

## Rennes Métropole 2006 : prix fonciers stables, veille à proximité des zones urbaines

Les valeurs foncières moyennes observées en 2006 restent globalement stables par rapport à 2005 sur l'ensemble des marchés.

- La terre agricole, sans bâti, reste au niveau de 0,45 €/m<sup>2</sup>.
- Le marché des espaces naturels de loisirs, enregistre une augmentation importante des mutations. Les prix y restent inférieurs à 2 €/m<sup>2</sup>. Mais, une part des ventes correspond en fait à des extensions du domaine bâti, et dans ce cas la valeur beaucoup plus élevée, est supérieure à 10 €/m<sup>2</sup>.
- Sur le marché des terrains à urbaniser, les superficies ont fortement progressé. Pour partie, c'est la traduction de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les valeurs y sont restées stables, avec une moyenne 3,5 €/m<sup>2</sup>. Pour des mutations, déjà localisées en zone U, ou à proximité de la zone urbanisée et d'aménagement facile, les prix sont beaucoup plus élevés que sur l'ensemble de ce marché. Ces mutations doivent faire l'objet d'une observation attentive et d'une vigilance toute particulière pour éviter qu'elles ne perturbent les références enregistrées sur l'ensemble des terrains destinés à l'urbanisation.
- Le prix des terrains équipés a peu varié par rapport à 2005, tant pour les terrains à vocation économique (40 €/m<sup>2</sup>) que pour les charges foncières habitat (environ 200 €/m<sup>2</sup> de Shon).
- Le rôle de la puissance publique sur ce marché est déterminant. Pour les terrains à bâtir individuels, quelques petites opérations en diffus offrent de grands lots et contribuent ainsi à l'augmentation des prix moyens sur ce secteur (75 000 €). Alors que dans les opérations publiques les prix de vente moyens (60 000 €) sont inférieurs de près de 30 % aux autres terrains à bâtir (84 000 €).

### Sommaire

Les espaces naturels agricoles : stabilité des prix

Les terrains à urbaniser : marché dynamique, prix stables

Les terrains équipés : augmentation des prix des terrains individuels

Les terrains à bâtir individuels dans les opérations du PLU : plus petits et moins chers



### Synthèse des marchés

	Mutations		Superficie en (ha)		Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )		
	2005	2006 (10 mois)	2005	2006 (10 mois)	2005	2006 (10 mois)	
<b>Marché 1</b> Agricole	43	92	352,7	255,8	0,5 (1)	0,45(1)	
<b>Marché 2</b> Espaces naturels - loisirs	10	32	28,4	14,8	2,0	5,2 (2)	
<b>Marché 3</b>	Terrains bruts- "extension urbaine banale"	27	40	64,6	90,9	4,0	3,5
	Terrains bruts- Extension urbaine en zone U out à proximité de zone urbanisée	4	6	2,4	6,8	16,1	30,6
<b>Marché 4</b>	Terrains à bâtir	39	38	18,9	19,7	40,2	42,7
	Charges foncières économiques	47	48	14,3	11,7	235 en shon	215 en shon
	Charges foncières - habitat	433	282	24,5	17	120	130
<b>Marché 6</b> Renouvellement urbain		14		7,3			
<b>Total</b>	644	567	499,3	425	Non significatif		

\*Pour 2006 résultats sur 10 mois.

(1) La moyenne des prix de la terre agricole ne comprend pas les propriétés bâties.

(2) Incluant les mutations concernant les extensions de propriété bâties, sans elles le prix moyen s'établit à 1,8 €/m<sup>2</sup>.

## Les espaces naturels agricoles : stabilité des prix

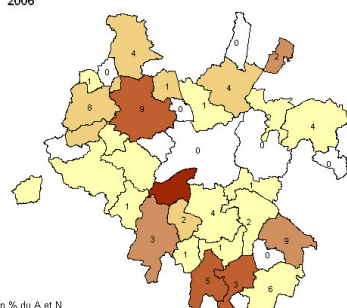
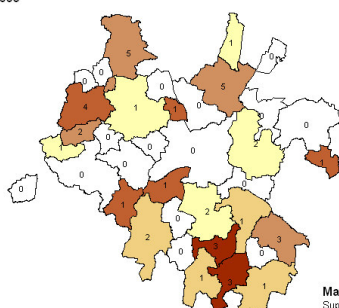
Comme en 2005, les espaces agricoles vendus en 2006 conservent un niveau de prix autour de 0,5 €/m<sup>2</sup>. On observe une grande stabilité des prix sur l'espace agricole productif non bâti. La présence de bâti (siège d'exploitation, bâtiment agricole) ou

d'éléments paysagers demeure la principale cause de variation de prix. Ces types de biens méritent à l'avenir une attention particulière pour s'assurer qu'ils restent bien dans le domaine agricole.

