

Rencontre régionale sur les marchés fonciers

Dispositif régional
d'observation du foncier

Groupe régional DVF

6 juillet 2017



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



AUDIAR
RENNES



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Draaf Bretagne
Direction régionale
de l'Alimentation,
de l'Agriculture
et de la Forêt



Région
BRETAGNE



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

BRETAGNE

Objectifs de la journée

connaître, échanger, partager

- **Connaissance** partagée des marchés fonciers en Bretagne à différentes échelles de territoire (y compris les territoires non couverts)
- **Connaissance** des démarches et expériences nationales qui peuvent guider les réflexions du groupe
- **Partager** les expériences locales
- Faire remonter les problématiques régionales au niveau national
- **Se rencontrer et échanger** entre les acteurs du réseau breton

Dispositif régional d'observation du foncier

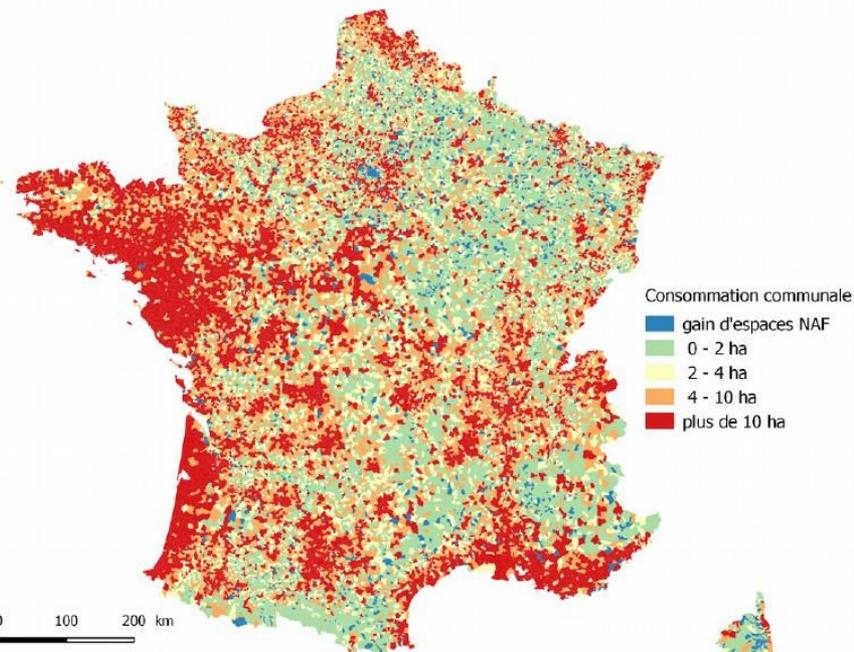
Programme de la matinée

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

Contexte national d'artificialisation et de consommation foncière

1

Consommation communale des espaces NAF
entre 2006 et 2015 (en hectare)

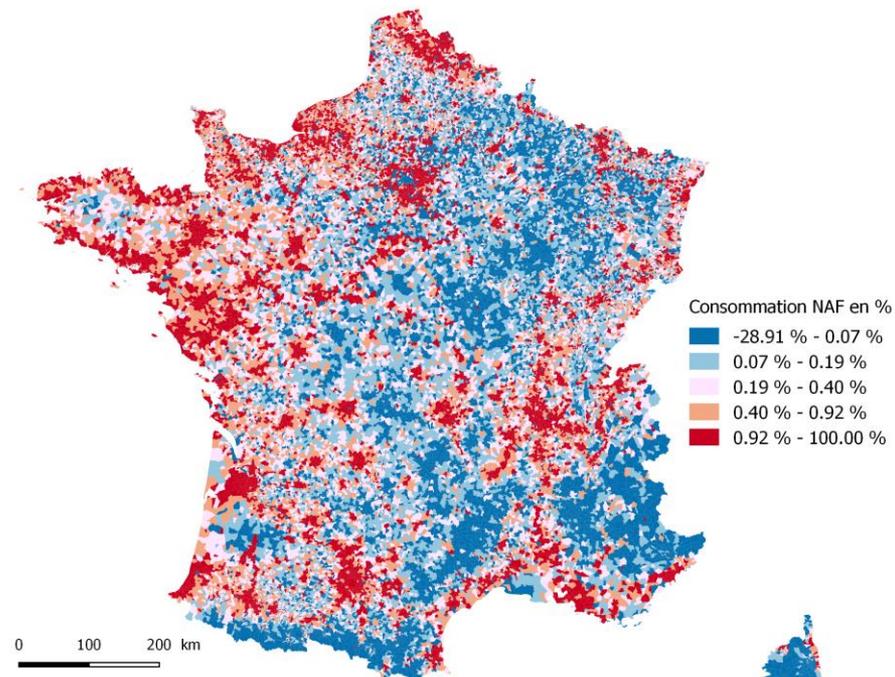


Analyse de la consommation d'espaces
à partir des Fichiers fonciers
Décembre 2016

Cerema Nord-Picardie, d'après DGFiP, Fichiers fonciers,
données 2006-2015



Consommation communale des espaces NAF
entre 2006 et 2015
(en % des espaces NAF)



Analyse de la consommation d'espaces
à partir des Fichiers fonciers
Décembre 2016

Cerema Nord-Picardie, d'après DGFiP, Fichiers fonciers,
données 2006-2015



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 d'indicateurs et d'un dispositif régional d'observation du foncier
- Le dispositif d'observation est piloté par l'État et la Région Bretagne et associe les acteurs de l'aménagement en Bretagne (agences d'urbanisme...)



