

# Marchés fonciers non bâties en Ille-et-Vilaine

Analyse sur la période 2013-2015

DÉCEMBRE 2017



# SOMMAIRE

## AVERTISSEMENT

## MARCHÉS FONCIERS : DÉFINITIONS

### Grandes caractéristiques des marchés fonciers en Ile-et-Vilaine

**06** Les chiffres clés des marchés agricoles sur le département sur la période 2013 – 2015

### Marché 1 : Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives

**10** Près de 1 600 transactions par an concernent du parcellaire agricole et forestier

**10** Près de 4 900 hectares changent de main chaque année

**10** Des prix de la terre agricole allant du simple au double

### Marché 2 : Géographie du marché des terrains de loisirs

**15** Près de 450 terrains sont vendus chaque année pour une destination de loisirs

**15** Près de 146 hectares par an sont destinés aux loisirs

**16** Près de 4,9 millions d'euros par an, de transactions, générés par le marché des loisirs

### Marché 3 : Géographie du marché des terrains à urbaniser

**19** Plus de 160 transactions d'anticipation foncière par an

**20** Plus de 70% des terrains sont destinés à l'habitat

**20** Près de 200 hectares de terrains à urbaniser par an sur l'Ile-et-Vilaine

**21** Un peu moins de 15 millions d'euros par an consacrés aux terrains à urbaniser

**23** Première approche des réserves foncières publiques dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme

### Marché 4 : Géographie du marché des terrains urbanisables

**26** Un marché dynamique, polarisé autour des grandes villes

**27** Une concentration des surfaces à construire autour de trois villes : Rennes, Saint-Malo et Vitré

**29** Pas moins de 236 millions d'euros échangés en Ile-et-Vilaine par an



# AVERTISSEMENT

## **Sources et traitements**

La source utilisée est *Demande de Valeurs Foncières* (DVF) mis à disposition des collectivités par les directions régionales du ministère des Finances. Cette source a l'intérêt d'être facilement accessible, gratuite et exhaustive. Mais, son utilisation pour le domaine foncier non bâti nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter les caractéristiques du foncier. Un important travail de recherche développement a été mis en œuvre par l'Audiar pour mieux caractériser les marchés sur les trois derniers millésimes de DVF (2013-2015) à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine.

## MARCHÉS FONCIERS : DÉFINITIONS

### Les différents marchés fonciers : leur fonctionnement, les objectifs de la politique foncière (Audiar, d'après source ADEF)

#### Les espaces naturels agricoles productifs (marché n° 1)

C'est le marché des terrains naturels, comme bien de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, maraichage... ou à des fins d'élevages.

L'objectif pour la politique foncière est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat comme monnaie d'échange pour éviter les spéculations à long terme.

#### Les espaces naturels de loisirs (marché n° 2)

C'est l'espace naturel comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, mais pour le seul plaisir (chasse, jardinage, détente, loisirs, espaces naturels de résidences secondaires...). Les acquéreurs sont des non agriculteurs. La valeur foncière reflète alors seulement une satisfaction du consommateur d'espace. Les valeurs sont très ouvertes allant du prix de la terre agricole à celui des terrains à urbaniser.

L'objectif pour la politique foncière est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat dans le but de la préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

#### Les terrains à urbaniser (ou terrains bruts en extension urbaine) (marché n° 3)

Ce sont les terrains naturels, matière première du développement urbain. Les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. L'éventail des valeurs y est très ouvert et peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. Sur les franges urbaines, il est important de suivre, en permanence, les niveaux de prix, les superficies échangées et le type d'acquéreur. L'évolution de ces variables est significative de la pression qui s'exerce sur le foncier stratégique.

L'objectif pour la politique foncière est de préparer, par une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter les ruptures dans la production de foncier urbanisable. Le portage, même sur la longue durée, est alors rentable.

#### Les terrains neufs (ou terrains à bâtir en extension urbaine) (marché n°4)

Ce sont des terrains neufs, fabriqués le plus souvent en périphérie des villes. Les coûts d'aménagements étant à priori, et sauf cas particuliers, partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut du marché précédent) qui doit conditionner le prix du produit final (charges foncières et terrains à bâtir). En réalité, la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la surface habitable vendue. L'objectif pour la politique foncière ne se situe pas sur ce marché. A ce stade de la production de terrains à bâtir, les politiques foncières ne peuvent plus intervenir.

**Nouveau :** Les terrains qui ont déjà eu un usage urbain ou qui font partie de l'urbanisation existante et qui font l'objet d'un renouvellement urbain (densification, démolition/reconstruction) sont intégrés au marché 4 avec une analyse de leur part et des variations de prix. Cependant, les outils d'observatoire utilisés ne permettent pas toujours de les détecter, car certaines de ces mutations peuvent prendre du temps et sortent par la même de ce qui est observable sur une année, voire deux ou trois années. Un travail est engagé pour aboutir à une meilleure connaissance de ces mutations en renouvellement urbain. La méthode actuelle permet de détecter les terrains vendus pour être construits dans la tache urbaine existante.

# Grandes caractéristiques des marchés fonciers en Ile-et-Vilaine

*L'analyse des marchés fonciers non bâtis à l'échelle du département d'Ile-et-Vilaine a porté sur la période 2013-2015. L'ensemble des transactions concernant les quatre marchés et leurs déclinaisons sont issus du traitement par l'Audiar du fichier Demande de valeur foncière transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le découpage territorial pris en référence est celui du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les données sont analysées à l'échelle parcellaire pour chaque transaction et les résultats restitués par territoire.*

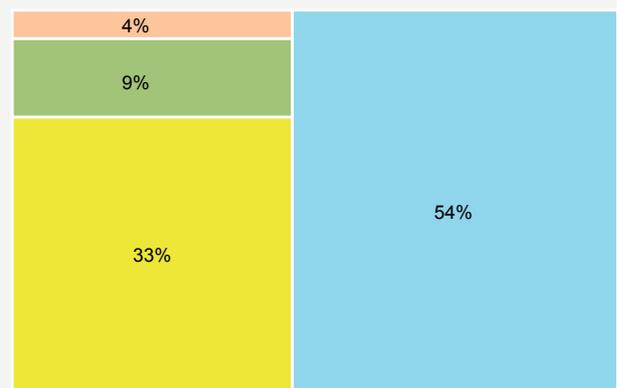


## LES CHIFFRES CLÉS DES MARCHÉS AGRICOLES SUR LE DÉPARTEMENT POUR LA PÉRIODE 2013 - 2015

### 4 750 mutations en moyenne par an sur l'Ile-et-Vilaine

Près de 14 250 transactions de terrains ont eu lieu à l'échelle du département d'Ile-et-Vilaine sur la période 2013-2015, ce qui représente un nombre élevé de transaction. L'année 2013 a connu le nombre le plus élevé de ventes, près de 6 300. Plus de 18 % des transactions concernent la métropole rennaise.

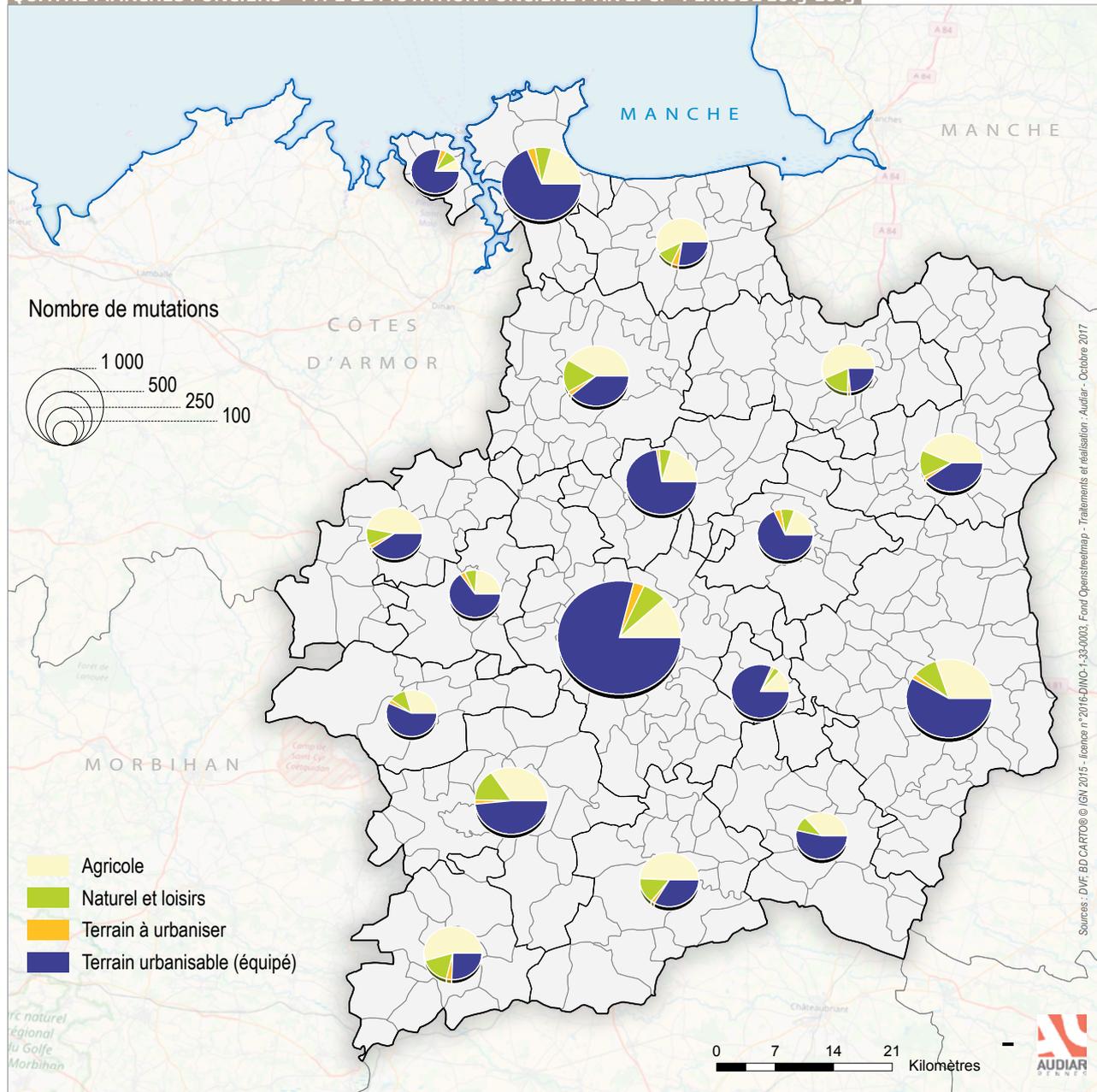
### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ



■ Marché des terres agricoles ■ Marché des espaces naturels de loisirs  
■ Marché des terrains à urbaniser ■ Marché des terrains urbanisables

Les transactions concernent pour plus de la moitié des terrains urbanisables et pour un tiers les terres agricoles. Moins de 10 % sont des ventes de terrains consacrés aux loisirs. La part des transactions pour les terrains à urbaniser est assez faible, environ 4 %.

QUATRE MARCHÉS FONCIERS - TYPE DE MUTATION FONCIÈRE PAR EPCI - PÉRIODE 2013-2015

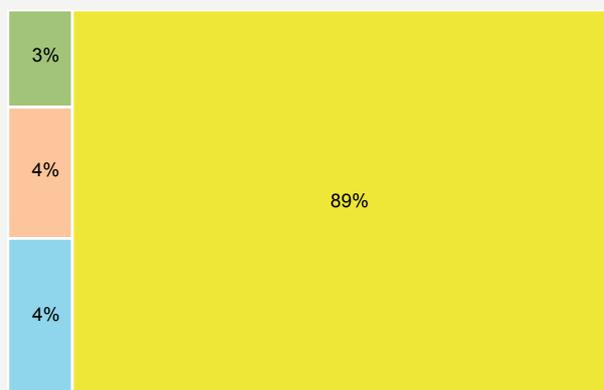


Une variabilité est observée selon les territoires, tant en termes de marché foncier dominant dans les transactions, qu'en type ou en surface. À titre d'exemple, le poids des terrains urbanisables est plus important sur Rennes Métropole ou le Pays de Saint-Malo, alors que le marché agricole domine dans le secteur du Pays de Fougères ou de Redon.

**Près de 5 500 hectares sont vendus annuellement en Ille-et-Vilaine**

Près de 16500 hectares ont changé de main sur la période 2013-2015 à l'échelle du département. Les terres agricoles dominent très largement au niveau des surfaces échangées avec près de 90 % du volume.

RÉPARTITION DES SURFACES ÉCHANGÉES PAR MARCHÉ



■ Marché des terres agricoles   
 ■ Marché des espaces naturels de loisirs  
■ Marché des terrains à urbaniser   
 ■ Marché des terrains urbanisables



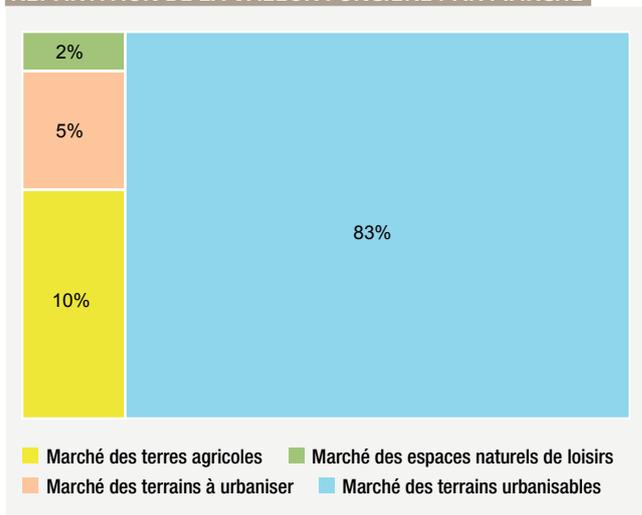
Le marché agricole se répartit sur l'ensemble du territoire. En revanche les terrains à urbaniser et les terrains urbanisables ont tendance à se concentrer autour des villes et des axes de transports, dessinant ainsi l'urbanisation future du département.

