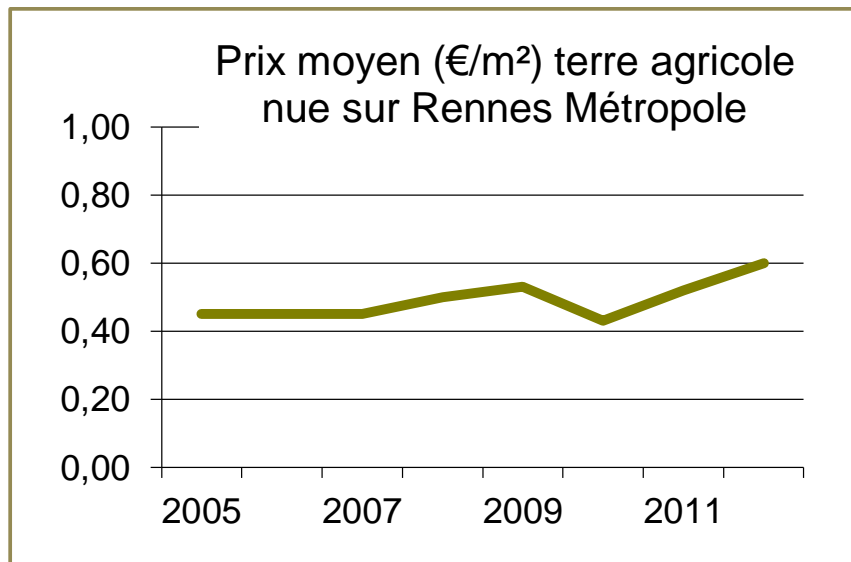
Dans Rennes Métropole, comme dans les couronnes :

- Reprise d'activité,
- Toujours des petites superficies,
 - 3 ha dans Rennes Métropole
 - 3,6 ha dans les couronnes



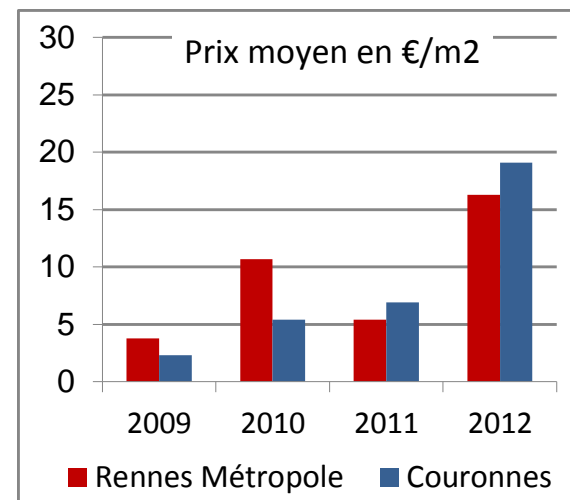
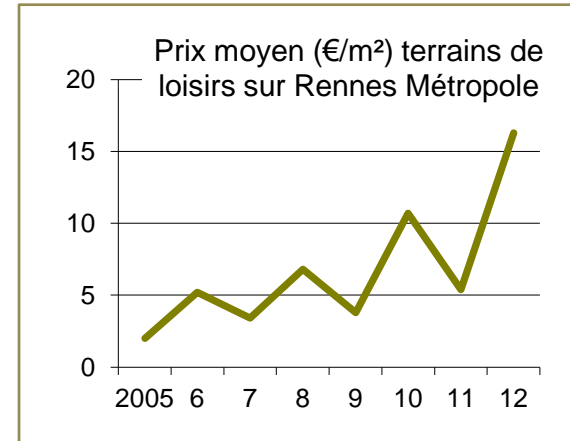
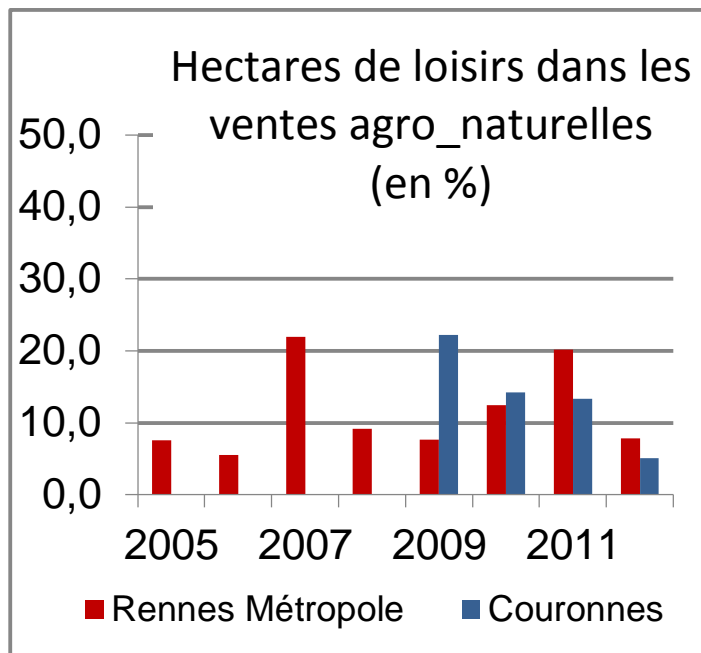
MARCHE AGRICOLE : Prix de la terre nue

- Tendance à la hausse

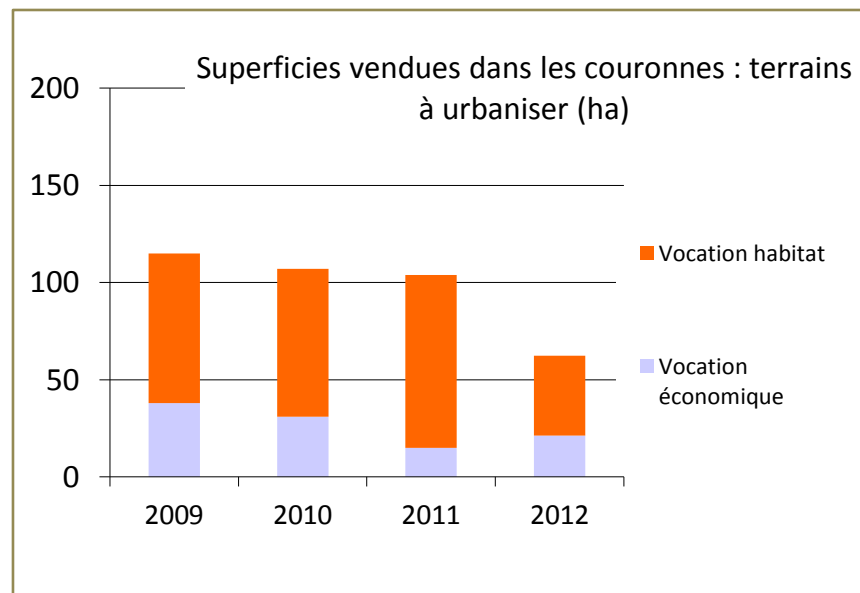
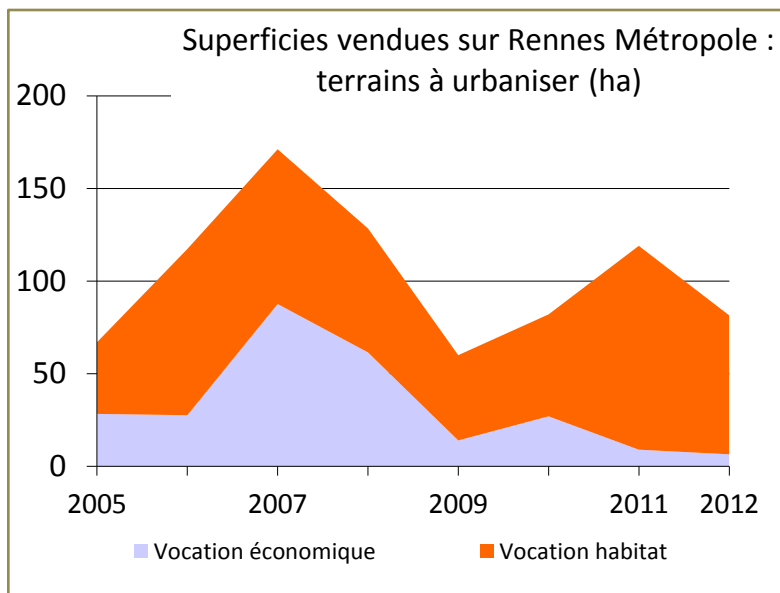