*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

Instance de suivi

26 membres acteurs publics locaux, réunion « bilan » 1 à 2 fois par an

Pilotage : DREAL

Groupe de travail

« Usages »

Définition, sources, nomenclature...

Pilotage : DRAAF et AUDIAR

Groupe de travail

« Marchés fonciers »

Définition, sources, analyse des marchés...

Pilotage : Conseil Régional et DREAL

Groupe de travail

« Consommation d'espace »

Travaux LETG – Rennes Costel, forte implication Audiar et Adeupa

Pilotage : CAD 22, AUDELOR et CCI Bretagne

Groupe de travail

« Foncier à vocation économique »

Inventaire des zones d'activités accessible sur GeoBretagne

Travail en réseau : capitalisation et restitution des groupes

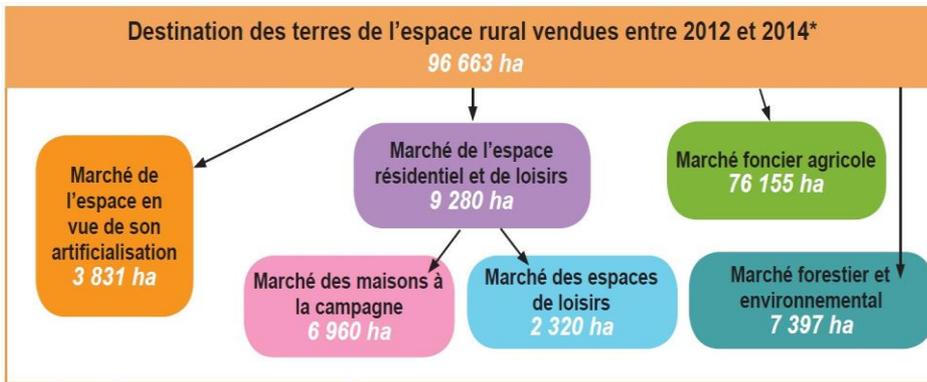
Dispositif régional d'observation du foncier

Liste des participants au dispositif d'observation régional

DRAAF Bretagne	Conseil Départemental 22
DREAL Bretagne	Conseil Départemental 29
Conseil Régional Bretagne	Conseil Départemental 35
DDTM 22	Conseil Départemental 56
DDTM 29	Chambre d'agriculture 22
DDTM 35	Chambre d'agriculture 29
DDTM 56	Chambre d'agriculture 35
Foncier de Bretagne	Chambre d'agriculture 56
Safer Bretagne	Syndicat Mixte du Pays d'Auray
AUDIAR	Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc
AUDELOR	Chambre régionale d'agriculture de Bretagne (CRAB)
Quimper Cornouaille Développement	ADIL 22
CAD22	ADIL 29
ADEUPA	ADIL 35
CCI Quimper Cornouaille	ADIL 56
CRCI Bretagne	...
Cerema, Direction Territoriale Ouest	

Dispositif régional d'observation du foncier

- Le 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-marches-fonciers-de-l-espace?id_rubrique=193

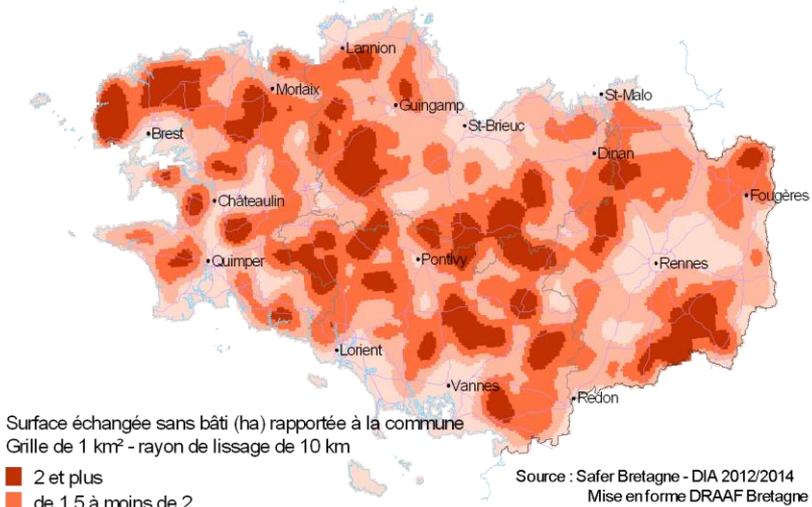


* y compris rétrocessions et avant la correction des annulations
 Source : Safer Bretagne - Extraction VigiFoncier - Mise en forme Draaf Bretagne