**« PRÈS DE 90%  
DES SURFACES ÉCHANGÉES  
RESTENT AGRICOLES »**

### Un volume financier qui avoisine les 285 millions d'euros par an

Sur la période 2013-2015 le volume financier de l'ensemble des marchés dépasse les 850 millions d'euros. Les terrains urbanisables dominent très largement en termes de flux financiers, avec de l'ordre de 83 % des volumes concernés, soit 708 millions sur les trois ans.

#### RÉPARTITION DE LA VALEUR FONCIÈRE PAR MARCHÉ



Cette répartition de la valeur est peu surprenante, car même si les surfaces vendues sont beaucoup plus importantes dans le marché 1, la valeur médiane des transactions est de l'ordre de 0,40 €/m<sup>2</sup> pour la terre agricole à l'échelle départementale contre près de 124 €/m<sup>2</sup> pour les terrains urbanisables.

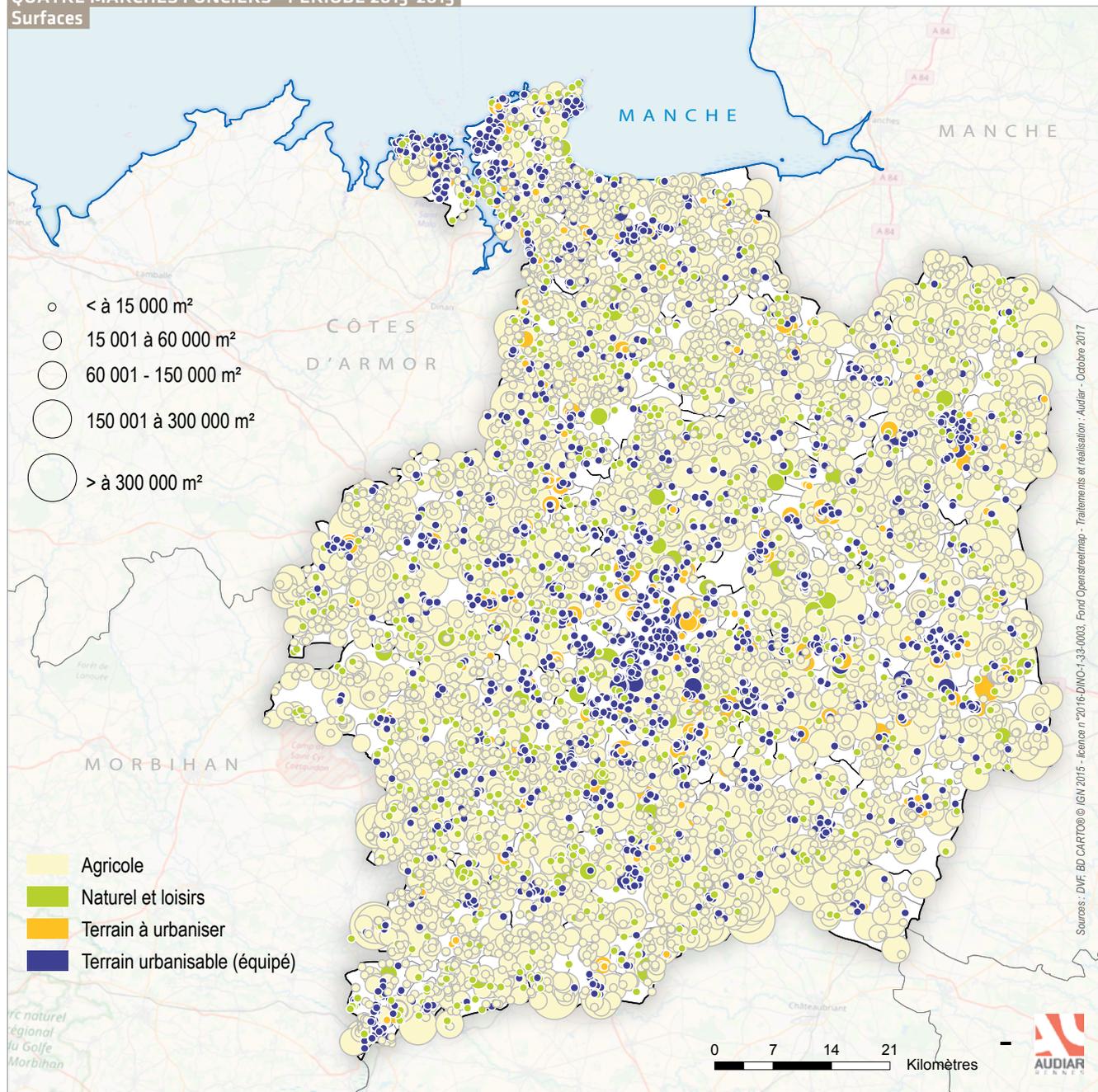
### Récapitulatif des marchés fonciers à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sur la période 2013-2015

Marchés	Mutations	Surfaces (ha)	Valeur (€)
M1	4 762	14 691	85 920 449
M2	1 340	438	14 660 679
M3	488	590	44 173 049
M4	7 659	711	708 042 270
ENSEMBLE / TOTAL	14 249	16 429	852 796 447

© Audiar

QUATRE MARCHÉS FONCIERS - PÉRIODE 2013-2015

Surfaces





MARCHÉ 1

# Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives

© E. Cocherie, CDT35.

**Définition du marché.** C'est le marché des terrains naturels, comme bien de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, maraîchage... ou à des fins d'élevages.

**L'objectif pour la politique foncière** est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat comme monnaie d'échange pour éviter les spéculations à long terme et disposer de compensations à offrir en cas de besoin d'espace agricole pour le développement urbain.

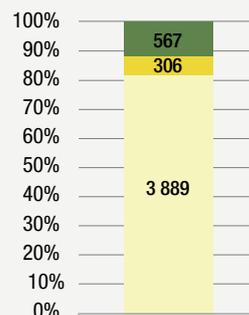
## PRÈS DE 1600 TRANSACTIONS PAR AN CONCERNANT DU PARCELLAIRE AGRICOLE ET FORESTIER

Sur le département d'Ille-et-Vilaine, près de 4 800 ventes de foncier ont concerné le marché des terres agricoles et forestières. Les boisements concernent 12 % de ces transactions, le reste concerne du parcellaire agricole, parfois avec du bâti d'exploitation (6 %).

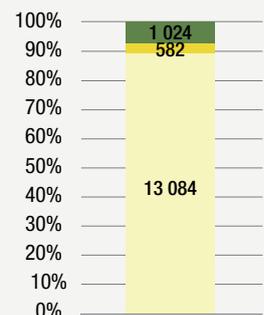
Les mutations de terres agricoles sont réparties sur l'ensemble du département et s'effectuent au gré du réaménagement et de l'évolution des structures agricoles, ou dans le cadre de cessation par des propriétaires non-exploitants. C'est de l'ordre de 1 % des parcelles agricoles du département qui ont changé de propriétaire annuellement.

Le sous marché forestier concerne sans surprise les principaux ensembles boisés du département (forêt de Paimpont, du Chevré...), mais peuvent également être concernés des petits boisements et bosquets plus modestes au sein d'un territoire à dominante agricole. Il convient de signaler que ce marché a connu un dynamisme particulièrement marqué sur la période récente, avec un niveau d'acquisition élevé : près de 570 transactions totalisant plus de 1 000 hectares sur les trois ans.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



RÉPARTITION DES SURFACES (HA)



■ Boisements ■ Terres agricoles et bâti d'exploitation ■ Terres nues

## 4 900 HECTARES CHANGENT DE MAIN CHAQUE ANNÉE

Près de 14 700 hectares ont été vendus sur le marché des terres agricoles et forestières au cours des trois ans, soit de l'ordre de 3 % de la surface agricole qui a changé de main et un peu moins de 2 % de la surface boisée. Les terres agricoles dominent très largement en surface ce marché, 7 % concernent des surfaces boisées.

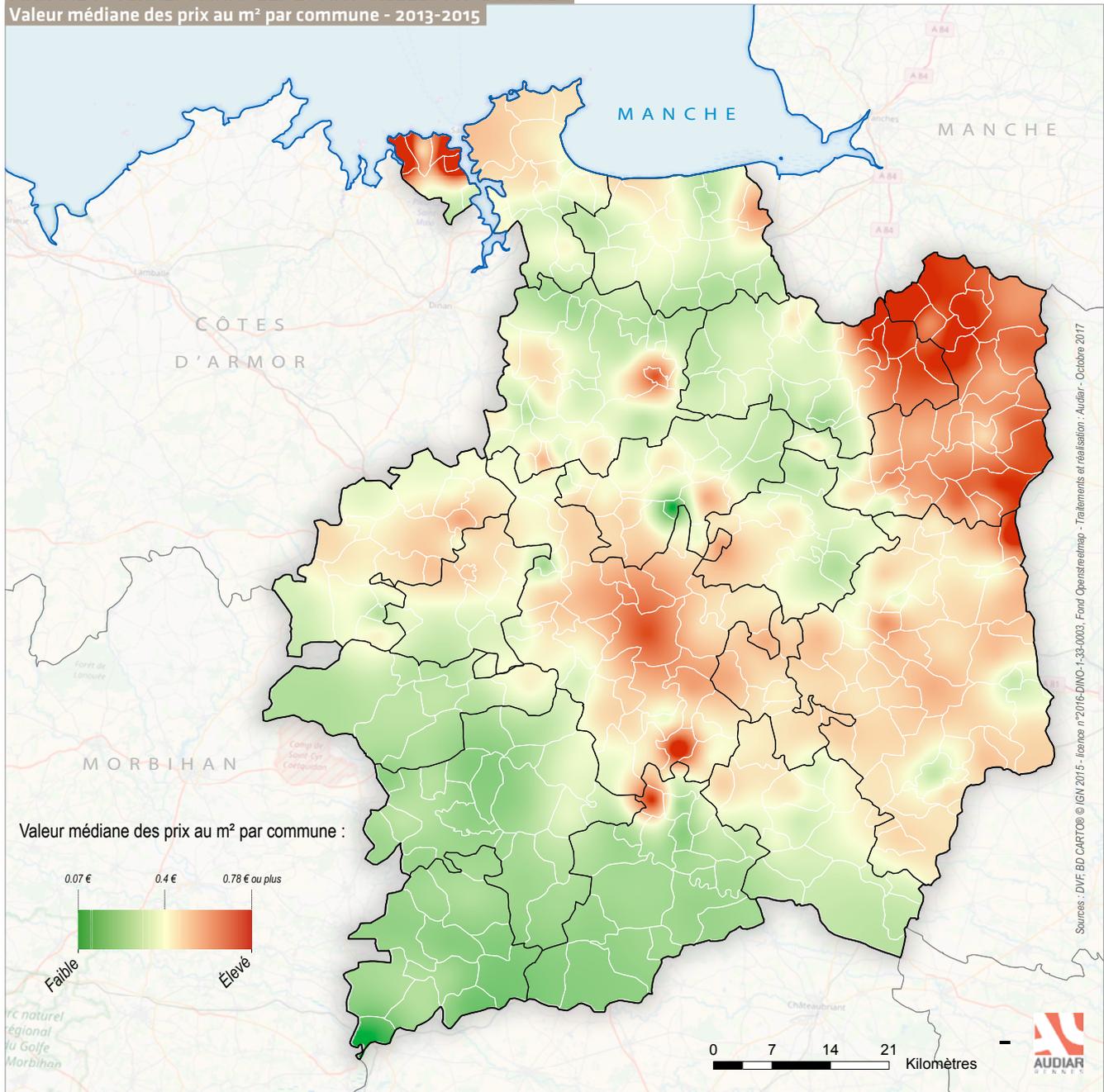
## DES PRIX DE LA TERRE AGRICOLE ALLANT DU SIMPLE AU DOUBLE

### Des flux financiers qui avoisinent les 29 millions d'euros par an

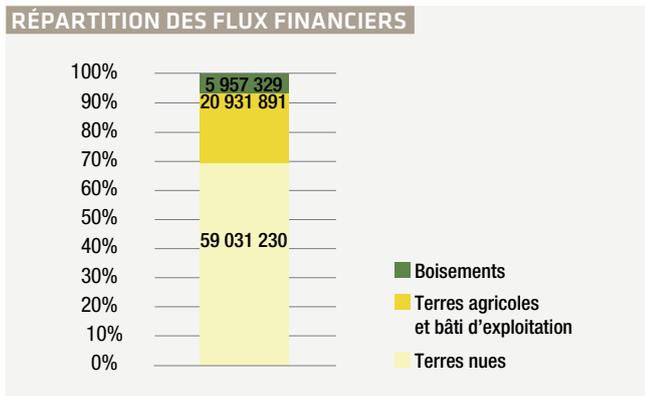
À l'échelle du département, le marché des terres agricoles et forestières a généré un flux financier de près de 86 millions d'euros sur la période 2013-2015, dont 93 % sur les terres agricoles.

**MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES**

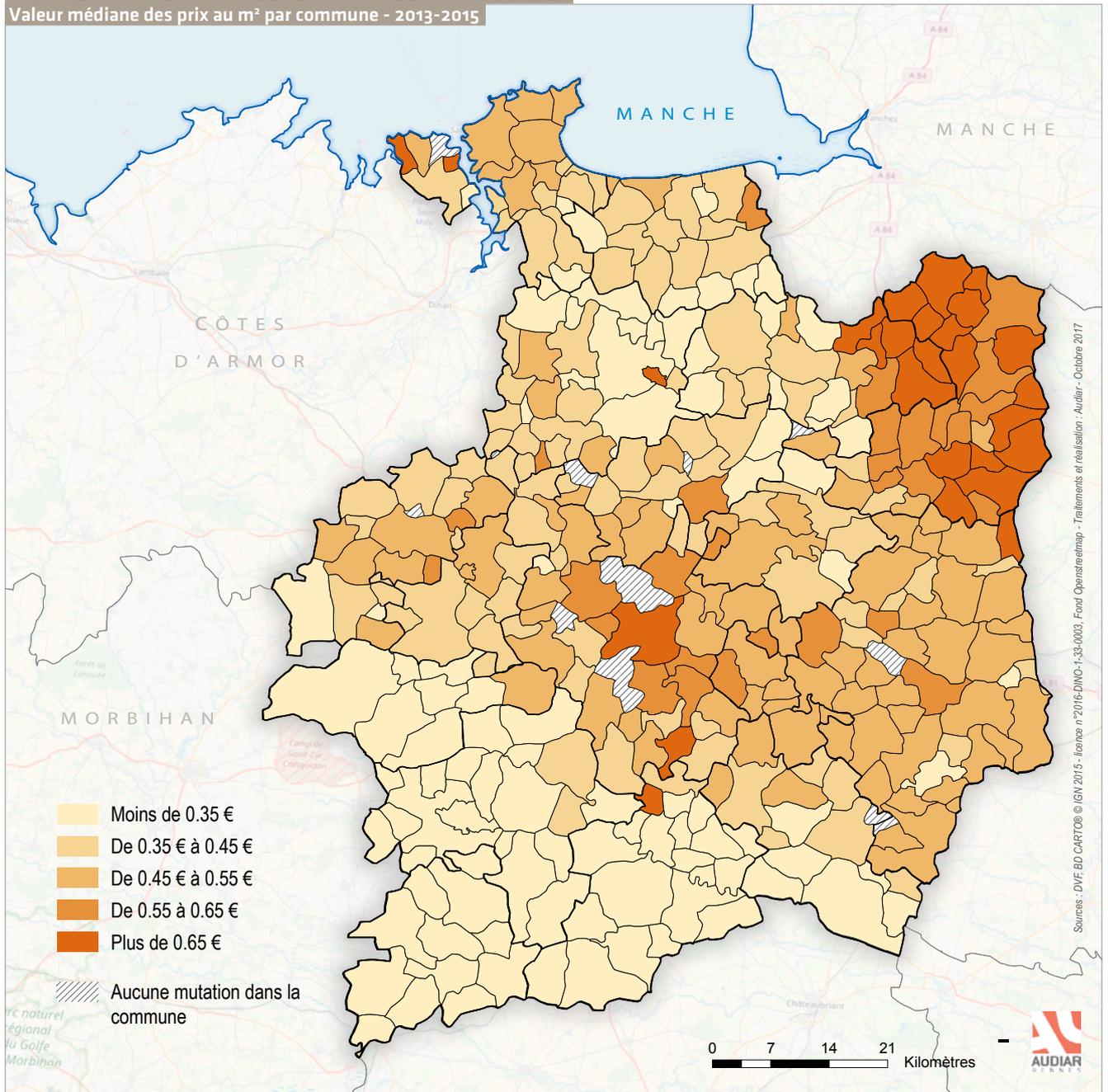
Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> par commune - 2013-2015



**RÉPARTITION DES FLUX FINANCIERS**



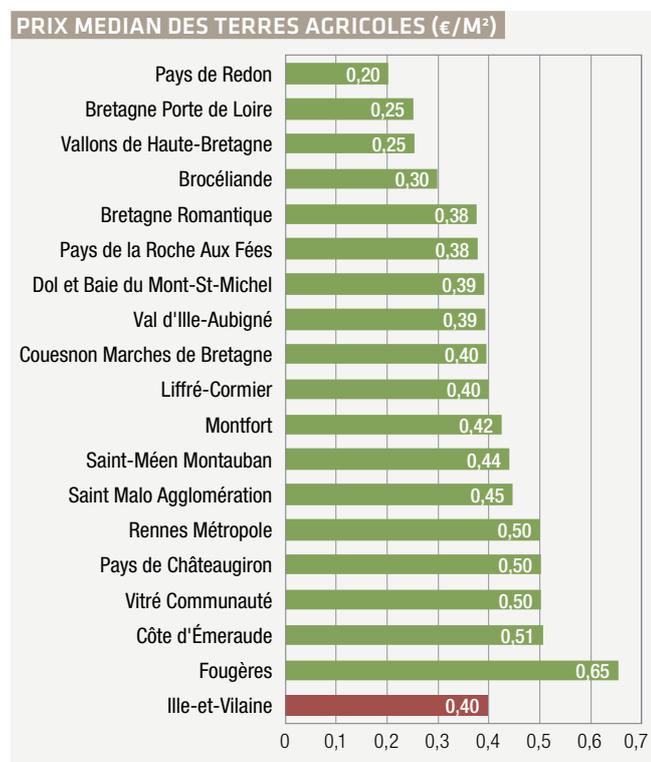
**MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES**  
 Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> par commune - 2013-2015



## Cinq secteurs se distinguent sur les valeurs foncières de la terre agricole en Ile-et-Vilaine

Le prix des terres agricoles varient fortement selon les secteurs du département, avec des écarts allant du simple au double, voire plus.

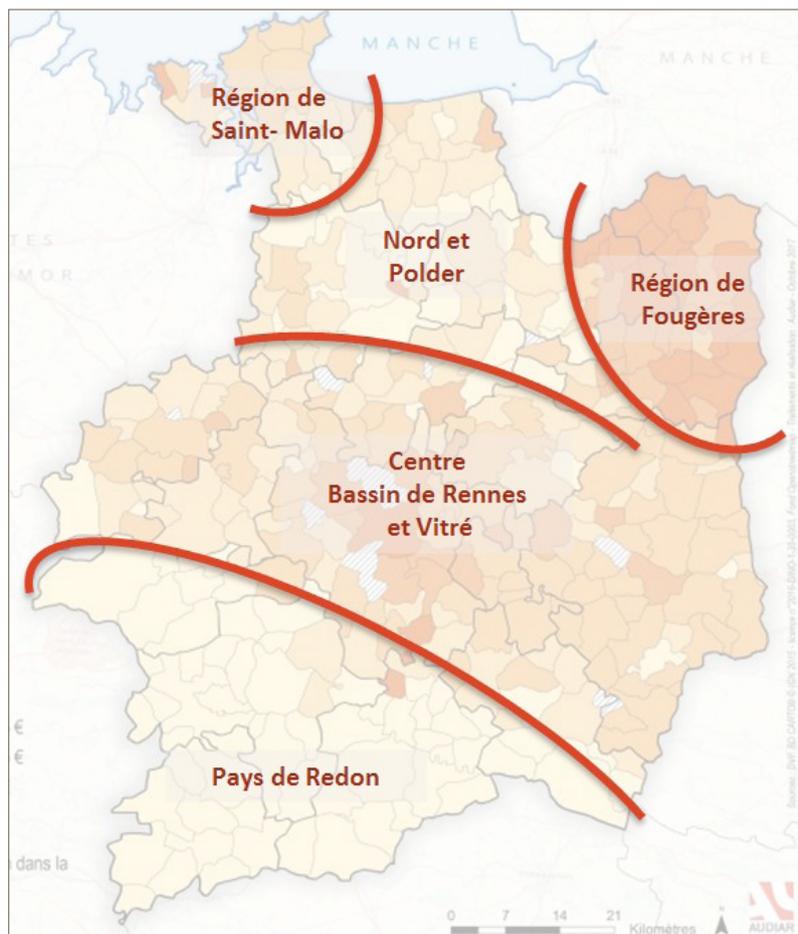
De Redon à Fougères, le prix médian des terres agricoles passe par exemple de 0,20 €/m<sup>2</sup> à 0,65 €/m<sup>2</sup>, soit plus du triple.



Cinq secteurs se dégagent en matière de prix des transactions sur le foncier agricole. Ce découpage est corrélé notamment avec les références laitières (Fougères, Vitré et bassin de Rennes), la valeur agronomique des terres (moins bonne dans le secteur de Redon) ou la capacité de production légumière sur le secteur de Saint-Malo et son marché au cadran à la Gouesnière.

D'une manière globale se distinguent :

- Le secteur de Fougères, sans conteste celui où la terre agricole se vend le plus cher : de 0,55 à 0,65 €/m<sup>2</sup> ;
- Le centre du bassin de Rennes et Vitré (région centrale) : de 0,45 à 0,55 €/m<sup>2</sup> ;
- La région de Saint-Malo : de 0,45 à 0,55 €/m<sup>2</sup> ;
- Le nord et les polders (entre Saint-Malo et le bassin de Rennes) : de 0,35 à 0,45 €/m<sup>2</sup> ;
- Le sud-ouest du département, de Redon au contrefort sud du bassin de Rennes : moins de 0,35 €/m<sup>2</sup>.



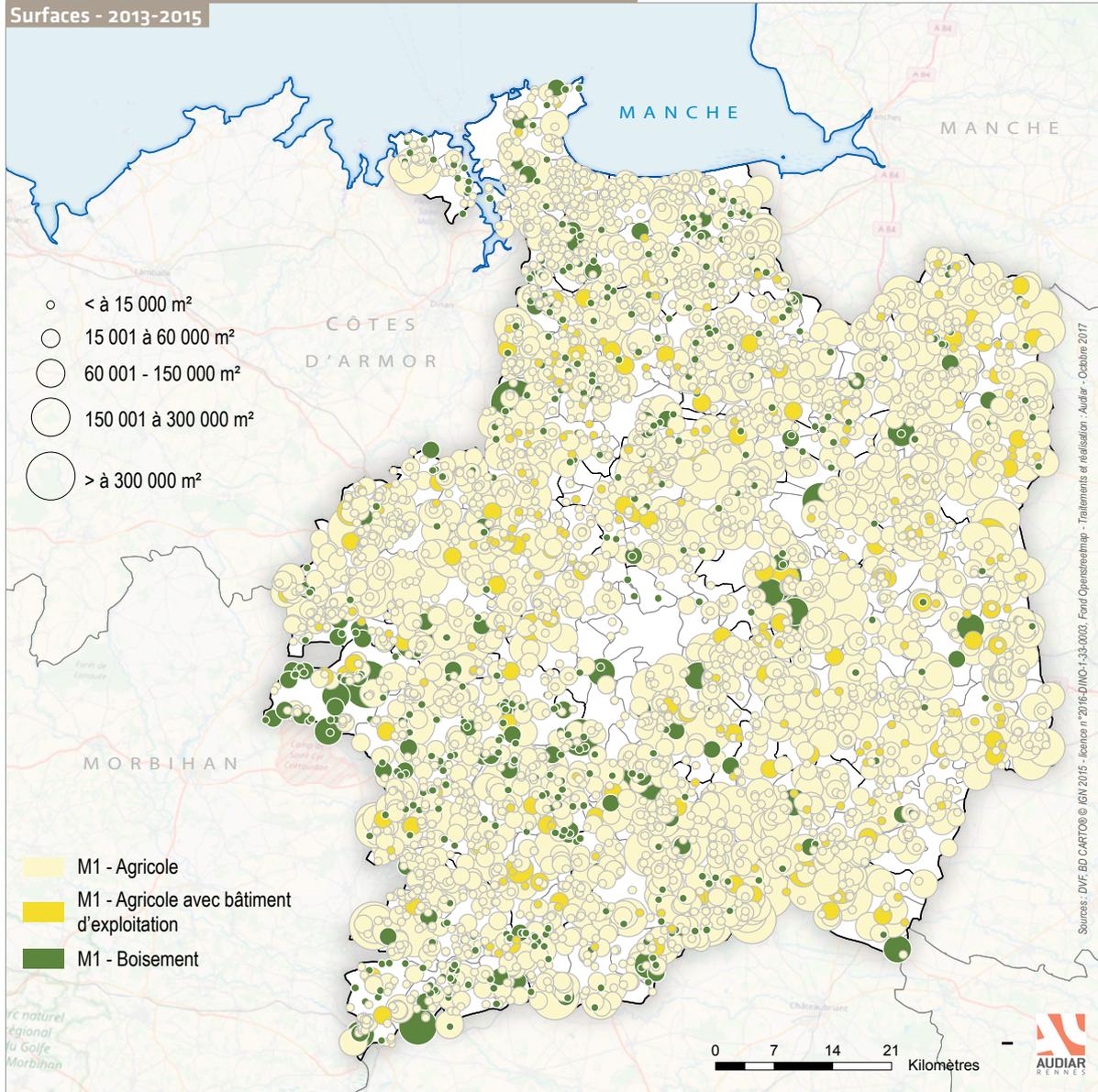
Les prix pratiqués sur les terres avec bâti agricole sont nettement plus élevés, mais présentent une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou les surfaces de terres attenantes.

## 2 millions d'euros par an pour les boisements

Le sous marché des terrains boisés a totalisé près de 6 millions d'euros sur la période 2013-2015. C'est un volume élevé pour ce marché, qui a connu un nombre de vente importante sur la période.

Les prix moyens constatés sur le marché forestier sont un peu plus élevés que pour les terres agricoles (0,71 €/m<sup>2</sup> sur le département). C'est un peu plus que le prix moyen constaté sur le grand ouest par la SAFER autour de 0,5 €/m<sup>2</sup>, mais ce prix est établi à l'échelle d'un vaste territoire comportant de nombreuses régions forestières et recoupant des réalités très variables. Il convient cependant de signaler que cette étude pointe un niveau d'acquisition important pour le département d'Ille-et-Vilaine sur la période 2012-2014. Par ailleurs, ce prix moyen cache de grandes disparités dans la valeur des transactions, selon notamment la nature du peuplement forestier (espèce plantée, âge du boisement...).

**MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES**  
Surfaces - 2013-2015



**CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ AGRICOLE ET NATUREL PRODUCTIF PAR TERRITOIRE**

Territoires	Transactions	Surface (ha)	Surface moyenne	Prix au m <sup>2</sup>	Valeur foncière
Bretagne Porte de Loire	347	1 422	4,1	0,26	4 748 549 €
Bretagne Romantique	398	1 004	2,5	0,39	7 263 449 €
Brocéliande	195	525	2,7	0,30	2 647 819 €
Côte d'Émeraude	43	91	2,1	0,51	478 536 €
Couesnon Marches de Bretagne	293	866	3,0	0,40	5 592 768 €
Dol et Baie du Mont-Saint-Michel	301	649	2,2	0,39	4 035 039 €
Fougères	340	1 496	4,4	0,67	11 616 300 €
Liffré-Cormier	119	638	5,4	0,41	3 725 506 €
Montfort	128	484	3,8	0,43	2 714 518 €
Pays de Châteaugiron	80	359	4,5	0,51	2 318 081 €
Pays de la Roche aux Fées	194	882	4,5	0,40	4 775 336 €
Pays de Redon	371	651	1,8	0,21	2 383 688 €
Rennes Métropole	341	935	2,7	0,50	6 107 006 €
Saint-Malo Agglomération	248	344	1,4	0,45	2 436 094 €
Saint-Méen Montauban	286	782	2,7	0,44	3 461 602 €
Val d'Ille-Aubigné	209	707	3,4	0,41	3 785 503 €
Vallons de Haute-Bretagne	438	1 039	2,4	0,27	5 521 985 €
Vitré Communauté	431	1 817	4,2	0,51	12 308 672 €
Ille-et-Vilaine	4 762	14 691	3,1	0,40	85 920 449 €

# Géographie du marché des terrains de loisirs

**Définition du marché.** C'est l'espace naturel comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, mais pour le seul plaisir (chasse, jardinage, détente, loisirs, espaces naturels de résidences secondaires...). Les acquéreurs sont des non agriculteurs. La valeur foncière reflète alors seulement une satisfaction du consommateur d'espace. Les valeurs sont très ouvertes allant du prix de la terre agricole à celui des terrains à urbaniser.

**L'objectif pour la politique foncière** est de maintenir au maximum ces terres dans leur destination initiale, d'où la surveillance sur les surfaces et prix de ces terres. Il s'agit également de saisir les opportunités d'achat dans le but de la préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

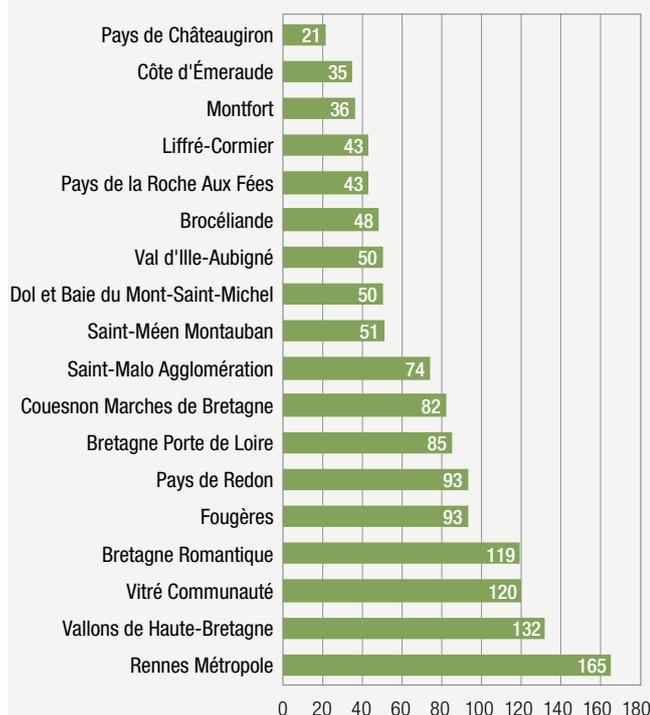
## PRÈS DE 450 TERRAINS SONT VENDUS CHAQUE ANNÉE POUR UNE DESTINATION DE LOISIRS

Sur la période 2013-2015, pas moins de 1 340 terrains ont été vendus sur le marché des terrains de loisirs. Il s'agit principalement de terrain d'agrément en campagne ou de l'agrandissement fond de jardins. 40% de ces ventes ont été réalisées sur 4 territoires : Rennes Métropole (12,3%), Vallons de Haute-Bretagne (9,9%), Vitré (9%) et la Bretagne Romantique (8,9%).

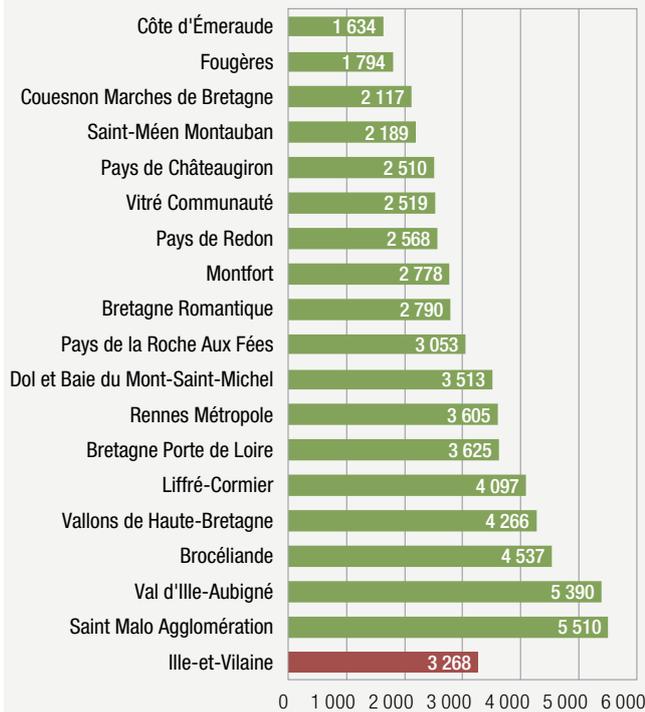
## PRÈS DE 146 HECTARES PAR AN SONT DESTINÉS AUX LOISIRS

Sur la période 2013-2015, c'est près de 440 hectares qui ont été vendus à des fins de loisirs sur l'Ille-et-Vilaine. C'est un petit marché au regard des autres marchés, tant en nombre de transactions qu'en surfaces échangées. Plus du quart des surfaces échangées ne concernent que deux territoires : Rennes Métropole (13,6%) et Vallons de Haute-Bretagne (12,9%). La superficie moyenne des terrains échangés est de 3270 m<sup>2</sup> à l'échelle du Département, allant de plus de 5500 m<sup>2</sup> sur le secteur de Saint-Malo à moins de 1700 m<sup>2</sup> sur la Côte d'Émeraude. Cependant, selon la nature des usages prévus pour ces terrains (agrément en campagne, bout de jardin...), ces surfaces sont très variables : de la centaine de m<sup>2</sup> à plusieurs hectares dans certains cas.

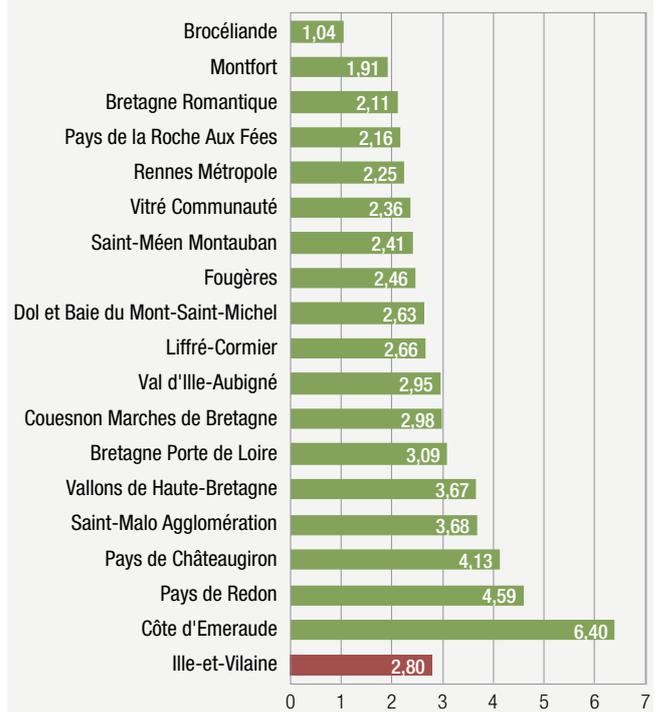
NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2013 ET 2015



**SUPERFICIE MOYENNE EN M<sup>2</sup>**



**PRIX MÉDIAN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M<sup>2</sup>)**



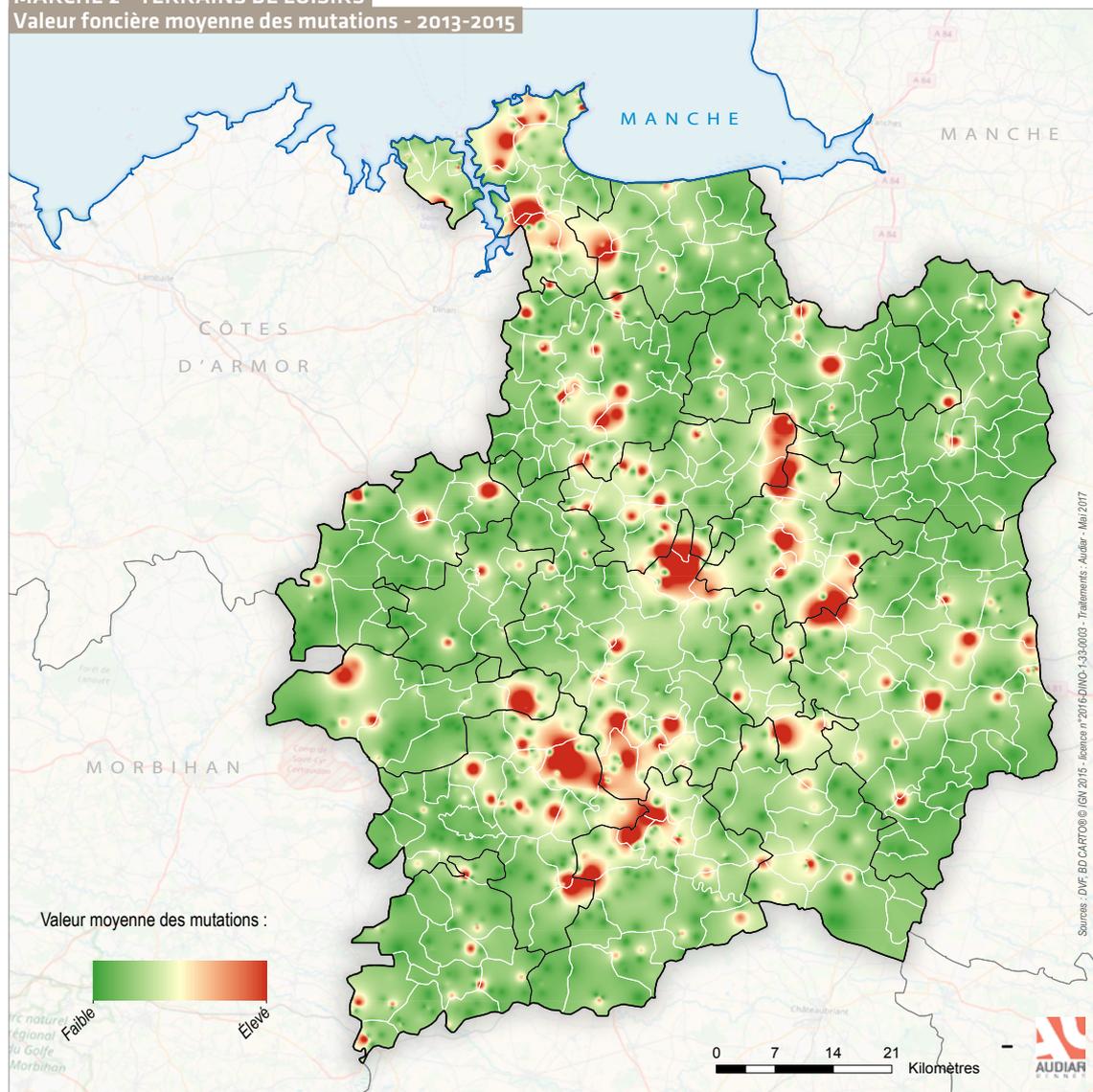
**PRÈS DE 4,9 MILLIONS D'EUROS PAR AN, DE TRANSACTIONS, GÉNÉRÉS PAR LE MARCHÉ DES LOISIRS**

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sur les trois années d'observation, le flux financier sur le marché des terrains de loisirs avoisine les 14,7 millions d'euros. Le quart est généré sur deux territoires : Rennes Métropole (14,3 %) et les Vallons de Haute-Bretagne (11,5 %).

Les terrains se négocient autour d'un prix médian de 2,80 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du territoire, mais cela cache une disparité de situation entre les territoires allant de 1 à 6 (de 1,04 €/m<sup>2</sup> sur Brocéliande contre 6,40 €/m<sup>2</sup> sur la Côte d'Émeraude). Au sein même des territoires, les prix peuvent être également très variables.