❑ MARCHÉ DE LOISIRS : ralentissement en 2012

- Moins de superficies vendues,
- Plus de mutations,
- Augmentation forte des références moyennes.



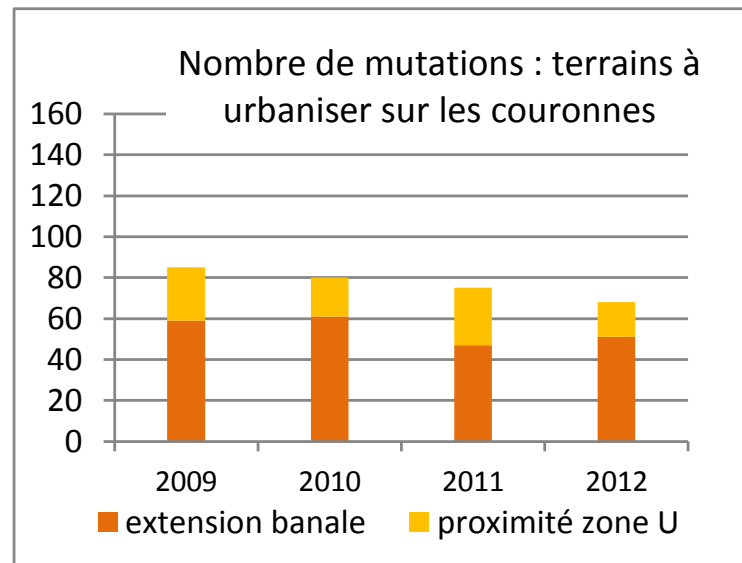
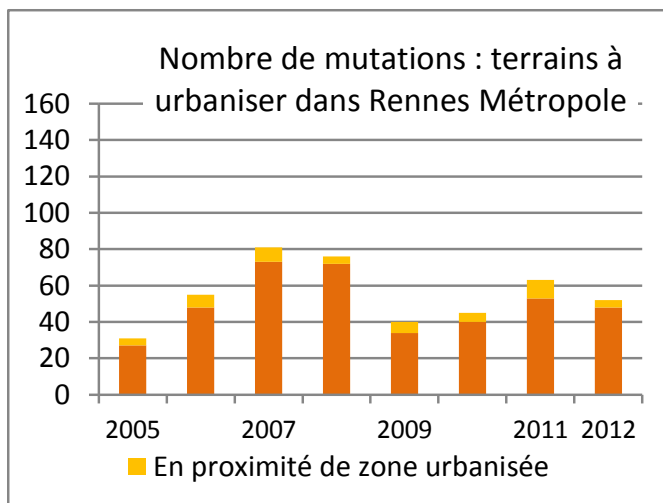
- Moins de superficies vendues dans les couronnes pour l'habitat :
80 ha/an vendus de 2009/11 contre seulement 41 ha en 2012
- Pour Rennes Métropole le niveau pour l'habitat se maintient :
75 hectares vendus en 2012 contre 70 ha en moyenne de 2009/11
- Soit un potentiel de production de :
 - ✓ 2 625 logements (35 logements /ha) pour la Métropole contre 2 200 sur 6 ans
 - ✓ 820 logements (20 logements /ha) pour les couronnes contre 1 600 sur 3 ans



MARCHE DES TERRAINS BRUTS A URBANISER

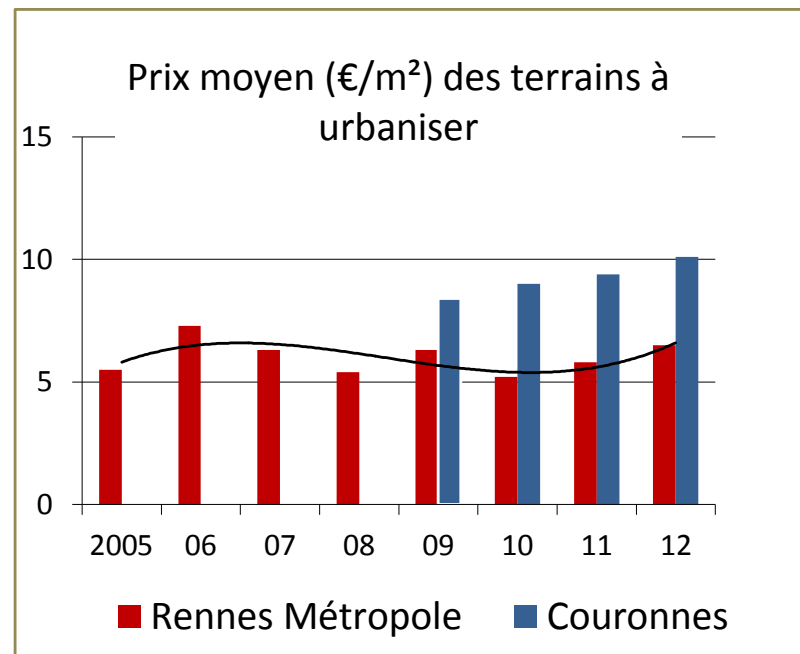
- Une anticipation toujours plus importante sur Rennes Métropole, mais qui s'améliore dans les couronnes :
90 % des ventes sont en extension banale contre 75 % dans les couronnes

MARCHE des terrains bruts à urbaniser		
R Métropole	2009/11	2012
nbre de mutations	49	52
Extension "banale"	42	48
En proximité de zone U	7	4
Couronnes	2009/11	2012
nbre de mutations	80	68
Extension "banale"	56	51
En proximité de zone U	24	17
Aire urbaine	2009/11	2012
nbre de mutations	129	120
Extension "banale"	98	91
En proximité de zone U	31	29