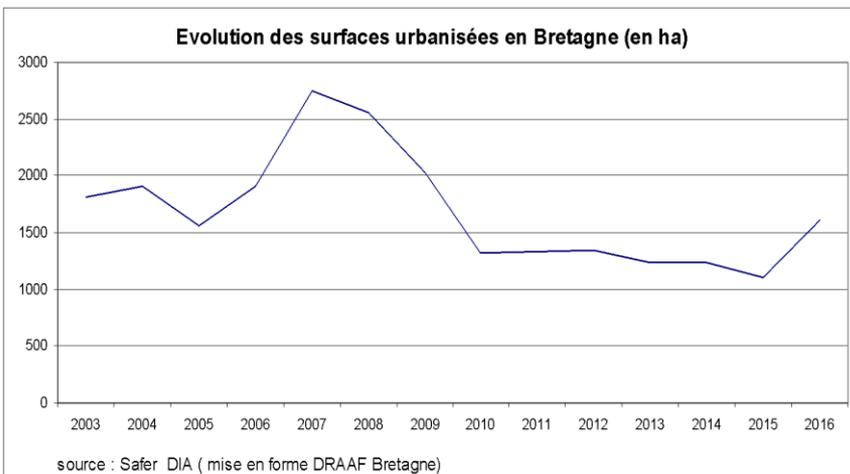
- Une étude exploratoire d'exploitation des fichiers DV3F sur le marché des terrains à bâtir en Bretagne confiée au **CEREMA**

Dispositif régional d'observation du foncier

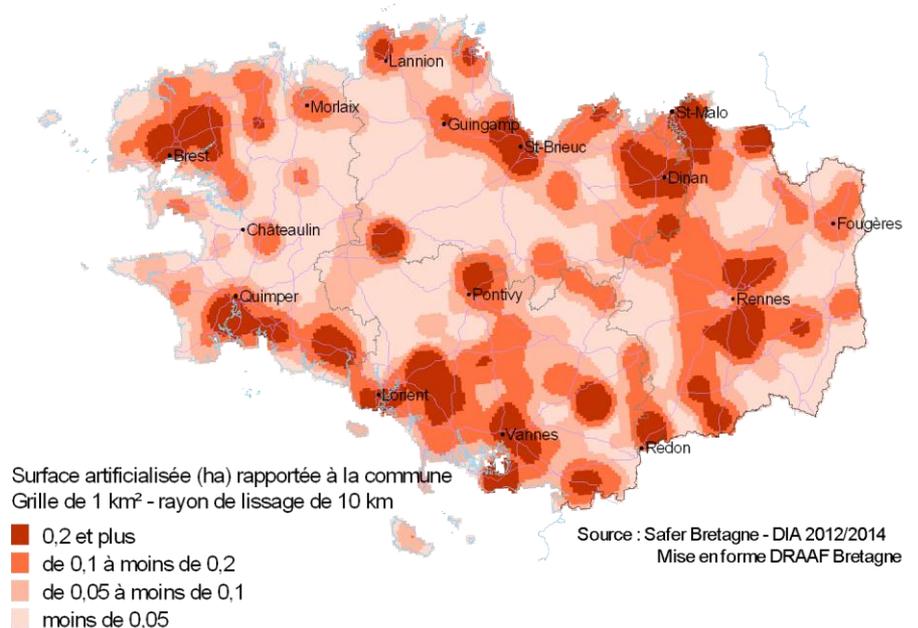
Bretagne : surfaces agricoles échangées sans bâti entre 2012 et 2014
 Total Bretagne : 41 880 ha



- 2012-2014 : 3 % des surfaces agricoles (ou forestières) changent de propriétaires
- 75 % restent sur le marché agricole
- 4 % vers artificialisation