### Superficies vendues des terres agricoles

2005

2006



**Marché 1**  
Superficies vendues en % du A et N

- > 4
- 2 - 4
- 1 - 2
- 0,5 - 1
- < 0,5

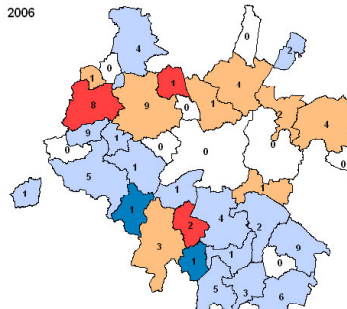
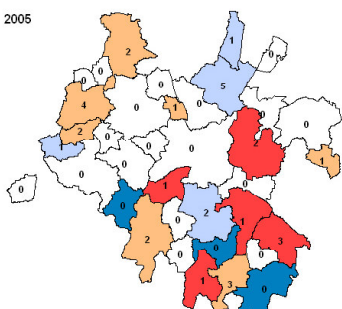
MARCHES AGRICOLES	Terres sans bâti		Terres avec bâti ou particularités	Total
	Inférieures à 1 hectare	Supérieures à 1 hectare		
2006 (10 mois)				
Nombre de mutations	28	46	18	92
Superficie totale échangée (ha)	13,2	234,9	7,7	255,8
Superficie moyenne échangée	0,47	5,10	0,43	2,8

Les mutations sont plus nombreuses en 2006, mais les superficies sont plus petites.

### Prix en €/m<sup>2</sup> des ventes de terres agricoles sans bâti

2005

2006



**Marché 1**  
Prix €/m<sup>2</sup>

- > 0,7
- 0,5 - 0,7
- 0,3 - 0,5
- < 0,3

MARCHES AGRICOLES	Terres sans bâti		Terres avec bâti ou particularités
	Inférieures à 1 hectare	Supérieures à 1 hectare	
2006 (10 mois)			
prix (€/m <sup>2</sup> ) Valeur médiane	0,45	0,45	
Valeur moyenne	0,46	0,45	3,02
Valeur mini	0,2	0,15	0,70
Valeur maxi	0,8	0,69	10,00

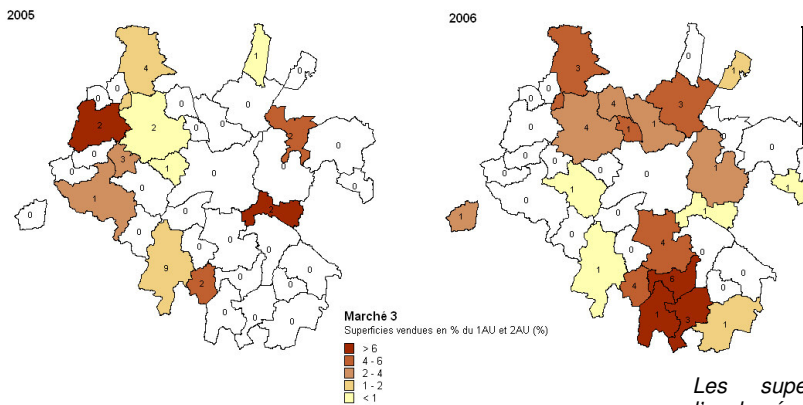
La très grande majorité des terres se sont vendues en 2006 entre 0,3 et 0,5 €/m<sup>2</sup>.

## Les terrains à urbaniser : marché dynamique, prix stables

En 2006, l'essentiel des ventes correspondant à l'extension urbaine « banale » conservent des valeurs autour de 4 €/m<sup>2</sup>. En revanche, comme en 2005, des terrains en proximité de la frange urbaine, ou imbriqués dans celle-ci, faciles à aménager peuvent atteindre des

valeurs élevées, avec une moyenne de prix dépassant 10 €/m<sup>2</sup>. Ces mutations sont numériquement limitées, mais incitent à une grande vigilance, pour éviter que se constituent des références à ces niveaux de prix.

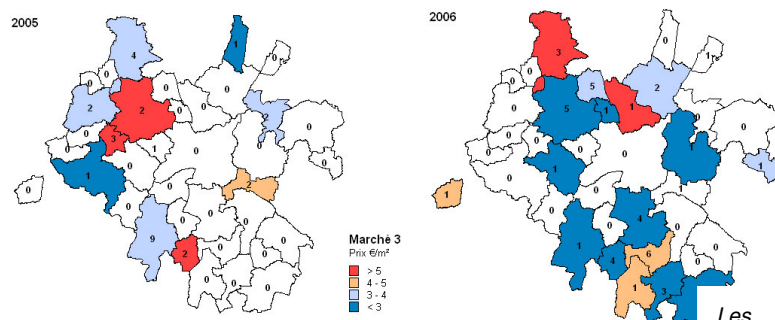
### Superficies vendues des terrains à urbaniser en extension urbaine



	TERRAINS BRUTS A URBANISER	A vocation économique	A vocation habitat
2006	Effectif	13	33
	Superficie totale échangée (ha)	23	74.8
2005	Effectif	16	15
	Superficie totale échangée (ha)	28.3	38.7

Les superficies vendues au sud de l'agglomération sont importantes en 2006, elles dépassent 4 % des zones AU des PLU pour 5 communes.