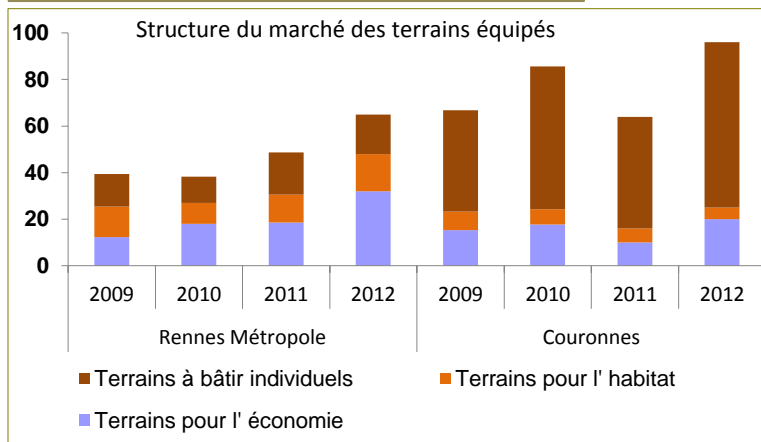
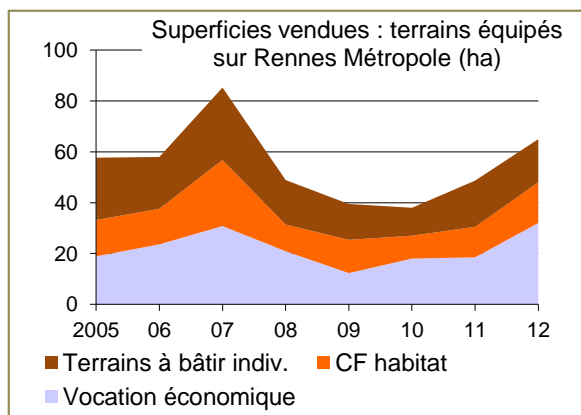
- Les prix moyens augmentent et le différentiel reste favorable à Rennes Métropole

MARCHE des terrains bruts à urbaniser				
R Métropole	2009	2010	2011	2012
Prix moyen (€/m²)	6,3	5,2	5,7	6,5
Extension "banale"	3,3	3,8	4,2	6,3
En proximité de zone U	22	16,8	14,3	11,4
Couronnes	2009	2010	2011	2012
Prix moyen (€/m²)	8,5	9	9,4	10,1
Extension "banale"	5,1	7,2	3,4	7,8
En proximité de zone U	16,4	15,1	18,4	16,9
aire urbaine	2009	2010	2011	2012
Prix moyen (€/m²)	7,7	7,7	7,7	8,5
Extension "banale"	4,4	5,8	4,1	7
En proximité de zone U	22	15,4	17,3	15,4



MARCHE DES TERRAINS EQUIPES de l'Aire urbaine

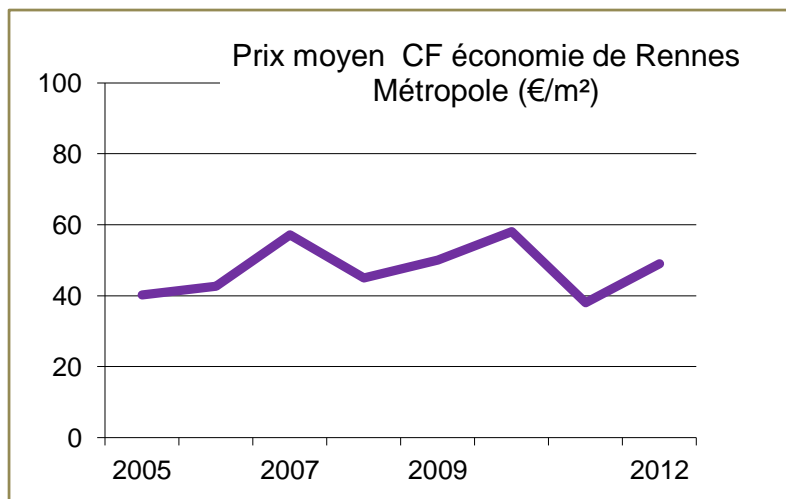
- Structure très différente :
- ✓ répartition en 1/3 dans Rennes Métropole, avec une forte augmentation des terrains d'activité (X2) et moindre pour l'habitat,
- ✓ dominante des terrains à bâtir dans les couronnes (+ 40 %) : 75 % des superficies vendues , 71 hectares 4 fois plus de superficies que dans la métropole.



Marché des terrains équipés en hectares			
	Moyenne/ an		
	2005/07	2009/11	2012
Rennes Métropole			
Total	67	42	65
Terrains d'activité	24	16	32
CF habitat	18	11	16
Terrains à bâtir indiv.	24	14	17
Couronnes			
Total	ND	72	97
Terrains d'activité	ND	14	20
CF habitat	ND	7	5
Terrains à bâtir indiv.	ND	51	71
Aire urbaine			
Total	ND	113	162
Terrains d'activité	ND	30	52
CF habitat	ND	18	22
Terrains à bâtir indiv.	ND	65	88

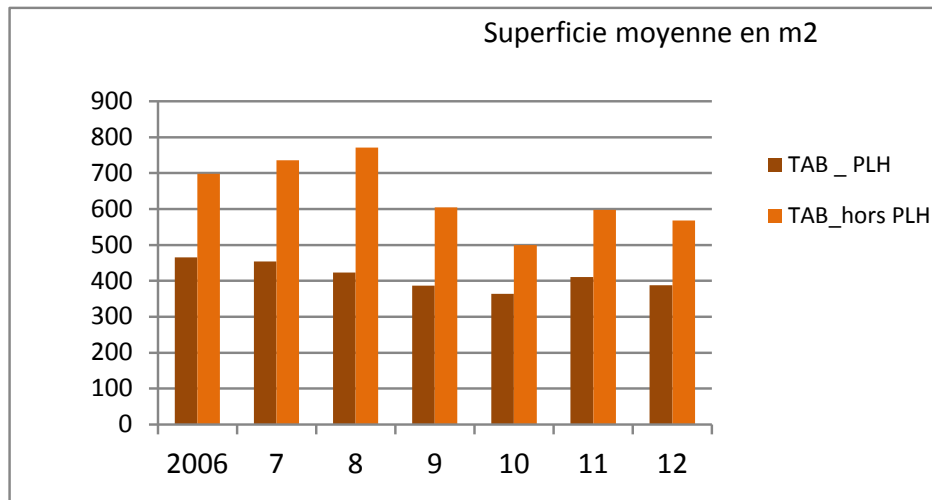
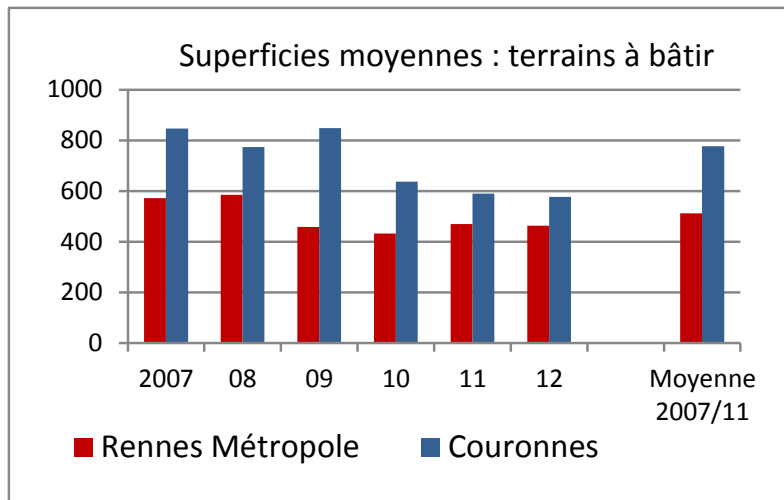
- Les terrains à vocation économique : autour de 50 €/m², selon la nature d'activité