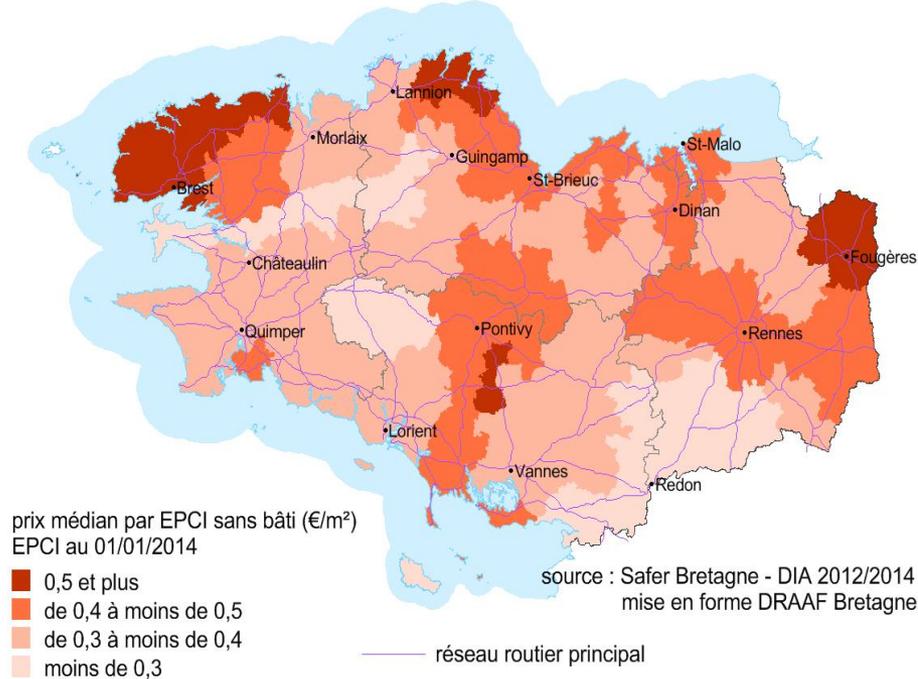
Bretagne : surfaces artificialisées



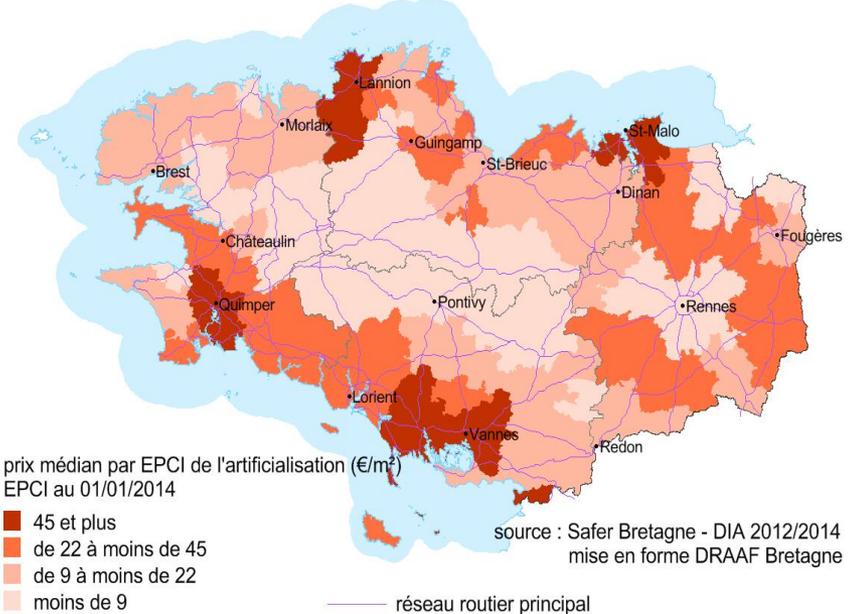
Dispositif régional d'observation du foncier

- Les prix des terres suivant deux marchés par EPCI

Bretagne : prix médian du marché agricole sans bâti par EPCI



Bretagne : prix médian du marché de l'artificialisation par EPCI



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 / enquête prix des terrains à bâtir (EPTB) avec la DREAL (partenariat EPF : fichiers 1 ligne / 1 mutation)
 - Partenariat méthodologique avec l'Adeupa sur le traitement du fichier DVF et le croisements 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.

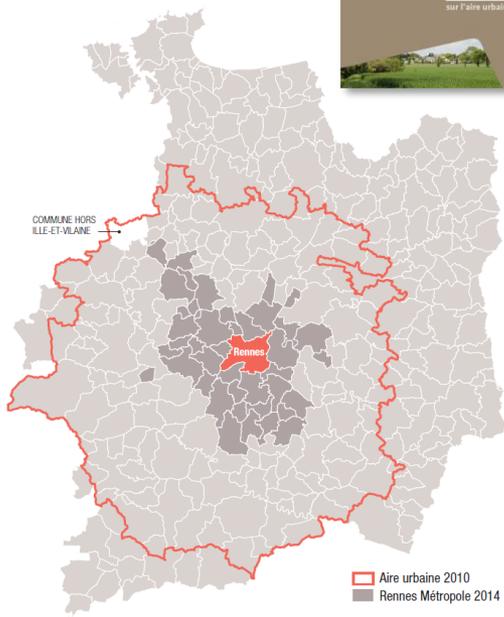
Programme

Accueil	9h
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Introduction : Dispositif régional d'observation du foncier / GT Marchés fonciers <i>Bruno Rul (DREAL) / Emmanuel Bourlau (Audiar) - Magali Février (DRAAF)</i> 	9h30
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Présentation Groupe national DVF et Groupe régional DVF <i>Jean Louis Fournier (Bordeaux Métropole-GnDVF- Julien Déniel (EPF Bretagne)</i> 	10h
<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'observation foncière en Auvergne-Rhône-Alpes <i>Yann Léger (SAFER Auvergne-Rhône-Alpes)</i> 	11h
<ul style="list-style-type: none"> ➤ La segmentation des marchés <i>Pauline Lunard (EPF Nord-Pas-de-Calais)</i> 	12h
Fin de séance et buffet	13h



Marchés fonciers et territoires observés

Observatoire FONCIER



2005 : Rennes Métropole
2009 : Aire urbaine
2013 : Département

Marché agricole

(M1)

Marché de la terres agricole nue

Marché avec bâti d'exploitation

Marché des boisements

Marché des espaces naturels et de loisirs

(M2)

Marché des terrains bruts à urbaniser

(M3)

Vocation d'habitat

Vocation économique

Marché des terrains à construire

(M4)

