

## L'observatoire de Rennes Métropole au service de l'action foncière

**1. Analyser les  
marchés :**

- flux des mutations
- prix

**2. Connaître les effets  
de l'action foncière  
publique**

# 1. Contexte : Une politique foncière pour les projets

- La politique foncière publique pour des actions d'aménagement :
  - Habitat (logements, équipements et services)
  - Maintien et accueil des activités économiques
  - Protection des espaces naturels
  - Maîtrise du développement durable (équilibre social, maîtrise des mobilités, limitation de l'étalement urbain)

Disponibilité,  
Mobilisation,  
Prix, usages

- L'observatoire foncier : marchés, effets des actions publiques
- Un référentiel des prix du foncier
- L'évolution des acquisitions foncière effectuées
- Propositions pour une stratégie de politique foncière

## 2. Contexte : Les objectifs de la politique foncière

- Ne pas tout acheter ni empêcher l'initiative privée
  - Mais :
    - maintenir les prix dans les limites supportables pour permettre la diversité de l'habitat,
    - maîtriser les lieux, les rythmes et les types de développement de l'urbanisation,
    - disposer des disponibilités pour les opérations publiques
- ↓
- Cela suppose :
    - des acquisitions foncières significatives bien situées et anticipatrices
    - une observation de la réalité des marchés et de leurs évolutions.

# 1. Les marchés fonciers sur l'aire urbaine

- Espaces agricoles
- Espaces naturels de loisirs
- Terrains bruts à urbaniser (extension urbaine)
- Terrains neufs (à bâtir en extension urbaine)
- Renouvellement urbain

Sources : Mutations (DGI),  
DIA communes, SBAFER...