Prix des terrains d'activité en €/m ²					
	2009	2010	2011	2012	2009/11
Rennes Métropole	51	58	38	49	49
Couronnes	82	24	30	25	45
Aire urbaine	51	35	35	37	40



MARCHE : TERRAINS A BATIR de l'Aire urbaine

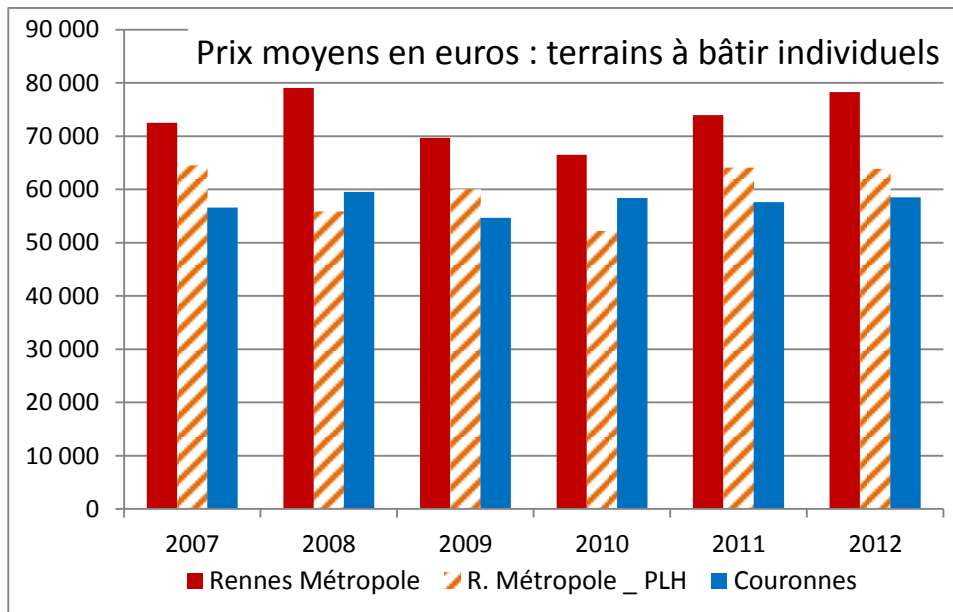
- Des écarts de superficies toujours importants entre la Métropole et les couronnes
 - La tendance à la réduction des superficies moyennes depuis 2007 se maintient, le ratio reste stable :
 - ✓ Sur les Couronnes à 17 lots / hectare, la moyenne s'établit à 588 m²
 - ✓ Sur Rennes Métropole à 21 lots / hectare soit une moyenne de 465 m².
- Effet PLH : en moyenne sur les 3 dernières années le ratio reste à 26 lots/ha,



❑ MARCHE 4 : Terrains à bâtir de l'Aire urbaine

- Un prix moyen autour de 63 000 euros, et :

- ✓ un différentiel entre Rennes Métropole et les couronnes qui s'accroît : de 16 000 € en 2007 il est passé à 20 000 € en 2012
- ✓ un effet PLH sur Rennes Métropole qui rapproche les terrains du PLH à un prix moyen comparable à celui des couronnes (seulement 5 660 € de plus en 2012).



❑ MARCHE 6 : Terrains nus pour renouvellement urbain de l'Aire urbaine

- En 2012 : forte augmentation des superficies et des prix de terrains nus en zone U :
 - ✓ 20 hectares contre 6 hectares par an - en 2009 /11 dans Rennes Métropole
 - ✓ prix moyen de 340 €/m² dans Rennes Métropole dû à une forte proportion sur Rennes (46 % des ventes)
 - ✓ 66 €/m² dans les couronnes

MARCHE des terrains bruts en renouvellement urbain				
Rennes Métropole	2009	2010	2011	2012
Nombre de mutations	18	17	25	71
superficie échangée (ha)	8	4	7	19,5
prix (€/m ²) Val.moyenne	158	127	132	339
Couronnes				
Nombre de mutations		32	46	19
superficie échangée (ha)		3	8	4,5
prix (€/m ²) Val.moyenne		59	66	66
Aire urbaine				
Nombre de mutations		49	71	90
superficie échangée (ha)		7	15	24
prix (€/m ²) Val.moyenne		82	89	281

❑ MARCHE en hameaux : Terrains nus sur l'Aire urbaine

- En 2012 : 11 hectares
 - ✓ Essentiellement dans les couronnes,
 - ✓ prix moyen de 45 à 47 €/m² (de 26 à 60 €),
 - ✓ de petites superficies en moyenne 1 500 m² : 0,5 % des zones en hameaux dans les couronnes et 0,3 % en moyenne sur le reste du département.

MARCHE des terrains en hameaux - Hectares vendus	
Rennes Métropole	2012
Nombre de mutations	2
superficie échangée (ha)	0,3
prix (€/m ²) Val.moyenne	77
Couronnes	
Nombre de mutations	81
superficie échangée (ha)	10,6
prix (€/m ²) Val.moyenne	45
Aire urbaine	
Nombre de mutations	83
superficie échangée (ha)	11
prix (€/m ²) Val.moyenne	46



- Le marché de la terre agricole
 - ✓ Reprise de l'activité,
 - ✓ Tendance à une hausse des prix,
 - ✓ Toujours de petites superficies.
- Le marché des loisirs
 - ✓ Ralentissement de l'activité en superficies,
 - ✓ Hausse des prix.