Terrain à bâtir individuel

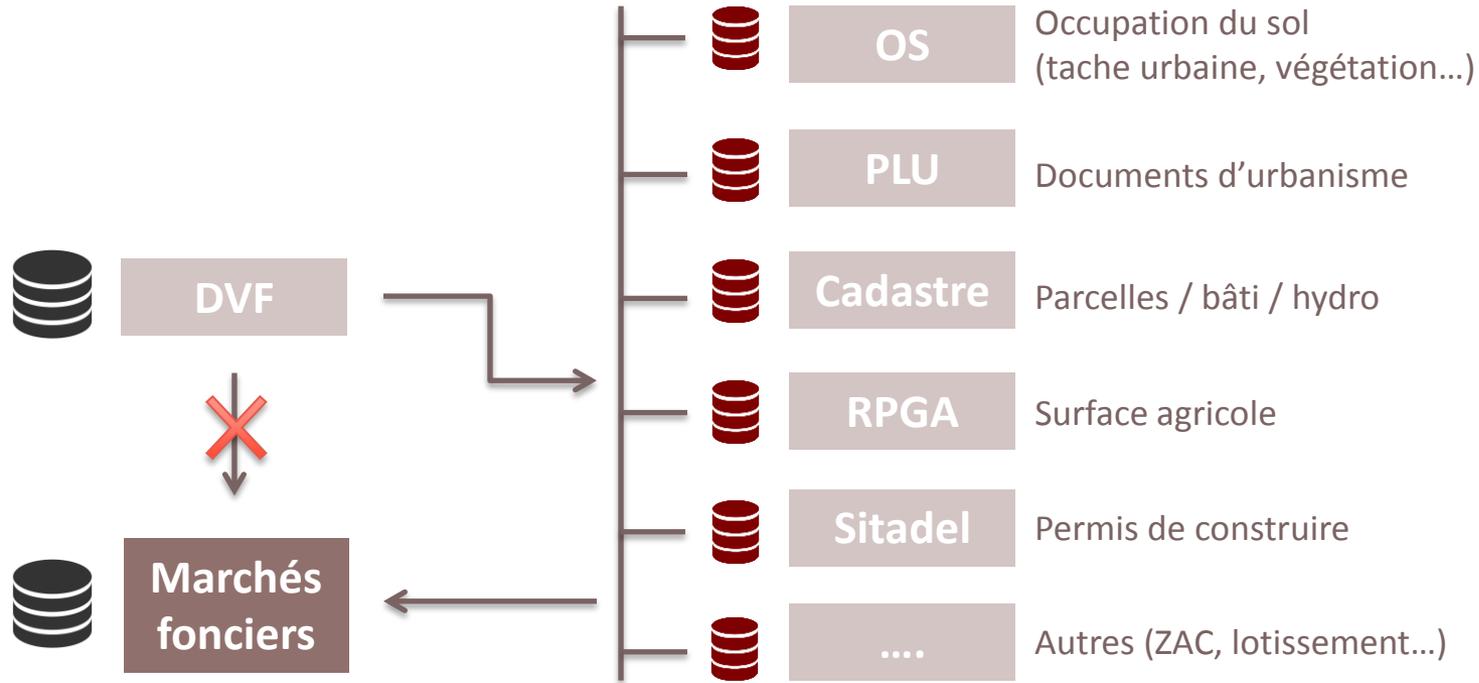
Charge foncière

Terrain à bâtir pour l'activité

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

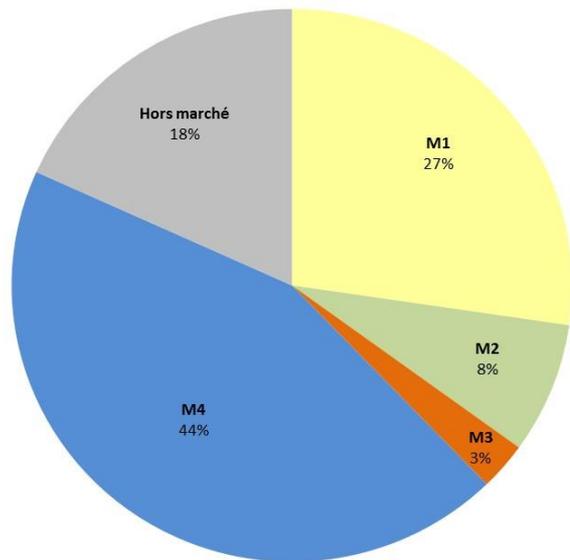


Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

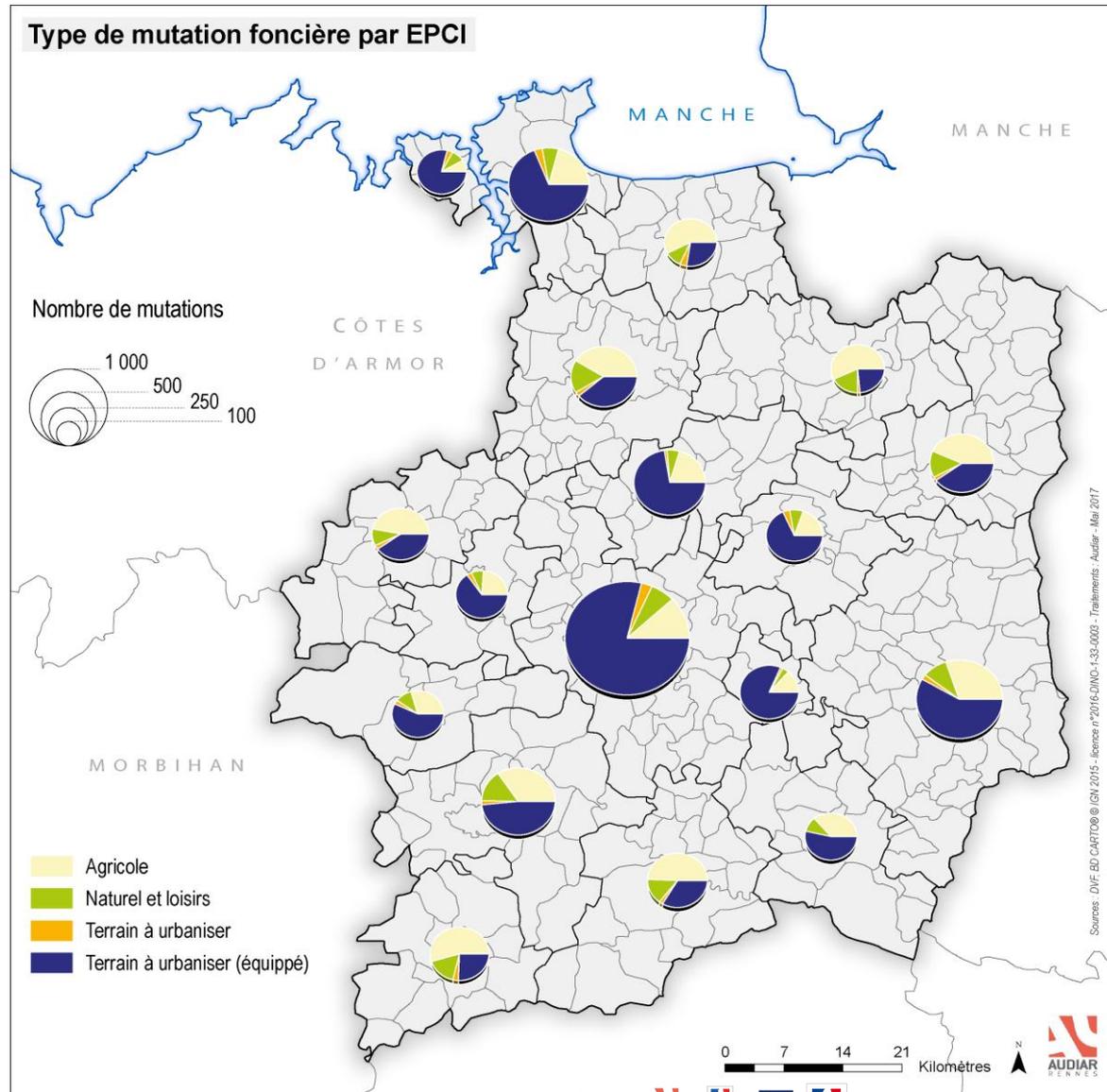
- **Près de 17 500 mutations de 2013 à 2015 sur le département**

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



Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

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

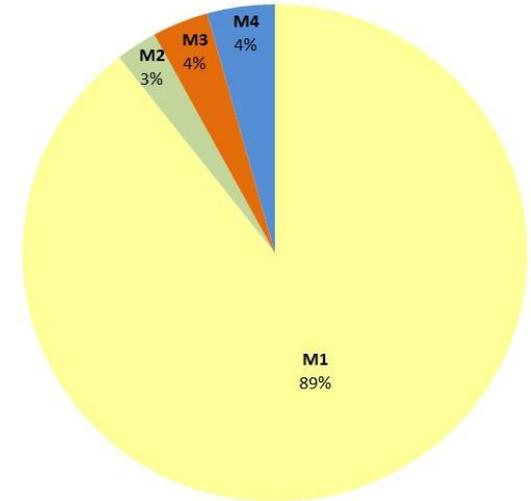
14 691 hectares pour le M1, 438 pour le M2, 590 pour le M3 et 711 pour le M4