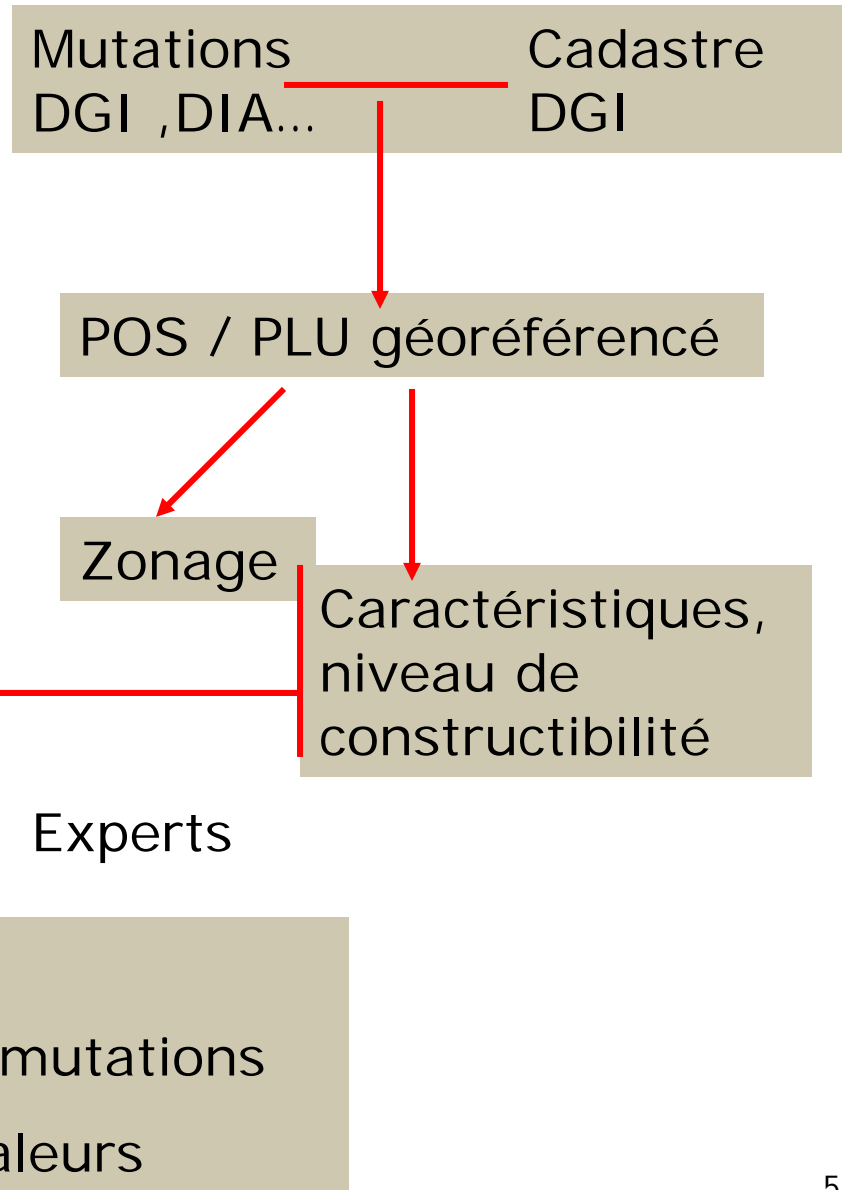
## Résultats,

### première analyse des marchés :

- Analyse des mutations 2005
  - 3 marchés
    - agricoles
    - espaces naturels
    - à urbaniser
  - en cours sur les terrains équipés et renouvellement urbain
- Cartographie à la commune des DIA 2006 réalisée