**« UN MARCHÉ SPÉCIFIQUE OÙ LES PRIX COMME LES SURFACES PEUVENT ÊTRE TRÈS VARIABLES »**

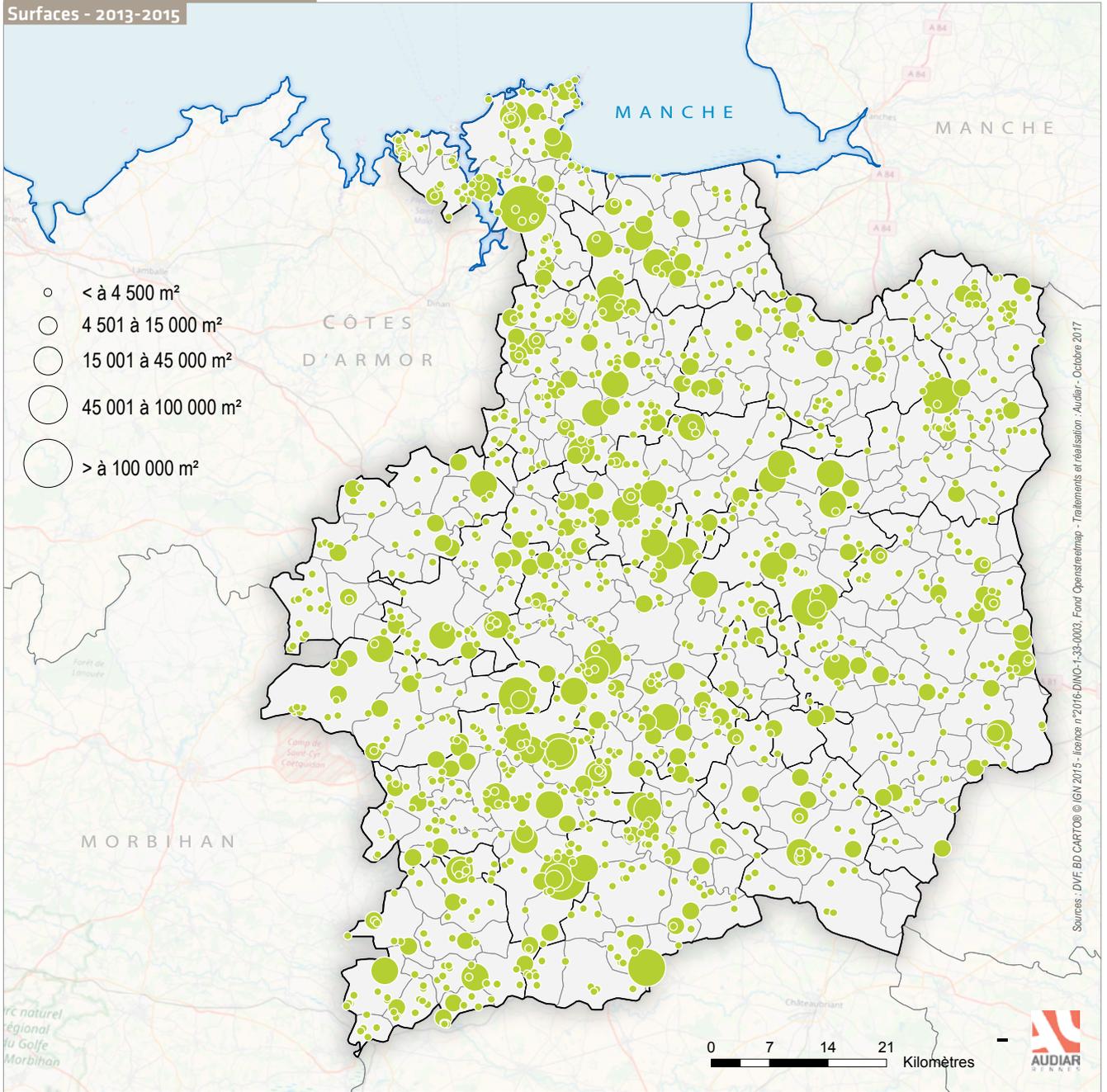
**MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS**  
**Valeur foncière moyenne des mutations - 2013-2015**



**CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES TERRAINS DE LOISIRS PAR TERRITOIRE**

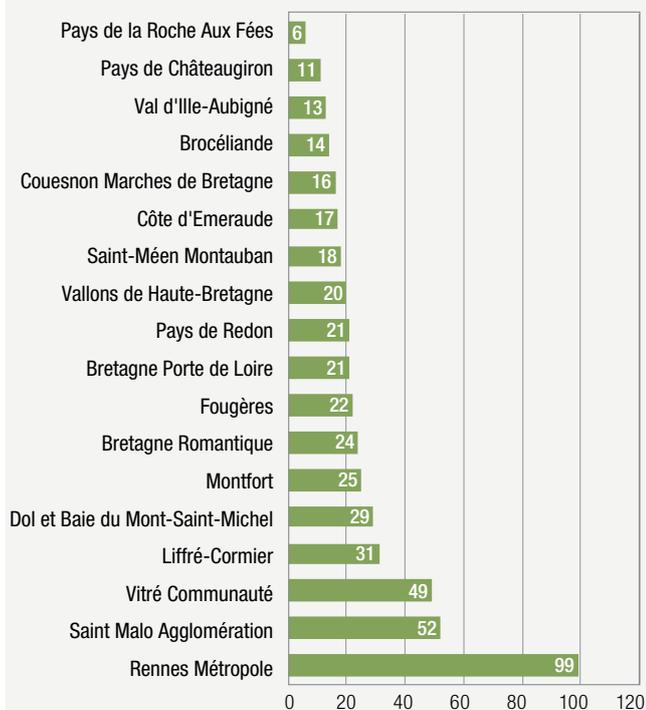
Territoires	Transactions	Surface (ha)	Surface moyenne	Prix au m <sup>2</sup>	Valeur foncière
Bretagne Porte de Loire	85	30,8	3 625	3,1	1 052 131 €
Bretagne Romantique	119	33,2	2 790	2,1	1 041 487 €
Brocéliande	48	21,8	4 537	1,0	598 441 €
Côté d'Emeraude	35	5,7	1 634	6,4	399 056 €
Couesnon Marches de Bretagne	82	17,4	2 117	3,0	523 755 €
Dol et Baie du Mont-Saint-Michel	50	17,6	3 513	2,6	511 658 €
Fougères	93	16,7	1 794	2,5	634 473 €
Liffré-Cormier	43	17,6	4 097	2,7	781 568 €
Montfort	36	10,0	2 778	1,9	267 587 €
Pays de Châteaugiron	21	5,3	2 510	4,1	382 998 €
Pays de la Roche aux Fées	43	13,1	3 053	2,2	438 332 €
Pays de Redon	93	23,9	2 568	4,6	804 149 €
Rennes Métropole	165	59,5	3 605	2,2	2 095 632 €
Saint-Malo Agglomération	74	40,8	5 510	3,7	1 222 377 €
Saint-Méen Montauban	51	11,2	2 189	2,4	401 440 €
Val d'Ille-Aubigné	50	27,0	5 390	3,0	870 791 €
Vallons de Haute-Bretagne	132	56,3	4 266	3,7	1 689 598 €
Vitré Communauté	120	30,2	2 519	2,4	945 206 €
Ille-et-Vilaine	1 340	437,9	3 268	2,8	14 660 679 €

MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS  
Surfaces - 2013-2015



# Géographie du marché des terrains à urbaniser

## NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2013 ET 2015



**Définition du marché.** Ce sont les terrains naturels comme matière première du développement urbain. Les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ de valeur y est très ouvert et peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. Sur les franges urbaines, la connaissance doit intégrer les niveaux de prix, les superficies échangées et le type d'acquéreur, avec un suivi permanent.

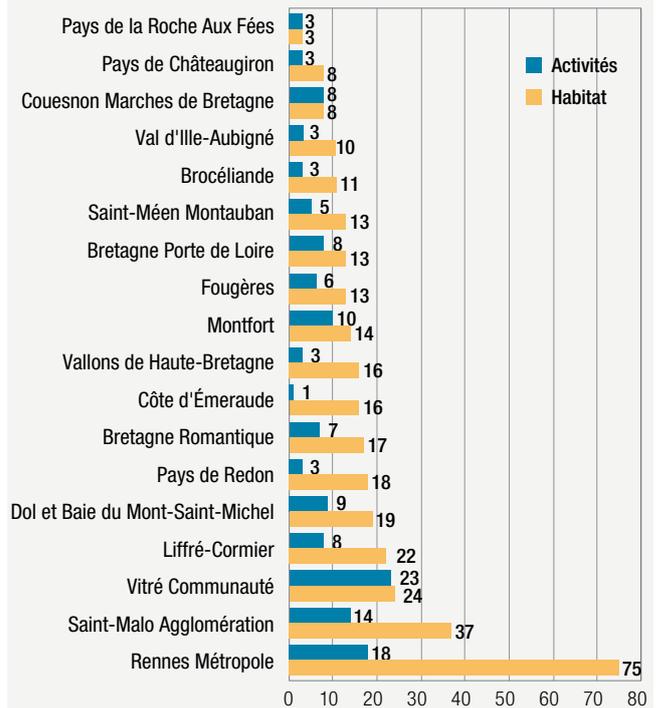
**L'objectif pour la politique foncière** est de préparer, par une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter les ruptures dans la production de foncier urbanisable. Le portage, même sur la longue durée, est alors rentable. La continuité de l'intervention et du suivi est importante dans la perspective de cette régulation.

## PLUS DE 160 TRANSACTIONS D'ANTICIPATION FONCIÈRE PAR AN

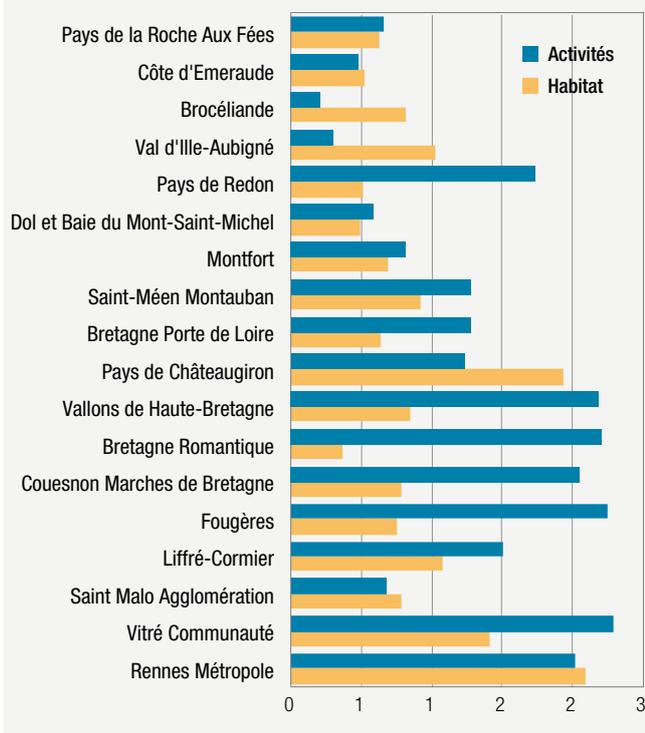
À l'échelle du département, ce sont près de 490 transactions qui ont concerné des terrains à urbaniser, réserves foncières pour l'urbanisation future des territoires. Plus de 40% de ces mutations ne concernent que 3 territoires : Rennes Métropole (20,3%), Saint-Malo (10,3%) et Vitré (10%).



DESTINATION DES TERRAINS À URBANISER



SURFACE MOYENNE DES ACQUISITIONS



PLUS DE 70 % DES TERRAINS SONT DESTINÉS À L'HABITAT

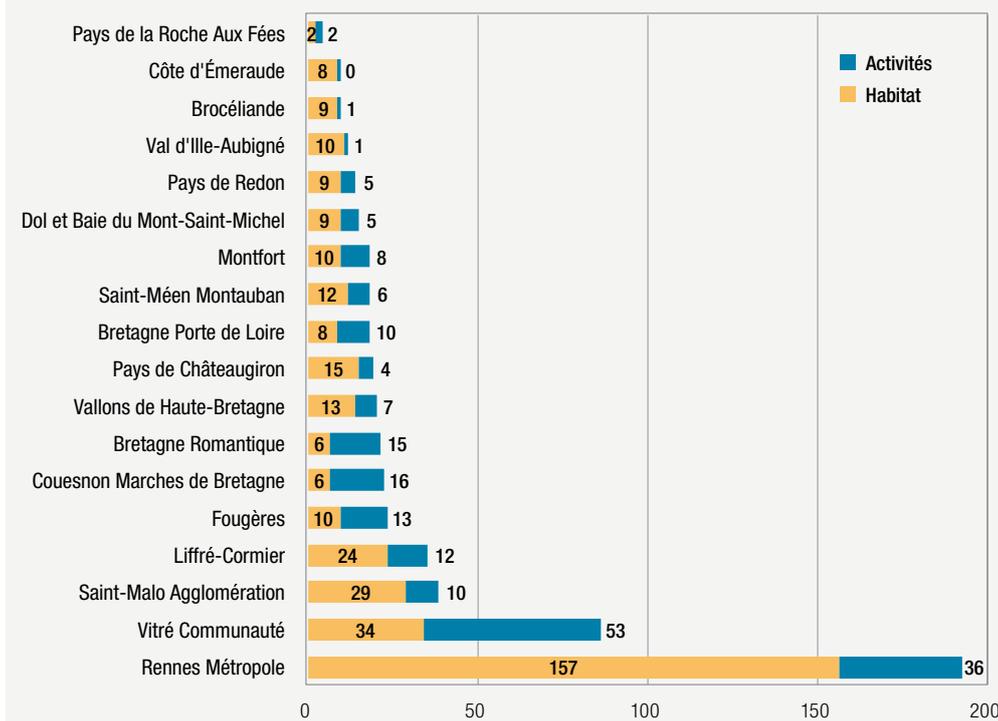
Parmi ces mutations, une grande majorité est destinée à l'habitat (70%) et le reste quasi exclusivement à l'activité avec un peu moins de 30%. Le reste concerne des réserves foncières pour des équipements.

PRÈS DE 200 HECTARES DE TERRAINS À URBANISER PAR AN SUR L'ILLE-ET-VILAINE

Plus de 590 hectares de terrains à urbaniser ont été acquis entre 2013 et 2015 sur le Département. La majorité de ces acquisitions se fait sur les territoires autour des villes de Rennes, Vitré et Saint-Malo, avec près de 55% des surfaces. Rennes Métropole arrive en tête avec plus du tiers des surfaces à urbaniser acquises sur la période (33,2%), suivi de Vitré Communauté (15,1%).

Les surfaces moyennes des transactions à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sont de 1,2 hectare (1,1 en moyenne pour l'habitat et 1,5 pour l'activité).

## SURFACES DES TERRAINS À URBANISER



## UN PEU MOINS DE 15 MILLIONS D'EUROS PAR AN CONSACRÉS AUX TERRAINS À URBANISER

### Une concentration des flux financiers pour les terrains à urbaniser sur trois territoires

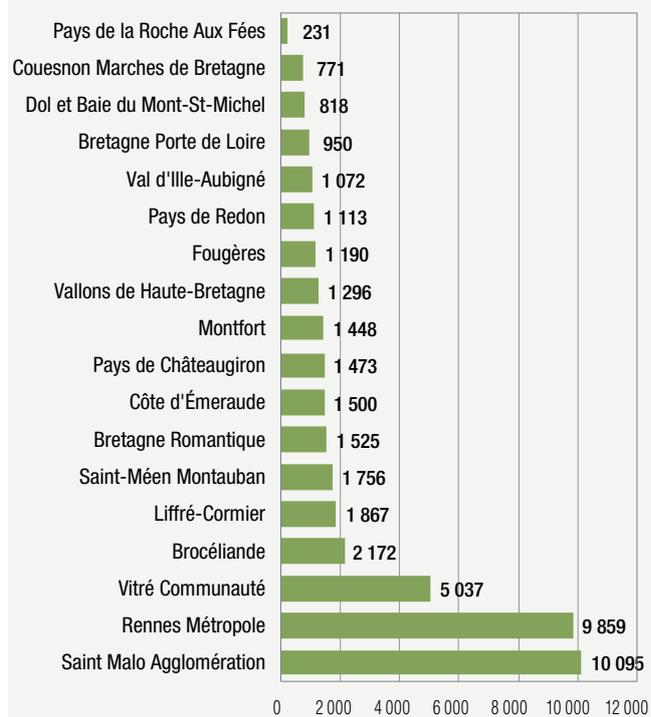
À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine entre 2013 et 2015, c'est plus de 44 millions d'euros qui ont servi à acheter des terrains à urbaniser pour le développement futur des territoires. Plus des trois quart de cette somme concerne des terrains à urbaniser pour l'habitat.