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

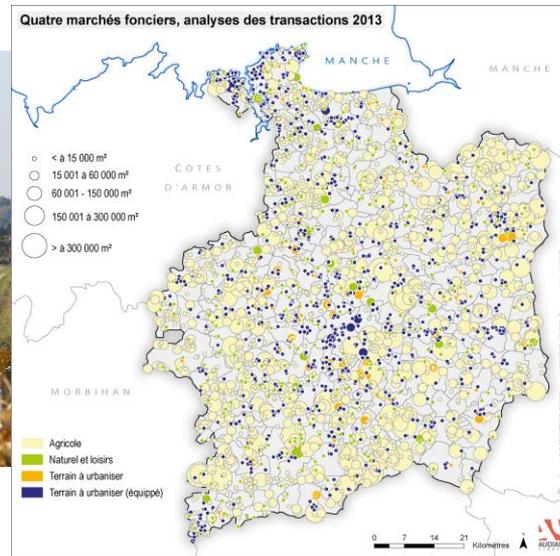
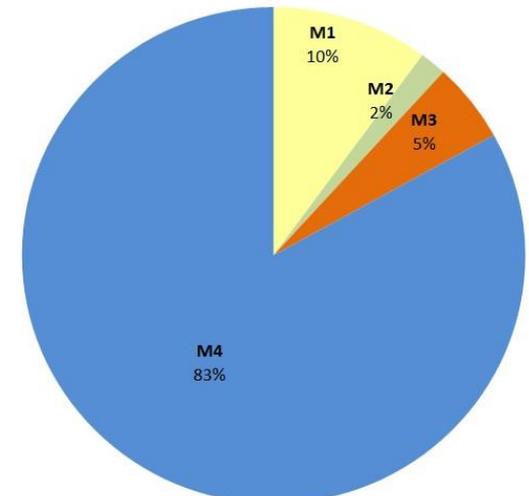
- **Le volume financier dépasse les 850 millions d'euros à l'échelle du département**

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

Répartition des surfaces sur le Département de 2013 à 2015



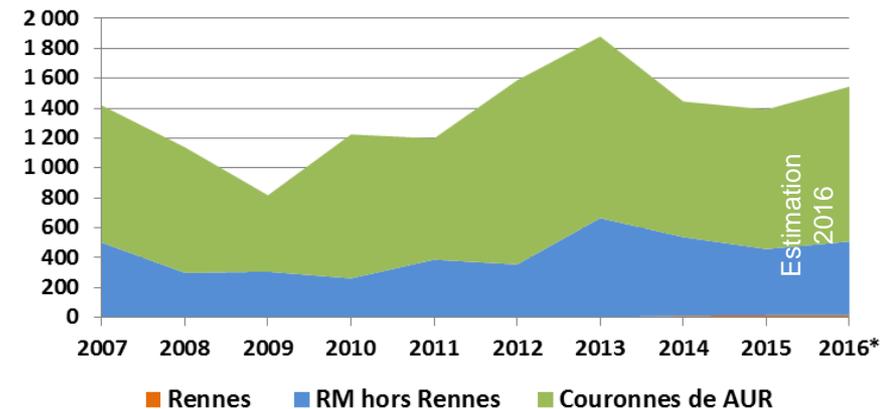
Répartition des valeurs foncières sur le Département de 2013 à 2015



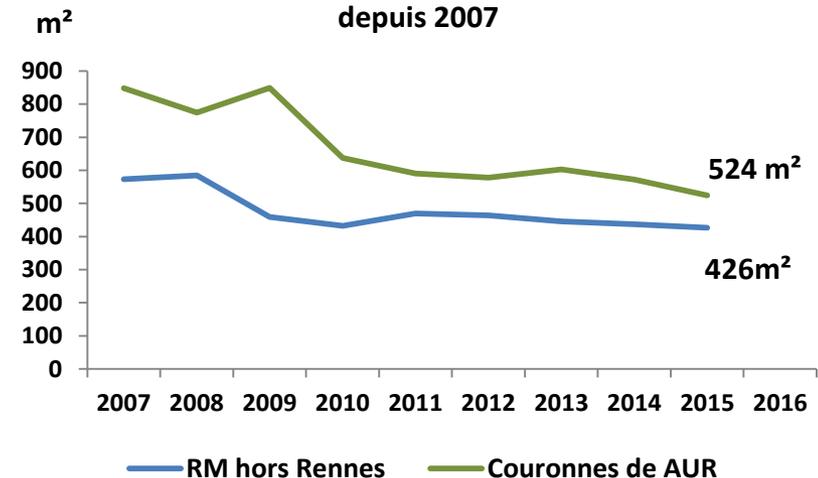
Terrains à bâtir : un marché actif

- 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

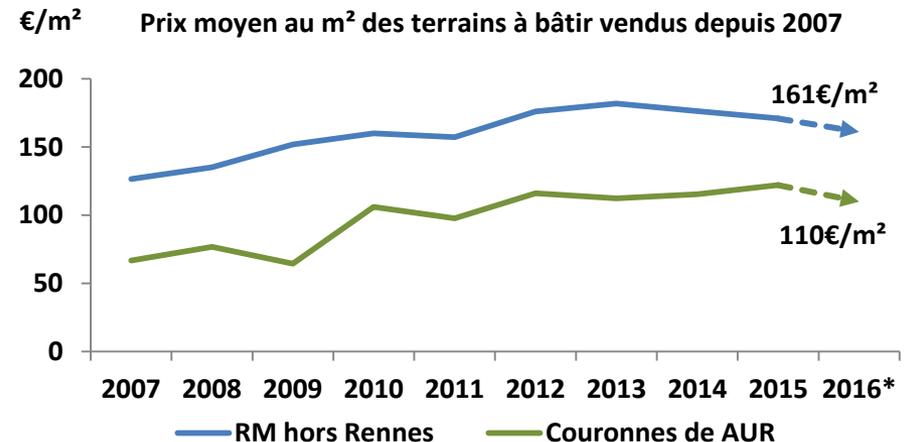
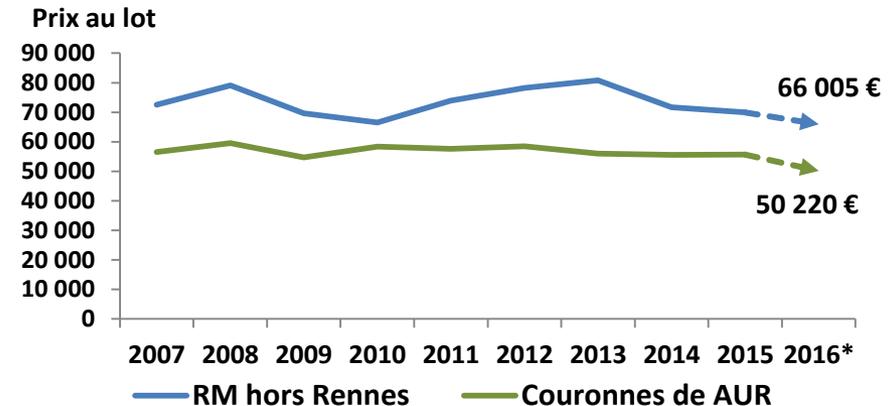