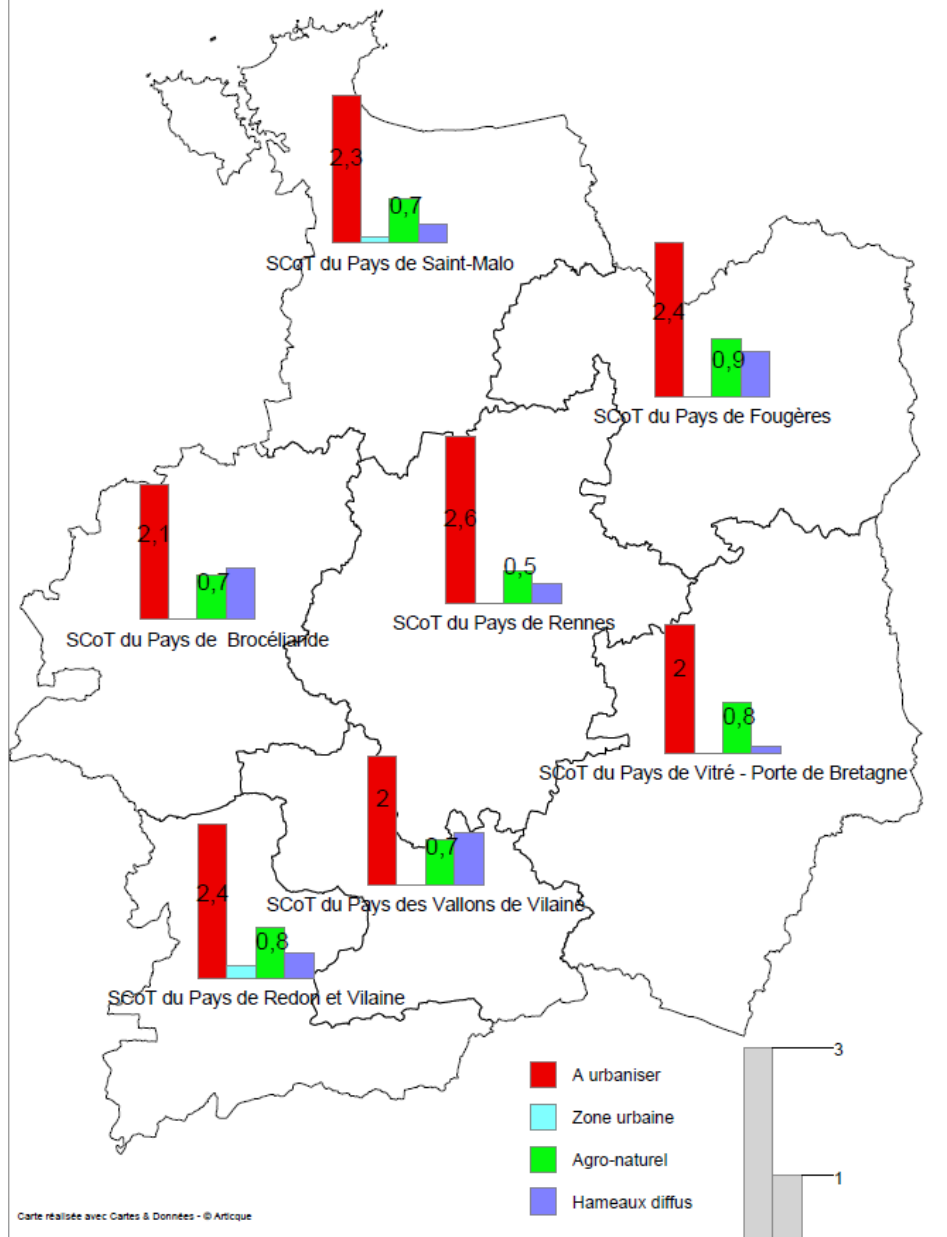
□ MARCHES DES TERRAINS A URBANISER dans l'Aire urbaine

- Les superficies vendues consacrées à l'urbanisation et dédiées à l'habitat sont en forte diminution surtout dans les couronnes.
- Le potentiel de logements correspondant s'établit à 820 logements, bien en dessous des 1 530 logements des deux années précédentes.
- Le différentiel de prix, de 3,6 €/m², entre la métropole et les couronnes reste favorable à la métropole avec toutefois une augmentation des prix qui est observée sur l'ensemble du territoire.

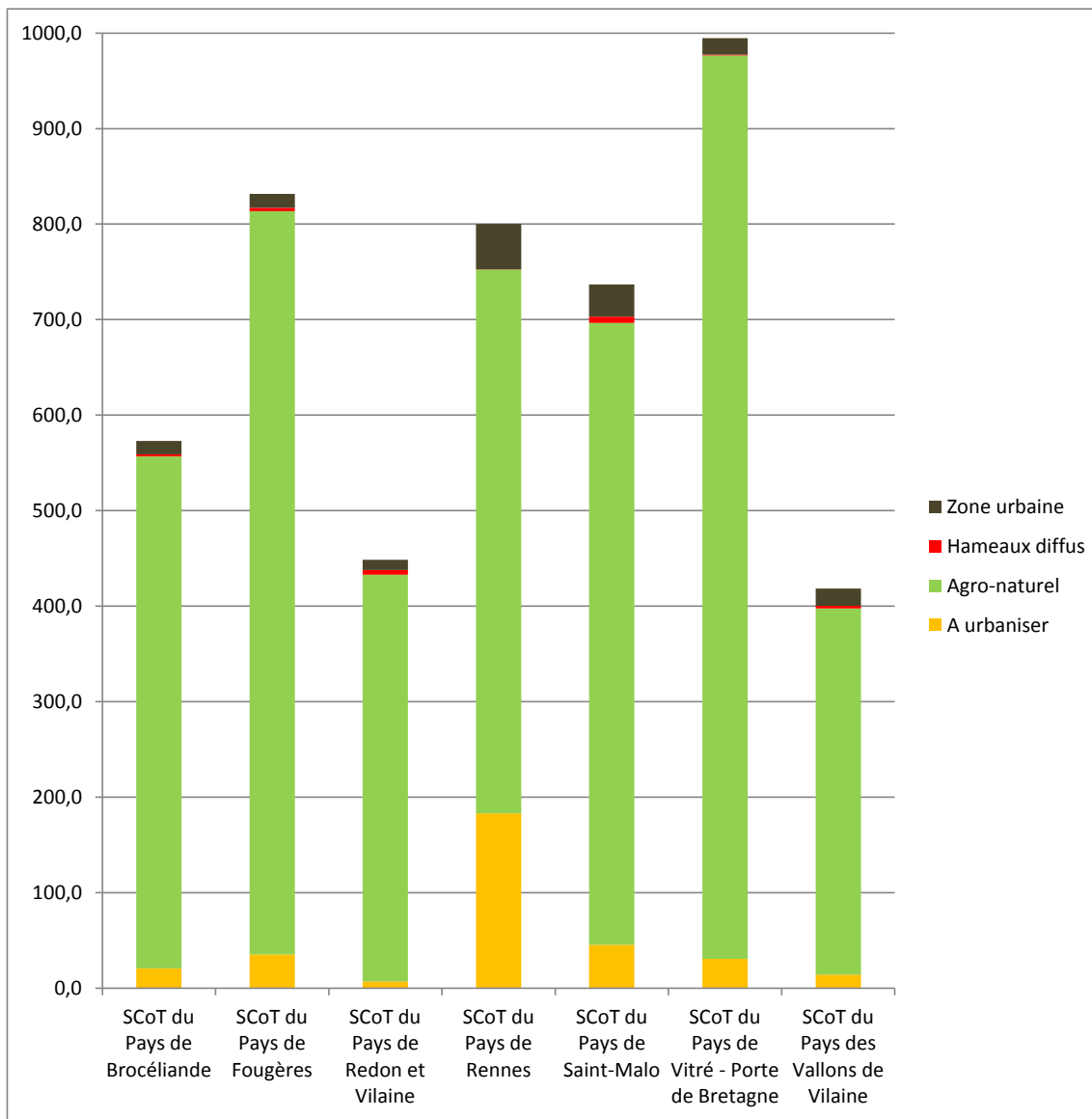
☐ MARCHES DES TERRAINS EQUIPES dans l'Aire urbaine