Le volume financier des transactions est concentré sur trois territoires à près de 57 % : Saint-Malo Agglomération (22,9 %), Rennes Métropole (22,3%) et Vitré communauté (11,4 %).

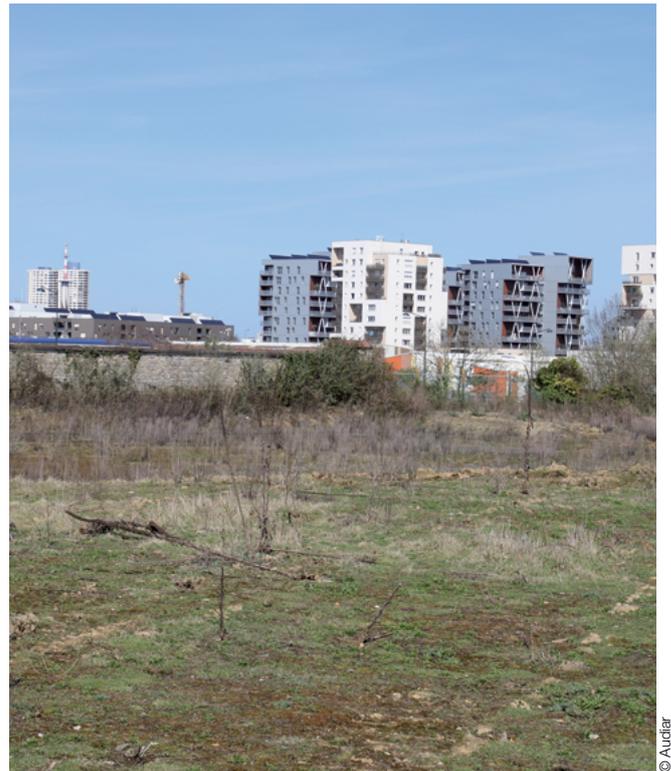
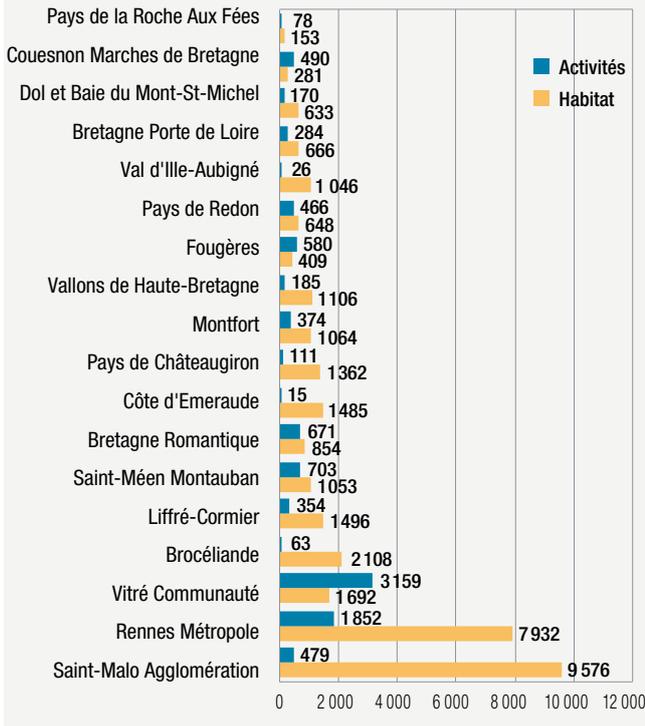
### Les trois quart des flux financiers concernent des terrains à vocation d'habitat

À l'échelle du département, c'est plus de 75% de ces flux financiers qui sont destinés à des terrains à urbaniser à vocation d'habitat. Cependant, d'un territoire à l'autre, cette proportion peut être variable. À titre d'exemple sur Vitré communauté, cette part n'est que du tiers, les deux autres tiers concernant des terrains à vocation économique. Il convient de signaler qu'il s'agit ici des réserves en cours de constitution, et que les territoires peuvent avoir d'autres réserves d'avance.

## VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS

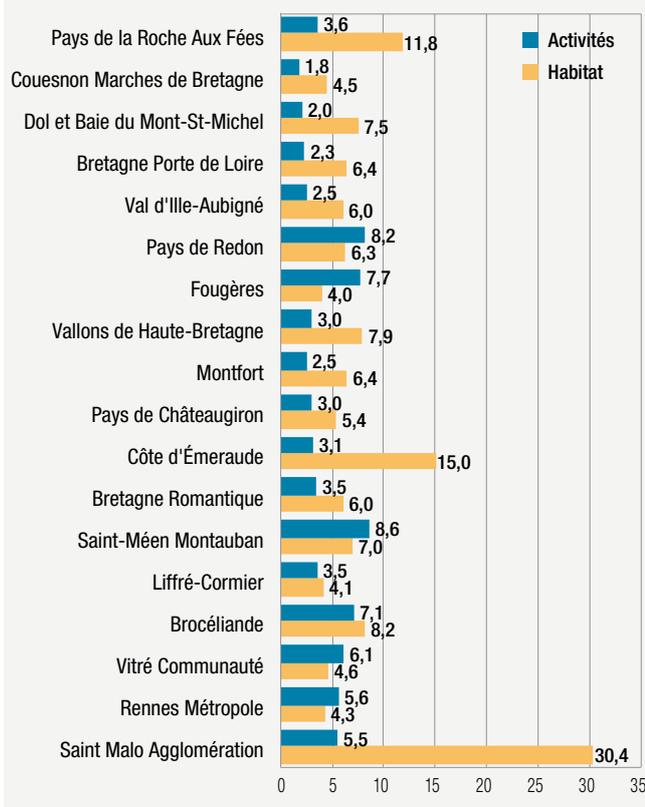


VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS



© Audiar

PRIX MÉDIAN DES ACQUISITIONS



Des prix médians qui peuvent s'envoler, comme sur le littoral ou être très tenus comme sur Rennes Métropole

Le prix médian des terrains à urbaniser est de 5,5 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du département (6,4 €/m<sup>2</sup> pour l'habitat et 4 €/m<sup>2</sup> pour l'activité). Cependant, ces prix peuvent fluctuer de manière non négligeable selon les territoires.

Le prix de ces terrains entre dans le compte à rebours dans le calcul du prix de sortie final des opérations, que ce soit en lot libre ou en charge foncière. Plus il est élevé et plus il sera dur d'équilibrer l'opération ou de la sortir à un coût raisonnable. Trois territoires présentent des coûts significativement élevés : Saint-Malo<sup>1</sup>, la Côte d'Émeraude et le Pays de la Roche aux Fées. En revanche, Vitré communauté ou Rennes Métropole arrivent à tenir des coûts raisonnables qui seront moins impactants pour les opérations futures.

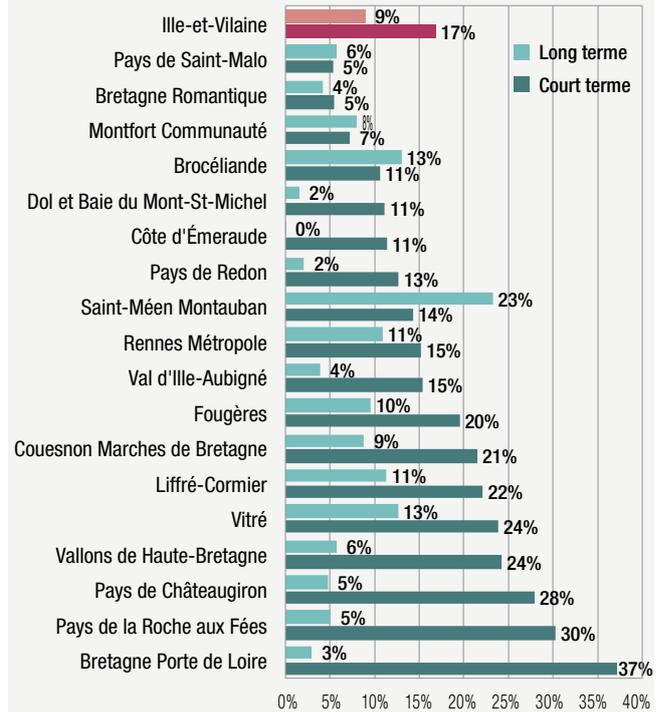
<sup>1</sup> Concernant Saint-Malo, une vérification sera nécessaire concernant certains lots dont les prix sont très élevés – quasiment du marché urbanisable, ce qui fausse la valeur médiane.

## PREMIÈRE APPROCHE DES RÉSERVES FONCIÈRES PUBLIQUES DANS LES ZONES À URBANISER DES DOCUMENTS D'URBANISME

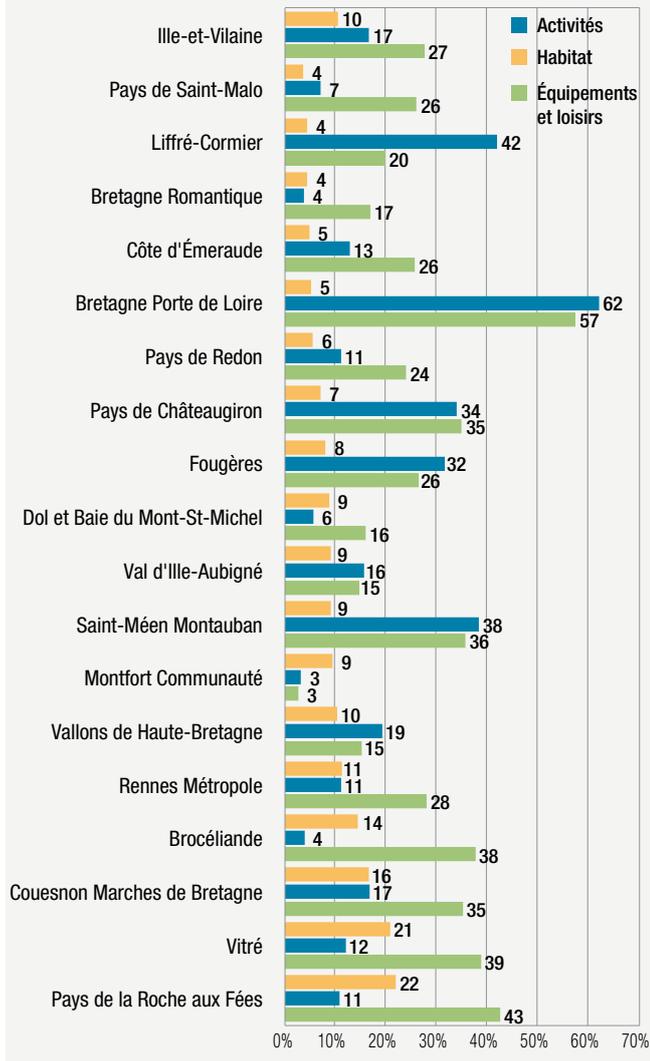
À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, 14 % des secteurs identifiés aux documents d'urbanisme comme urbanisables sont détenus par les collectivités (communes, EPCI...). Pour ce qui concerne les zones à urbaniser à court terme, cette proportion est de 17 % et pour les zones à plus long terme de 9 %. Cette maîtrise publique du foncier urbanisable est variable selon les territoires, allant de 37 % pour le court terme sur le territoire de Bretagne Porte de Loire à 5 % sur le territoire de Saint-Malo.

De même cette proportion est variable selon la destination des terrains : habitat, activités ou équipements. La maîtrise publique est souvent plus importante pour les futurs équipements. Il convient de signaler que cette approche n'intègre pas les opérateurs privés qui peuvent également posséder des terrains en propre pour lancer des opérations d'aménagement.