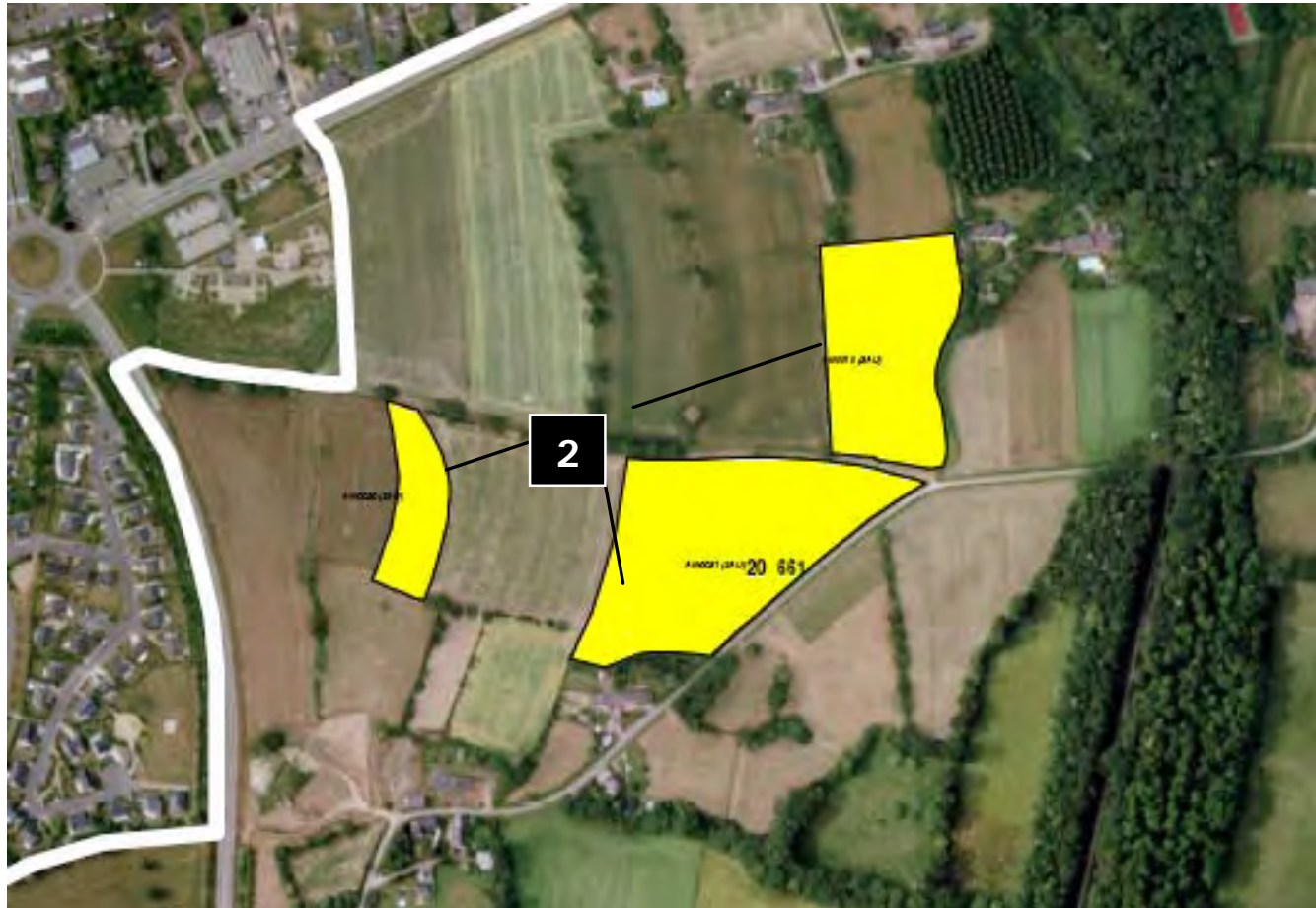
**Méthode :**

- Qualification des 6 marchés
- Définition de la valeur foncière





## Marché 3 : exemple de terrain à urbaniser-habitat dans la « référence moyenne de prix »



Cette mutation (n°20 661) localisée en **2AU** enregistrée en 2005 :

Compte 5,2 hectares

Ce terrain est situé près de la zone urbanisée et son aménagement nécessite une modification du PLU.

Ces caractéristiques (2AU et éloignement de la zone urbanisée) expliquent le prix de ce terrain à urbaniser.



## Marché 3 : exemple de terrain à urbaniser - habitat « hors référence de prix »



Cette mutation (n°31 195) localisée en **1AU** enregistrée en 2005.

Compte 6 274 m<sup>2</sup>.

Ce terrain jouxte la zone urbanisée, son aménagement est facile son prix présente un écart important par rapport aux situations identiques moyennes. Cette situation peut s'expliquer par la petite superficie du terrain, avec une quasi-imbrication dans la zone urbaine.

**MARCHE N° 1 DES TERRES AGRICOLES**

Analyse des mutations 2005, 1ers résultats :

- Terres nues :
  - Marché homogène
  - Peu de marge
- Terres avec bâti à usage agricole
- Terres avec particularité (bois, étang ...etc)
  
- Mutations < 1 hectares :
  - Marché homogène → Valeur de convenance
  - Peu de marge

**Critères discriminants pour les biens supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup>**

La présence ou non du bâti, bâtiments d'exploitation, serres...

Sur de grands domaines agricoles, la présence d'espaces naturels de qualité : types bois, étangs

**Critères non discriminants pour les biens supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup>**

La proximité de la zone agglomérée

Le type d'activité agricole

**Dire d'expert : point de vue de la SBAFER**

La nature de l'activité agricole intervient peu dans la valeur foncière. La pression urbaine contribue à augmenter les prix, quand situation de concurrence. Mais avec des variations très faibles.

Les références de prix et volumes sont validées. Le seuil de 10 000 m<sup>2</sup> a été proposé par la SBAFER.

Analyse des mutations 2005, 1ers résultats :

- Terrains à vocation économique :
  - Marché assez homogène, peu de marge
  - Critères déterminants forts
  
- Terrains vocation urbain mixte et habitat :
  - Marché très hétérogène
  - Marge de négociation importante
  - Critères déterminants assez cohérents

#### Critères discriminants

Pour l'économique : la visibilité depuis les axes routiers, la facilité d'aménagement, la superficie  
 Pour l'habitat, la conjugaison : superficie+zonage+ localisation quand ils se traduisent par

#### Critères non directement discriminants

La distinction 1AU, 2AU pour des ensembles foncier à aménager joue faiblement  
 La proximité des équipements et la facilité de viabilisation intervient peu dans l'estimation foncière.  
 La proximité à Rennes (noyau urbain) ne joue pas nécessairement, ni de façon régulière. Cela est plus aléatoire.

#### Dire d'expert : point de vue d'une SEM

C'est un marché très hétérogène où les écarts de prix peuvent être importants.  
 Le rôle de la maîtrise foncière par la puissance publique est déterminant.