- ✓ les terrains équipés vendus dans les couronnes concernent toujours prioritairement les terrains à bâtir individuels.
- ✓ Sur la métropole les superficies vendues consacrées à l'activité économique ont beaucoup augmenté.
- ✓ La superficie moyenne des terrains à bâtir individuels continue à diminuer, elle atteint 388 m² dans les opérations PLH de la métropole, 568 m² dans les autres opérations et 578 m² dans les couronnes.
- ✓ Mais les prix restent élevés en moyenne 58 500 euros dans les couronnes, 64 000 dans les opérations PLH de la métropole et 94 800 euros hors PLH.

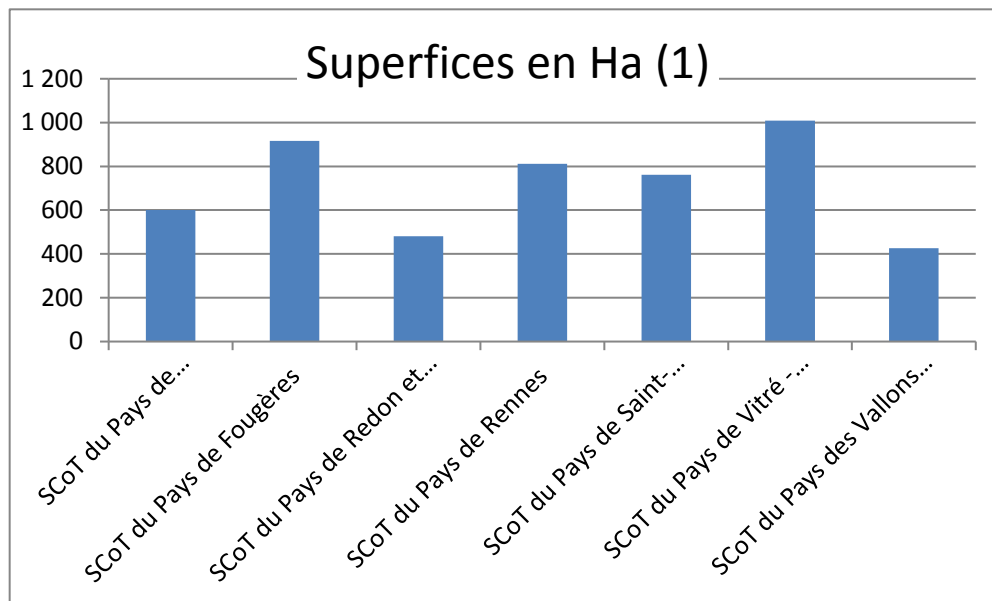
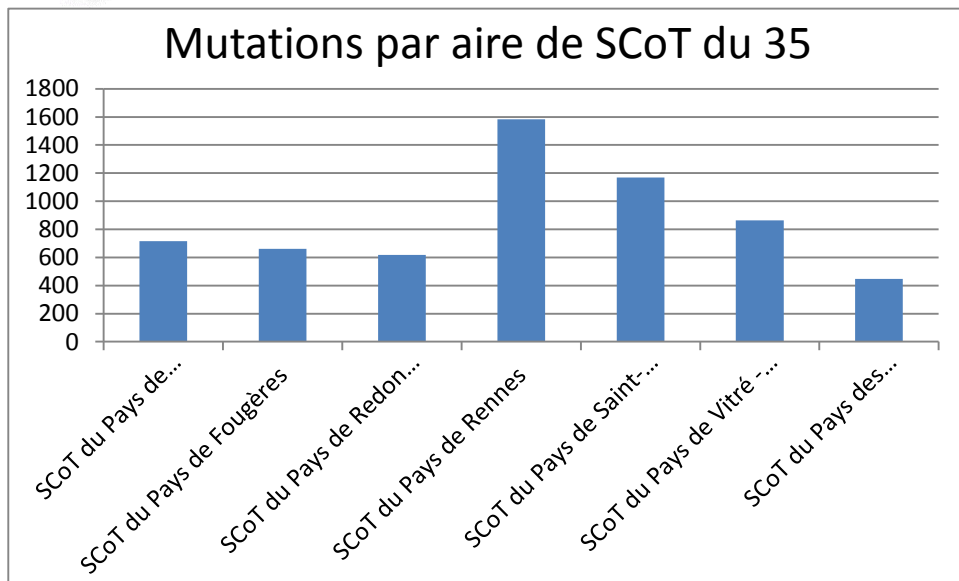
Les SCoT en 2012 :
superficies vendues
en % des zonages
PLU correspondants