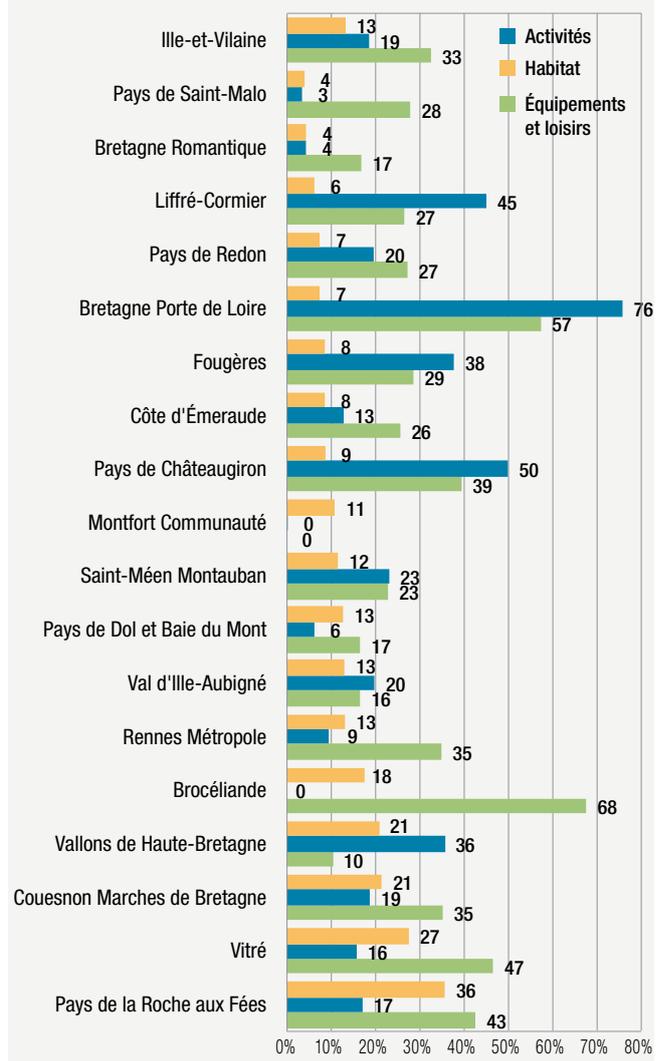
### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES DANS LES ZONES D'EXTENSION



### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES DANS LES ZONES EN FONCTION DE LA DESTINATION



### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES DANS LES ZONES D'EXTENSION À COURT TERME EN FONCTION DE LA DESTINATION

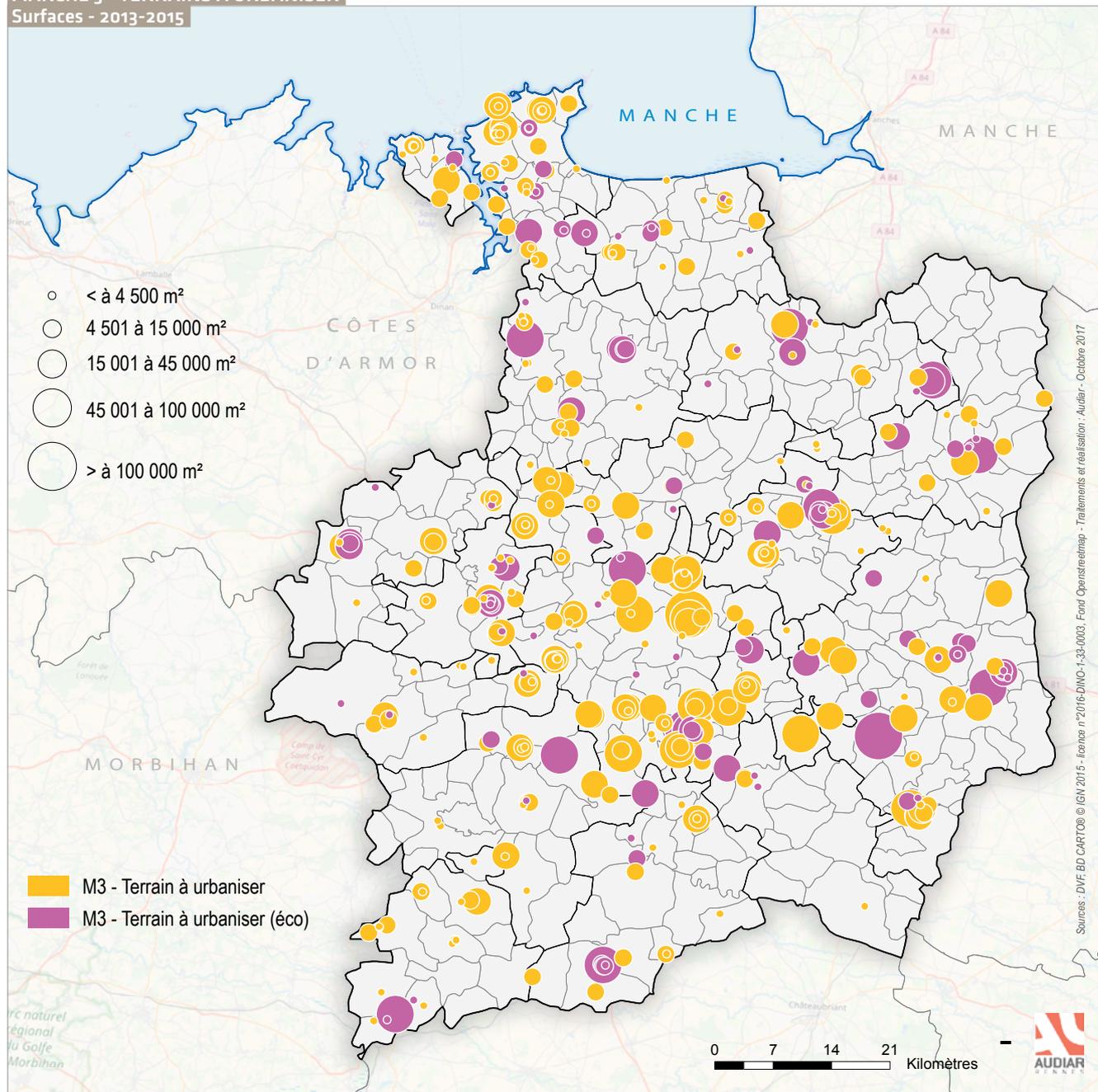


CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ À URBANISER PAR TERRITOIRE

Territoires	Transactions			Surface (ha)			Surface moyenne (ha)		
	Ensemble	Habitat	Activités	Ensemble	Habitat	Activités	Ensemble	Habitat	Activités
Bretagne Porte de Loire	21	13	8	18,4	8,2	10,2	0,9	0,6	1,3
Bretagne Romantique	24	17	7	21,7	6,2	15,4	0,9	0,4	2,2
Brocéliande	14	11	3	9,6	9,0	0,6	0,7	0,8	0,2
Côté d'Émeraude	17	16	1	8,8	8,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Couesnon Marches de Bretagne	16	8	8	22,7	6,3	16,4	1,4	0,8	2,1
Dol et Baie du Mont-Saint-Michel	29	19	9	14,7	9,2	5,3	0,5	0,5	0,6
Fougères	22	13	6	28,7	9,8	13,5	1,3	0,8	2,2
Liffré-Cormier	31	22	8	36,4	23,6	12,1	1,2	1,1	1,5
Montfort	25	14	10	18,2	9,6	8,1	0,7	0,7	0,8
Pays de Châteaugiron	11	8	3	19,2	15,5	3,7	1,7	1,9	1,2
Pays de la Roche aux Fées	6	3	3	3,9	1,9	2,0	0,6	0,6	0,7
Pays de Redon	21	18	3	14,4	9,2	5,2	0,7	0,5	1,7
Rennes Métropole	99	75	18	195,9	157,0	36,3	2,0	2,1	2,0
Saint-Malo Agglomération	52	37	14	38,8	28,9	9,5	0,7	0,8	0,7
Saint-Méen Montauban	18	13	5	18,3	11,9	6,4	1,0	0,9	1,3
Val d'Ille-Aubigné	13	10	3	11,1	10,2	0,9	0,9	1,0	0,3
Vallons de Haute-Bretagne	20	16	3	20,5	13,5	6,5	1,0	0,8	2,2
Vitré Communauté	49	24	23	89,0	33,8	52,6	1,8	1,4	2,3
Ille-et-Vilaine	488	337	135	590,3	372,3	205,2	1,2	1,1	1,5

Territoires	Prix au m <sup>2</sup>			Valeur foncière		
	Ensemble	Habitat	Activités	Ensemble	Habitat	Activités
Bretagne Porte de Loire	4,9	6,4	2,3	950 063 €	665 778 €	284 285 €
Bretagne Romantique	5,4	6,0	3,5	1 525 057 €	853 583 €	671 474 €
Brocéliande	7,6	8,2	7,1	2 171 666 €	2 108 393 €	63 273 €
Côté d'Émeraude	15,0	15,0	3,1	1 500 428 €	1 485 428 €	15 000 €
Couesnon Marches de Bretagne	4,2	4,5	1,8	771 457 €	281 075 €	490 383 €
Dol et Baie du Mont-Saint-Michel	6,1	7,5	2,0	817 832 €	633 265 €	169 567 €
Fougères	6,4	4,0	7,7	1 189 607 €	409 106 €	579 506 €
Liffré-Cormier	4,0	4,1	3,5	1 866 528 €	1 495 646 €	354 277 €
Montfort	2,6	6,4	2,5	1 448 191 €	1 064 274 €	374 047 €
Pays de Châteaugiron	3,8	5,4	3,0	1 473 129 €	1 361 982 €	111 147 €
Pays de la Roche aux Fées	7,7	11,8	3,6	230 894 €	152 970 €	77 924 €
Pays de Redon	7,2	6,3	8,2	1 113 463 €	647 818 €	465 645 €
Rennes Métropole	4,3	4,3	5,6	9 858 993 €	7 932 195 €	1 852 383 €
Saint-Malo Agglomération	13,9	30,4	5,5	10 094 918 €	9 576 175 €	478 743 €
Saint-Méen Montauban	7,2	7,0	8,6	1 755 548 €	1 052 741 €	702 807 €
Val d'Ille-Aubigné	4,7	6,0	2,5	1 072 090 €	1 045 653 €	26 437 €
Vallons de Haute-Bretagne	5,7	7,9	3,0	1 295 763 €	1 106 113 €	185 349 €
Vitré Communauté	5,7	4,6	6,1	5 037 422 €	1 692 047 €	3 159 389 €
Ille-et-Vilaine	5,5	6,4	4,0	44 173 049 €	33 564 240 €	10 061 637 €

**MARCHÉ 3 - TERRAINS À URBANISER**  
Surfaces - 2013-2015



# Géographie du marché des terrains urbanisables

© Audiar

**Définition du marché.** Ce sont des terrains neufs, fabriqués le plus souvent en périphérie des villes. Les coûts d'aménagements étant à priori, et sauf cas particuliers, partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut du marché précédent) qui doit conditionner le prix du produit final (charges foncières<sup>1</sup> et terrains à bâtir). En réalité, la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la surface habitable vendue.

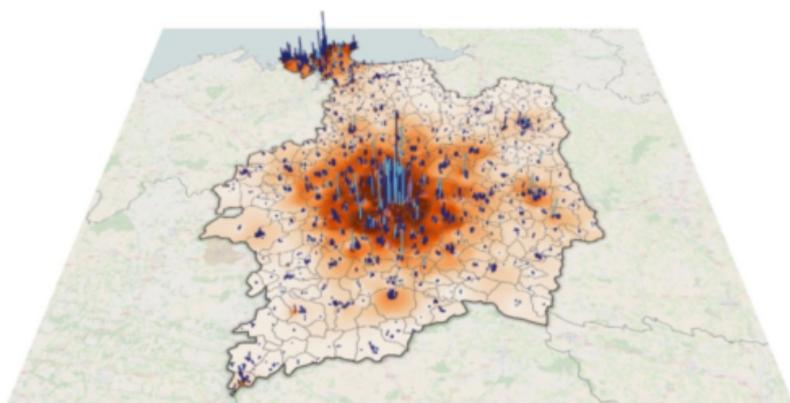
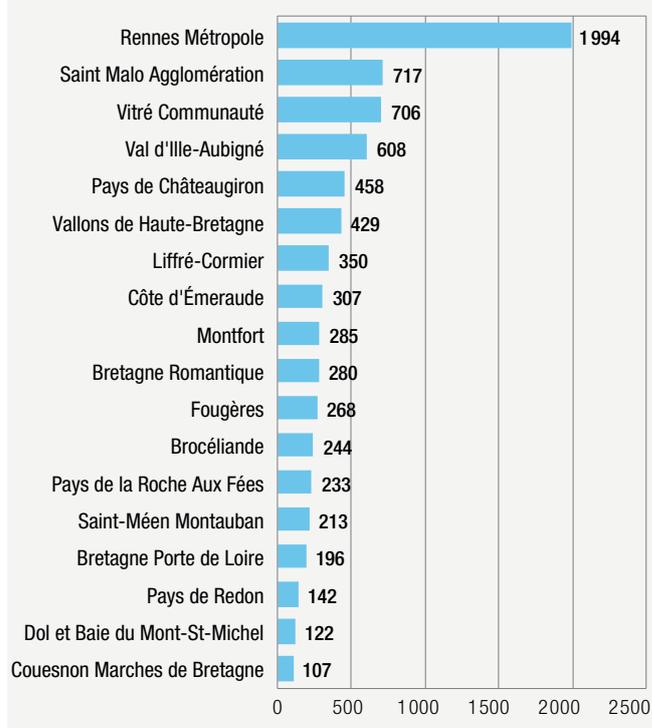
**L'objectif pour la politique foncière** ne se situe pas sur ce marché. À ce stade de la production de terrains à bâtir, les politiques foncières ne peuvent plus intervenir.

## UN MARCHÉ DYNAMIQUE, POLARISÉ AUTOUR DES GRANDES VILLES

### Plus de 2 500 ventes de terrains à construire par an sur l'Ille-et-Vilaine

Sur la période 2013-2015, c'est 7 659 terrains destinés à la construction qui ont été vendus dans le département. Plus du quart de ces transactions ont été réalisées sur le territoire de Rennes Métropole au cours de cette période. Près des deux tiers des terrains urbanisables concernent le Pays de Rennes (Rennes Métropole 26%, Val d'Ille - Aubigné 7,2%, Châteaugiron 6% et Liffré-Cormier 4,6%), Saint-Malo Agglomération (9,4%) et Vitré Communauté (9,2%).

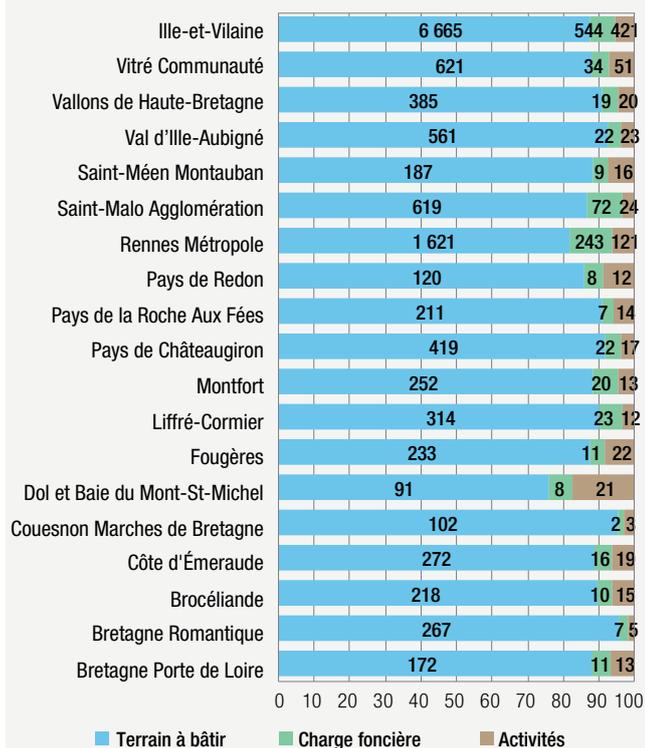
NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR 2013-2015



« UNE POLARISATION FORTE DES TERRAINS À CONSTRUIRE VENDUS AUTOUR DE TROIS VILLES : RENNES, SAINT-MALO ET VITRÉ »

<sup>1</sup> La charge foncière correspond pour l'habitat à la vente de terrains destinés à des collectifs.