## Quels niveaux de prix « *des fonciers* » ?

L'analyse des prix par marché permet la connaissance nécessaire à la constitution d'un référentiel. On observe :

- Sur les terrains agricoles :
  - un marché homogène,
  - accessible pour des portages longs,
- Sur les terrains bruts à équiper :
  - pas de disparité de prix en fonction des communes,
  - à situations identiques - références comparables,
  - des références favorables à l'anticipation par les collectivités,
- Globalement, des niveaux de prix modérés, conséquence des interventions et actions publiques.

## 2. Atlas foncier communal sur Rennes Métropole

- Carte des ZAD et de leur suivi
- Carte des portefeuilles fonciers

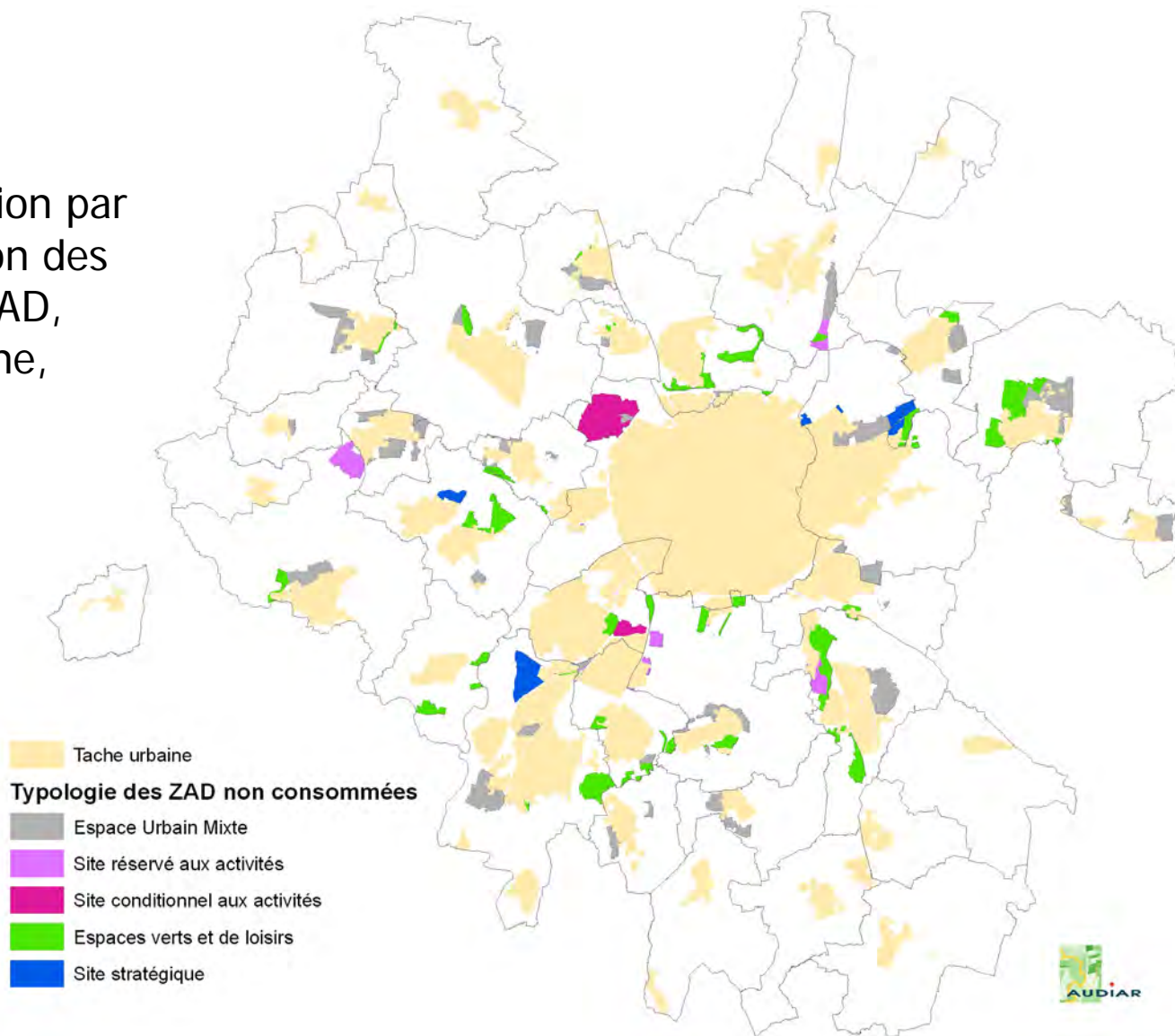
Sources :