* Source : DVF / Observatoire foncier/ Audiar. Données provisoires

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.

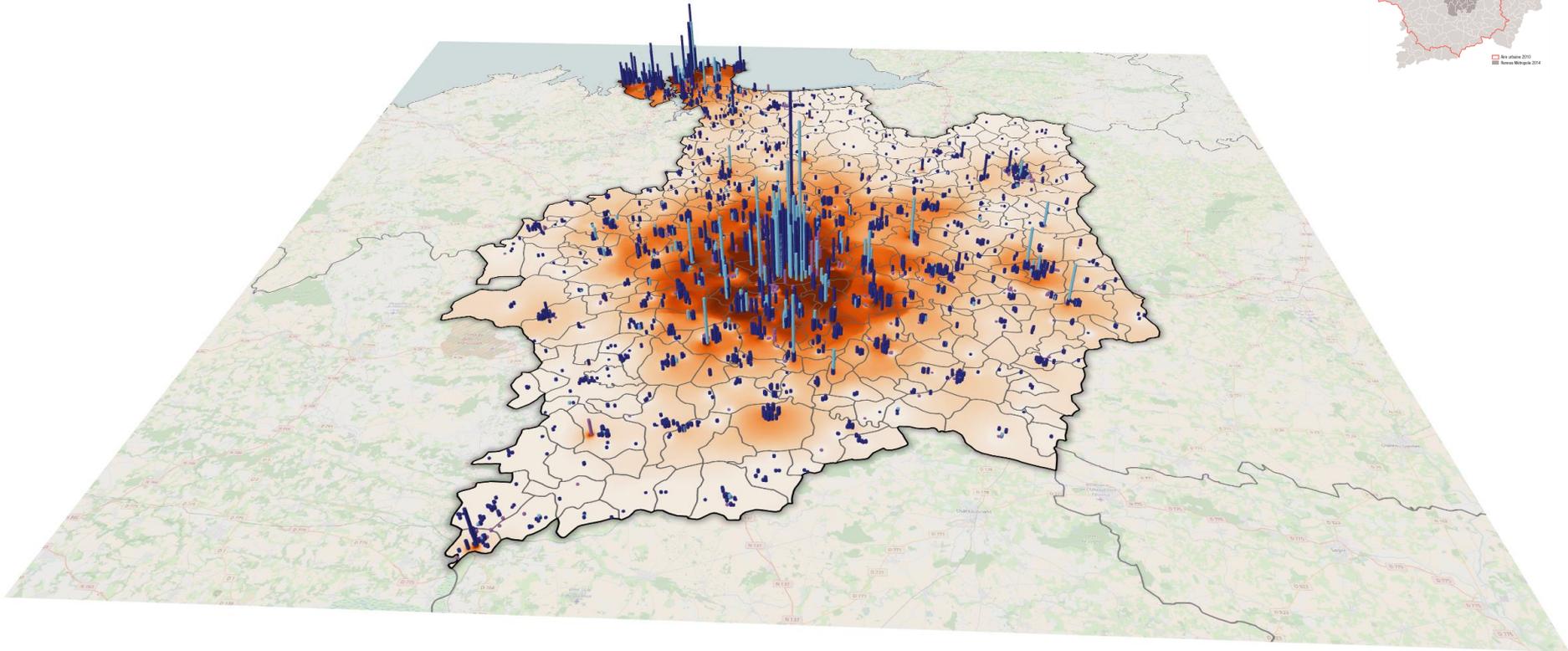
Prix moyen des terrains à bâtir vendus depuis 2007



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

Marchés fonciers : Chiffres clés 2013-2015

- Modélisation 3D des marchés



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

Rencontre régionale sur les marchés fonciers

Dispositif régional
d'observation du foncier

Groupe régional DVF

Merci de votre attention

6 juillet 2017

2017-013-EXT-051



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



AUDIAR
RENNES



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Draaf Bretagne
Direction régionale
de l'Alimentation,
de l'Agriculture
et de la Forêt



Région
BRETAGNE



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
BRETAGNE