### Terrains bruts à urbaniser : effectif et superficie (en ha)



TERRAINS BRUTS A URBANISER	Extension banale	Extension en zone U et proximité de la zone urbanisée (vigilance)
En 2006 (10 mois)		
prix (€/m <sup>2</sup> ) Valeur médiane	3.80	Non significatif
Valeur moyenne	3.50	30.6
Valeur mini	1.05	11.80
Valeur maxi	9.3	50.5

Les moyennes communales des prix ne montrent pas de répartition géographique en lien avec la proximité rennaise.

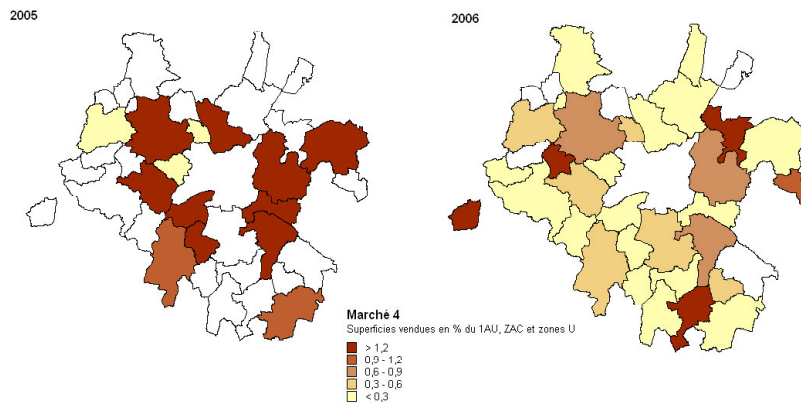
## Les terrains équipés : augmentation des prix des terrains individuels

Ce marché est très marqué par la maîtrise publique, 55 % des mutations de charges foncières-habitat sont dans des opérations publiques. Cela explique sans doute, la stabilité des prix observés.

Les prix moyens en €/m<sup>2</sup> des terrains économiques ont également, peu augmenté

par rapport à 2005 ; la part des opérations publiques là encore est importante. Le prix moyen des terrains individuels a, quant à lui, progressé de 15 %, en raison de quelques opérations privées et de lots en diffus qui tirent la moyenne vers le haut.

### Superficies vendues des terrains aménagés en extension urbaine



Moins de superficie par commune, mais plus de communes concernées.

### Mutations et superficies vendues

TERRAINS EQUIPES	Charges foncières économiques	Charges foncières habitat	Terrains à bâtir individuels	Total
EN 2006 (sur 10 mois)				
Effectif	38	48	282	368
Superficie totale échangée (ha)	19.7	11.7	17	48.5
Superficie moyenne échangée (m <sup>2</sup> )	5 184 m <sup>2</sup>	2 437 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Non significatif

### Prix moyens et valeurs extrêmes

TERRAINS EQUIPES EN 2006	Charges foncières économiques	Charges foncières habitat	Terrains à bâtir individuels
prix (€/m <sup>2</sup> ) Valeur médiane	34.3 €/m <sup>2</sup>	195 €/m <sup>2</sup> Shon	128.6 €/m <sup>2</sup>
Valeur moyenne	42.7 €/m <sup>2</sup>	214 €/m <sup>2</sup> Shon	129.5 €/m <sup>2</sup>
Valeur mini	12 €/m <sup>2</sup>	122 €/m <sup>2</sup> Shon	52.7 €/m <sup>2</sup>
Valeur maxi	121 €/m <sup>2</sup>	412 €/m <sup>2</sup> Shon	204.3 €/m <sup>2</sup>

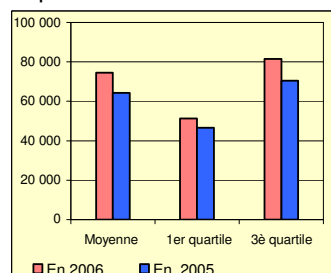
### Les terrains à bâtir individuels dans les opérations du PLH : plus petits et moins chers

Les lots dans des opérations conventionnées du PLH sont en moyenne plus petits : inférieurs du tiers autres terrains à bâtir individuels. Le prix moyen y est également inférieur de 28 % par rapport aux autres opérations.

TERRAINS A BATIR INDIVIDUELS 2006	Superficies		Prix	
	Opérations TBOU(1)	Hors opérations TBOU	Opérations TBOU	Hors opérations TBOU
Moyenne	465	698	60 367 € lot	84 238 € lot
Médiane	433	600	58 110 € lot	69 500 € lot
1 <sup>er</sup> quartile	385	447	45 600 € lot	52 280 € lot
3 <sup>ème</sup> quartile	531	849	71 980 € lot	96 480 € lot

### Marché des terrains à bâtir individuels – prix en euros

Comparaison 2005 et 2006



Selon le type d'opération en 2006