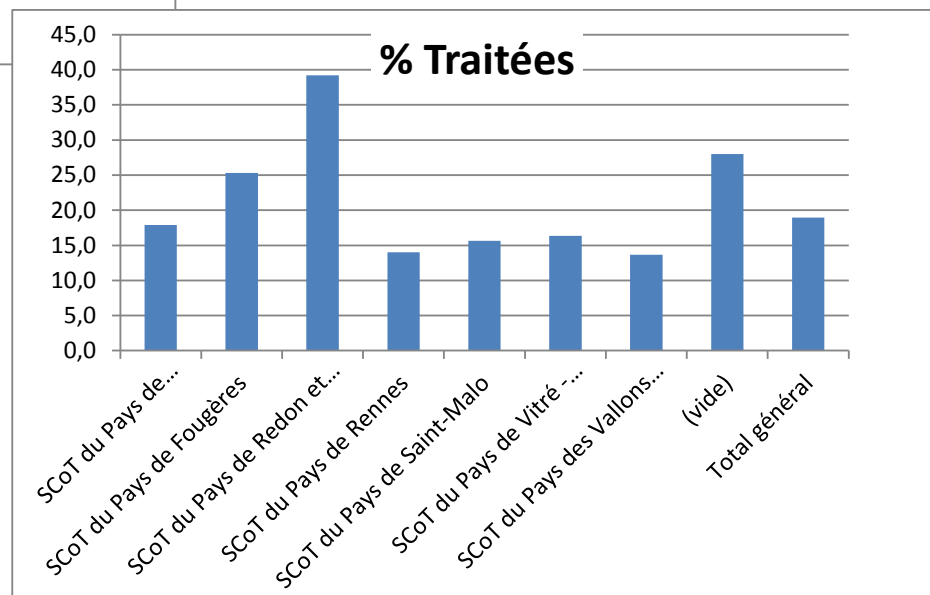
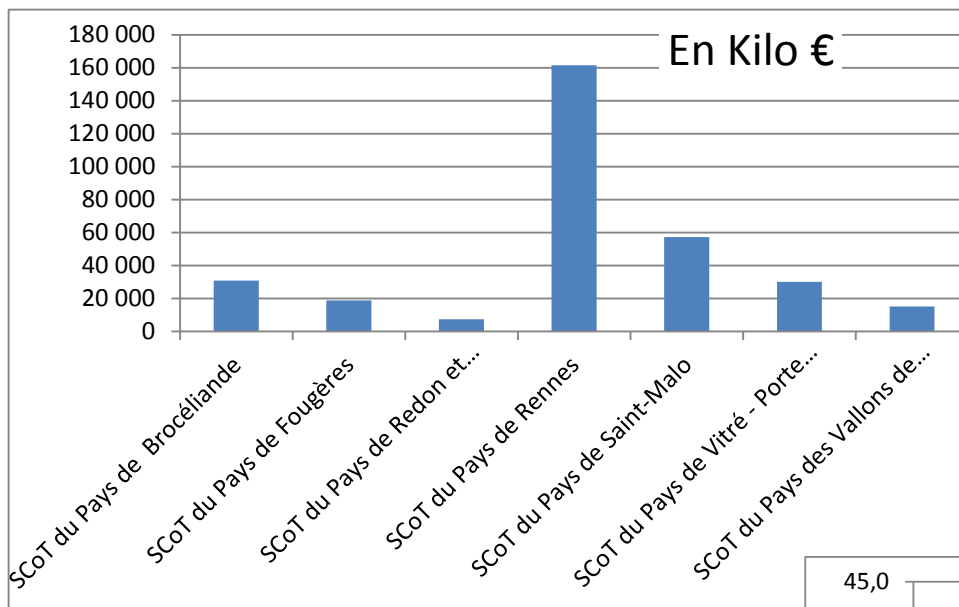
Marchés fonciers – 2012- dans les SCoT