- ZAD : périmètre, affectation
- cadastre : propriétés
- Tache urbaine, PLU : consommation

**Résultats,  
première production  
de l'atlas foncier :**

- Consommation des ZAD
- Portefeuilles fonciers
- Le foncier urbanisable

Suivi de la consommation par superposition des couches : ZAD, tache urbaine, opérations engagées



## Quel bilan des ZAD ? Quel devenir ?

Elles ont été créées sur 3 350 hectares, sur les zones d'urbanisation future et d'espaces verts et naturels.

Elles visaient à compléter le droit de préemption sur les terrains qui en sont exclus (hors DPU, hors SAFER) pour la réalisation du SD de 1994.



- Elles ont atteint leur objectif.
  - **elles ont permis de geler** les mutations,
  - **de garder la maîtrise** de l'urbanisation, rythme moyen = moins de 40 DIA /an,
- Largement dimensionné : 20 % des superficies ont été urbanisées.

**En 2009**, les ZAD viennent à échéance, la question de leur devenir se pose, de nouvelles ZAD sont à créer en lien avec les potentiels urbanisables du SCoT et les PLU.

## ETAT DU FONCIER URBANISABLE

## Etape de l'urbanisation

■ Tache urbaine

## Foncier potentiel urbanisable

■ Opération en cours (ZAC ou lotissement)

■ Zones 1 AU 2 AU restant à urbaniser

■ Secteur de constructibilité limitée (L123-2-a)

■ Secteur d'activités 1AUi 2 AUi restant à urbaniser

## ZAD non consommée

■ Espace Urbain Mixte

■ Espace activités (y compris stratégique)