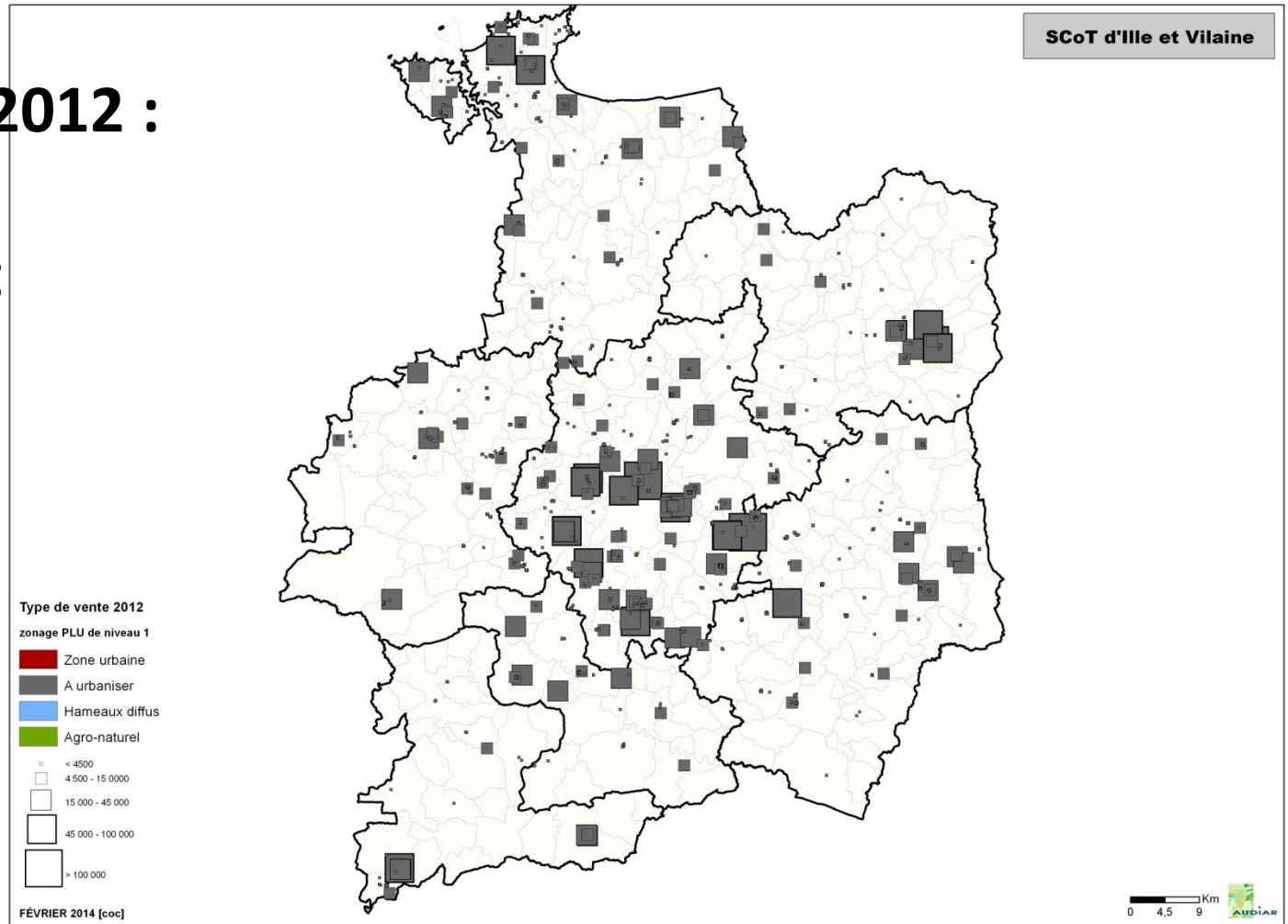
Marchés fonciers – 2012- dans les SCoT



Marchés fonciers – 2012- dans les SCoT

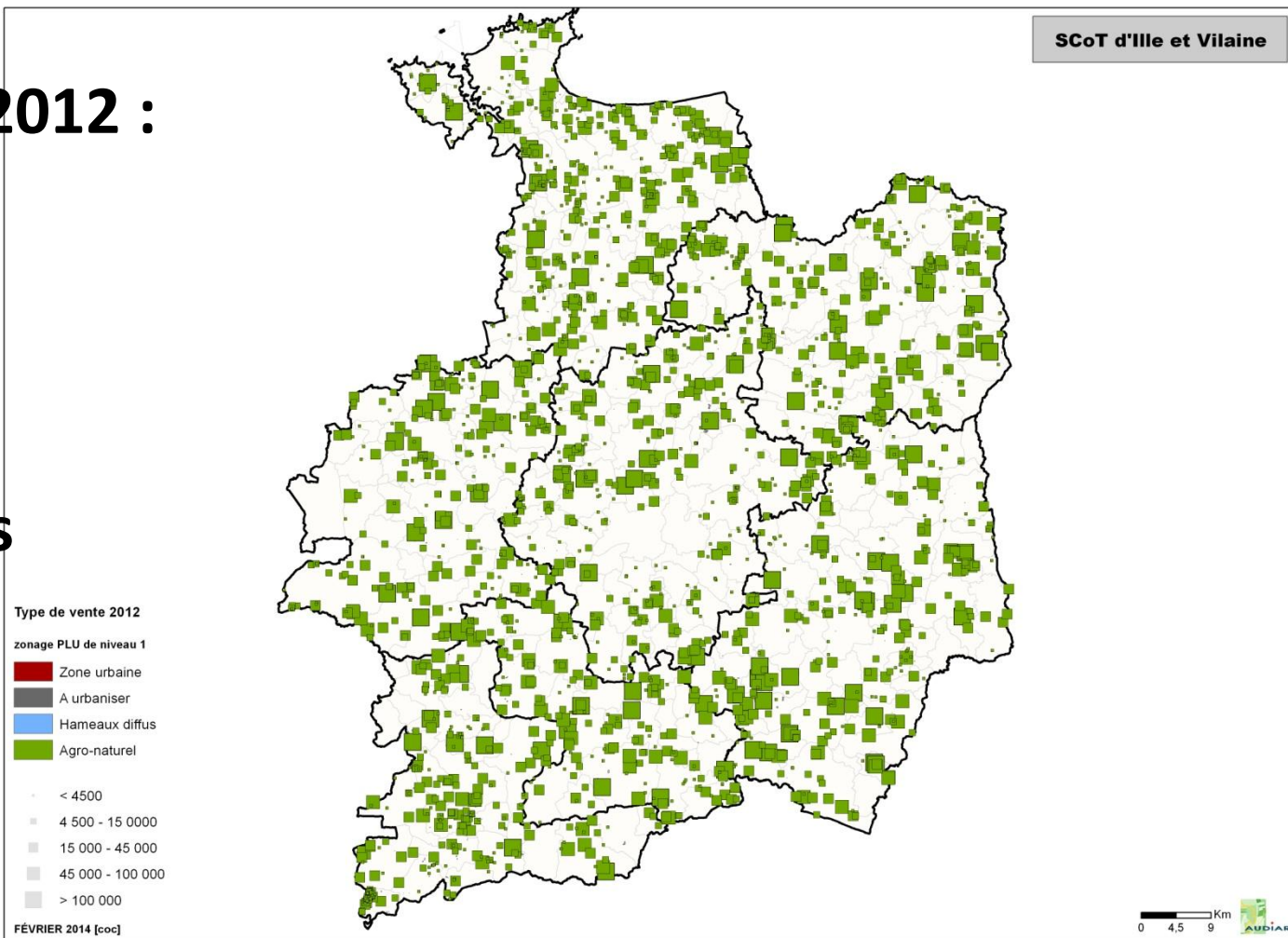


Les SCoT en 2012 : mutations et superficies de terrains à urbaniser

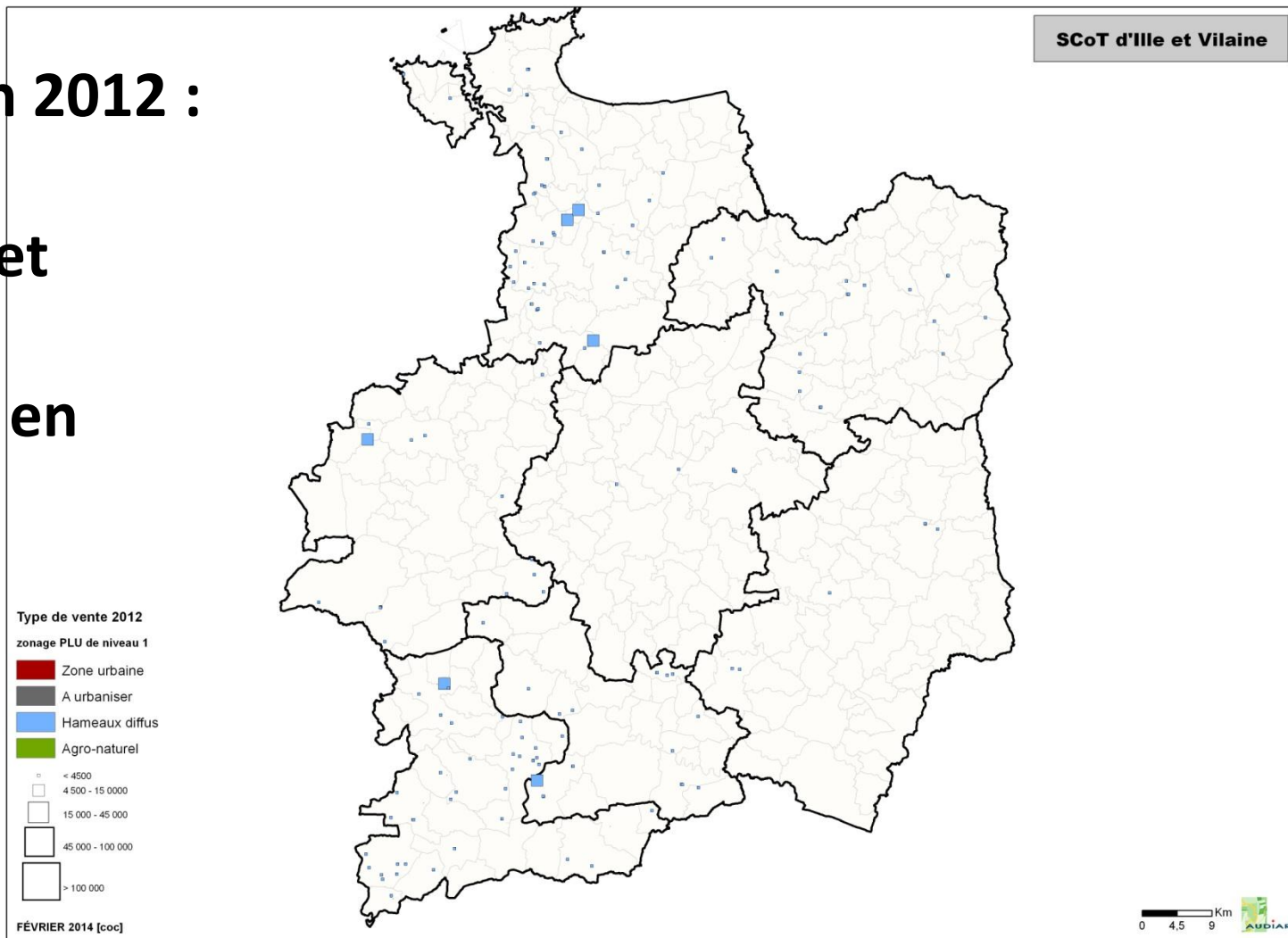


Les SCoT en 2012 :

mutations et superficies de terrains agro-naturels



Les SCoT en 2012 : mutations et superficies de terrains en hameaux



Les SCoT en 2012 : mutations et superficies de terrains en zone urbaine