## Foncier acquis

■ Propriété communale ou communautaire

## Sources :

Cadastre 01.01.2006 © Droits de l'Etat réservés

Foncier Urbanisable 10.2006 © AUDIAR

ZAD 2001 © AUDIAR

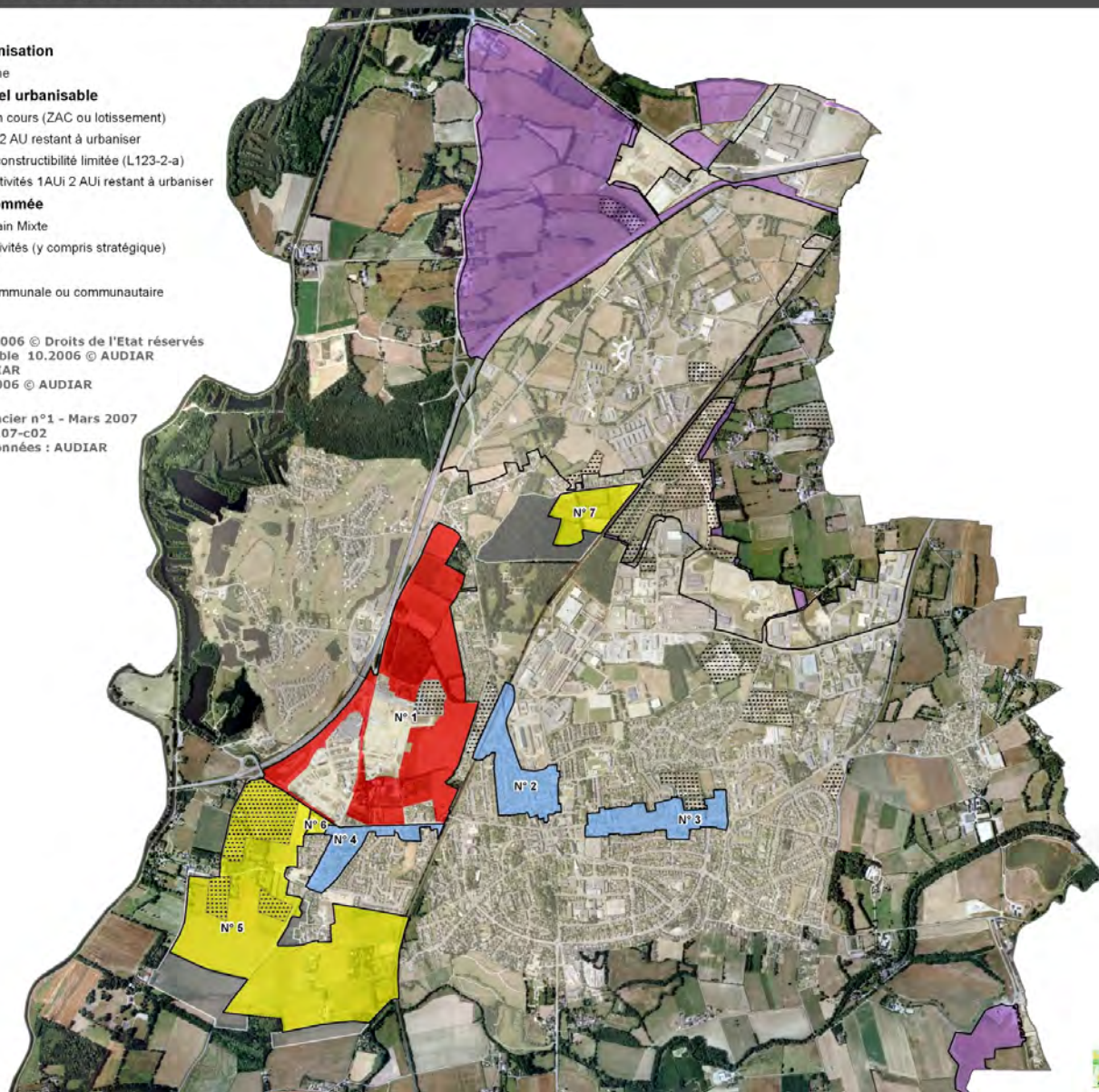
Tache Urbaine 2006 © AUDIAR

## Etude :

Observatoire Foncier n°1 - Mars 2007

Réf : hab-330-0107-c02

Traitement de données : AUDIAR



## Quels besoins de maîtrise foncière ?

- Pour la réalisation du PLH à l'horizon 2012 il faut pouvoir disposer des hectares en relation avec la programmation :

	2007 / 2012	Par an
Noyau urbain	165	28
Autres communes	675	112
<b>Total hors Rennes</b>	<b>840</b>	<b>140</b>

(densité du SCoT : 45 logements à l'hectare sur le NUR ; 25 logements à l'hectare sur les autres communes - et une programmation de 3 500 logements par an, et à partir des objectifs définis par commune dans les contrats.)

- Pour la réalisation du Schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole, il faut définir le rythme et les priorités d'acquisitions pour les zones identifiées au SCoT.

## Etat de la maîtrise foncière

### ■ Pour le PLH :

Le foncier maîtrisé pour l'habitat correspond aujourd'hui à moins de 3 ans pour le court terme, et moins d'une année sur les secteurs à urbaniser.

Foncier maîtrisé en "année PLH"	En cours	En secteur à urbaniser	En ZAD	Total
Noyau urbain	8,3	0,0	0,1	8,4
Autres communes	1,1	0,9	0,6	2,6
<b>Total hors Rennes</b>	<b>2,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>3,8</b>



- La maîtrise foncière sur le court terme est faible,
- l'anticipation est très insuffisante,
- l'accélération est bien engagée depuis 3 ans.
- Les résultats seront sur le long terme, l'effort doit être poursuivi.

## L'Observation dans la durée

L'observation permanente doit permettre :

- de mesurer les évolutions de prix, de se comparer avec d'autres, suivre les valeurs foncières sur les 6 marchés
- de repérer les disparités géographiques sur le territoire,
- de mettre en évidence des dérapages sur un marché.
- de repérer les ruptures, l'émergence de phénomènes

Aujourd'hui, l'observation démarre :

- elle a constitué les bases, les références, les outils (cartes, référentiel...),
- elle a mobilisé les données, défini les modes de traitements.