### DESTINATION DES TERRAINS À CONSTRUIRE



### Plus de 94 % des terrains à construire destinés à l'habitat

À l'échelle du département, la majorité des terrains vendus sont destinés à l'habitat. Une grande part est consacrée aux terrains à bâtir individuels (87%) et une part plus petite aux collectifs (charge foncière, 7,1%), le reste étant destiné aux activités (5,5%) ou aux équipements (0,4%).

### UNE CONCENTRATION DES SURFACES À CONSTRUIRE AUTOUR DE TROIS VILLES : RENNES, SAINT-MALO ET VITRÉ

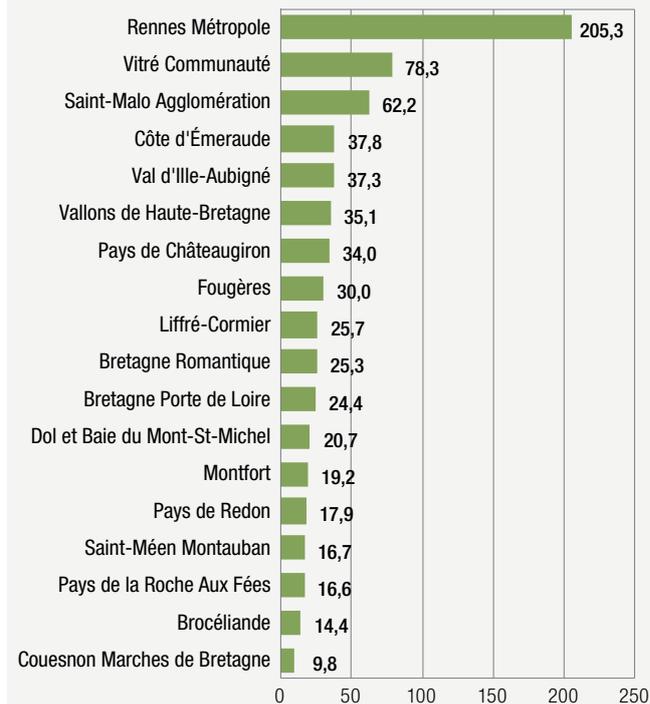
### Près de 240 hectares par an destinés à être construits sur l'Ille-et-Vilaine

C'est plus de 710 hectares de terrains à construire qui ont été vendus entre 2013 et 2015 sur le département. Près de la moitié de ces surfaces se trouvent autour des villes de Rennes, Saint-Malo et Vitré.

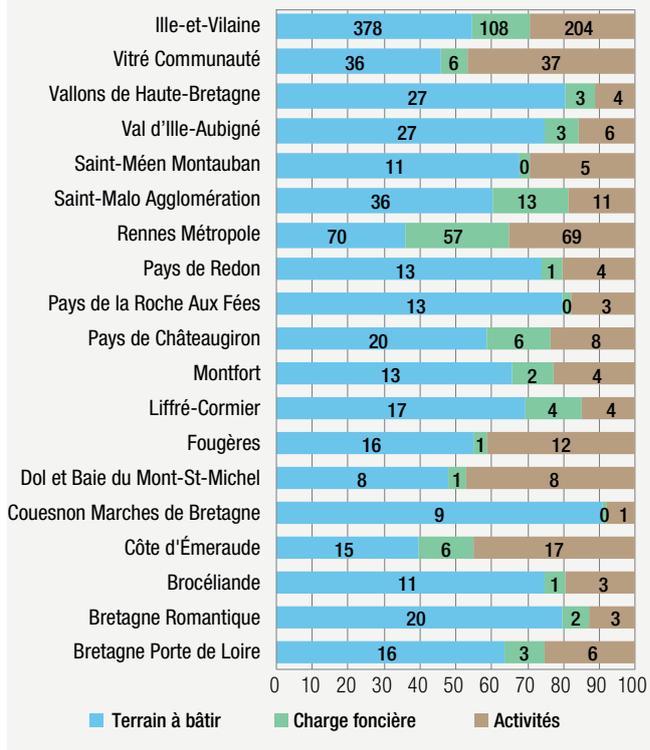
### Une dominante des terrains à bâtir dans les surfaces à construire

Près de 69% des surfaces à construire du département sont destinées à de l'habitat (près de 78% sous forme de terrain à bâtir individuel, le reste en collectifs). Près de 29% des surfaces urbanisables sont consacrées aux activités et le reste aux équipements. Ces proportions sont assez variables d'un territoire à l'autre. Les surfaces destinées à l'habitat peuvent dépasser les 90%, comme dans la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, très largement dominée par les terrains

### SURFACES À CONSTRUIRE VENDUES (HA)



### DESTINATION DES SURFACES À CONSTRUIRE



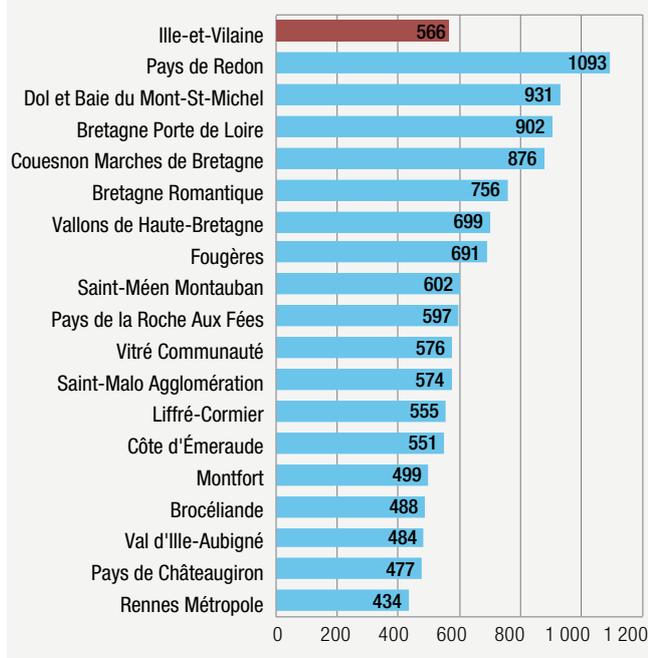
à bâtir individuels. La part des surfaces destinée aux activités est la plus importante sur Vitré où elle concentre près de la moitié des surfaces de ce marché. Sur Rennes Métropole, les surfaces à vocation d'habitat représentent les deux tiers, mais c'est le territoire où la production de collectifs est la plus importante avec 45% des surfaces à vocation d'habitat.

### Une taille moyenne des terrains à bâtir qui tend à diminuer autour des villes

Les surfaces moyennes des terrains constructibles sont variables selon leur destination. D'une manière générale, à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, la taille moyenne d'un terrain à bâtir individuel est de près de 570 m<sup>2</sup>, un terrain destiné à réaliser du collectif de l'ordre de 2 000 m<sup>2</sup> et un terrain à vocation économique d'environ 4 900 m<sup>2</sup>. Mais ces moyennes cachent de grandes disparités sur le territoire départemental.

En effet, en ce qui concerne les terrains à bâtir individuels, leur taille passe du simple au double entre Rennes Métropole (434 m<sup>2</sup>) et Redon (1 093 m<sup>2</sup>). D'une manière générale, à proximité des villes et dans certains territoires ayant pris conscience des enjeux d'économie d'espace, la taille des terrains ne dépasse pas les 600 m<sup>2</sup>. D'autres parties du territoire plus rurales offrent encore des terrains individuels de plus de 800 m<sup>2</sup>. Les tailles de terrain destinés à du collectif sont assez variables et dépendent de la nature du projet (de 500 à 4 000 m<sup>2</sup>).

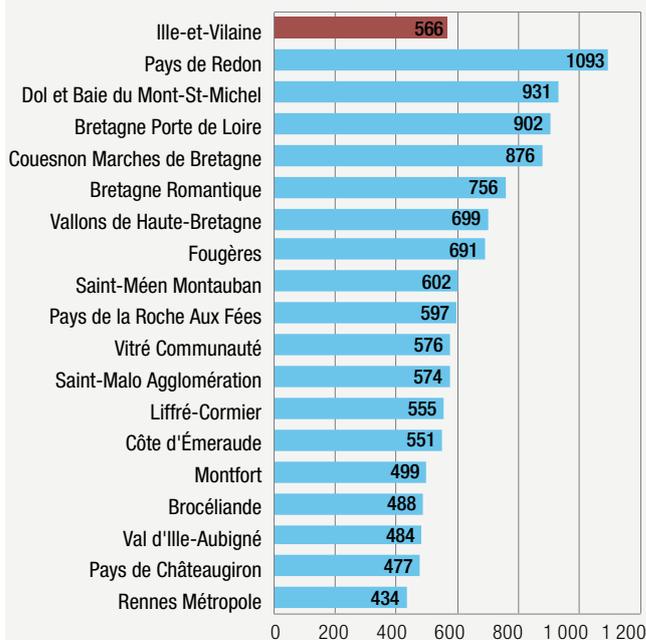
#### TAILLE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS



### En matière d'activités, des tailles de terrains dans un rapport de 1 à 5

Les surfaces moyennes destinées aux activités vont d'un peu moins de 2 000 m<sup>2</sup> sur Brocéliande à près de 9 000 m<sup>2</sup> sur la Côte d'Émeraude. Il est délicat de comparer ces surfaces moyennes qui peuvent varier grandement au sein d'un même territoire et qui sont très dépendantes du type d'activité accueillie.

#### TAILLE MOYENNE DES TERRAINS DESTINÉS AUX ACTIVITÉS (EN M<sup>2</sup>)



## PAS MOINS DE 236 MILLIONS D'EUROS ÉCHANGÉS EN ILLE-ET-VILAINE PAR AN

### 62 % du volume financier sur les territoires de Rennes, Saint-Malo et Vitré

A l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sur la période 2013-2015, c'est plus de 708 millions d'euros qui ont été générés par la vente de terrains à construire. Près des deux tiers de ces volumes financiers sont réalisés sur les territoires de Rennes Métropole (45,3%), de Saint-Malo Agglomération (10,5%) et Vitré Communauté (6,2%).

#### VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (EN M€)



© Audiard

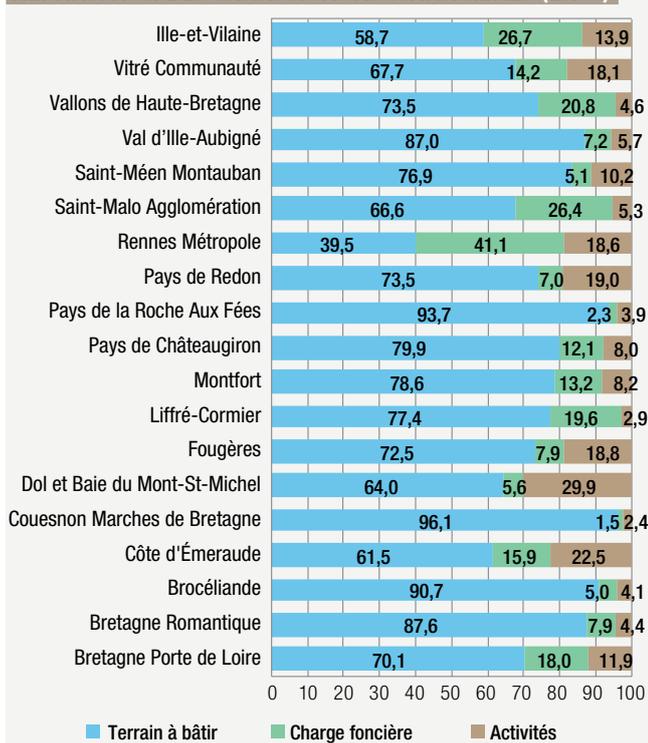
### Plus de 85 % des transactions concernent les terrains à vocation d'habitat

Les terrains à bâtir individuels représentent près de 59% de cette valeur, 27% pour les collectifs et 14% pour les activités à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, mais chaque territoire présente un profil différent.

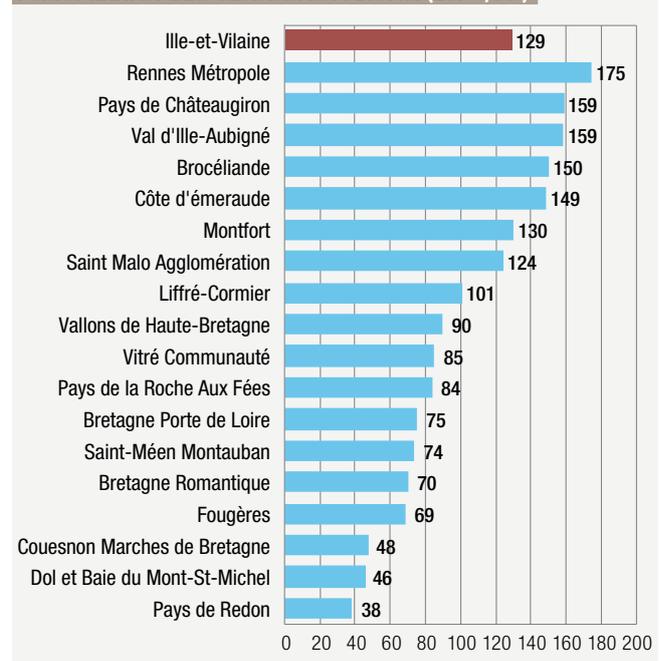
### Un prix au mètre carré qui varie de un à cinq pour les terrains à bâtir

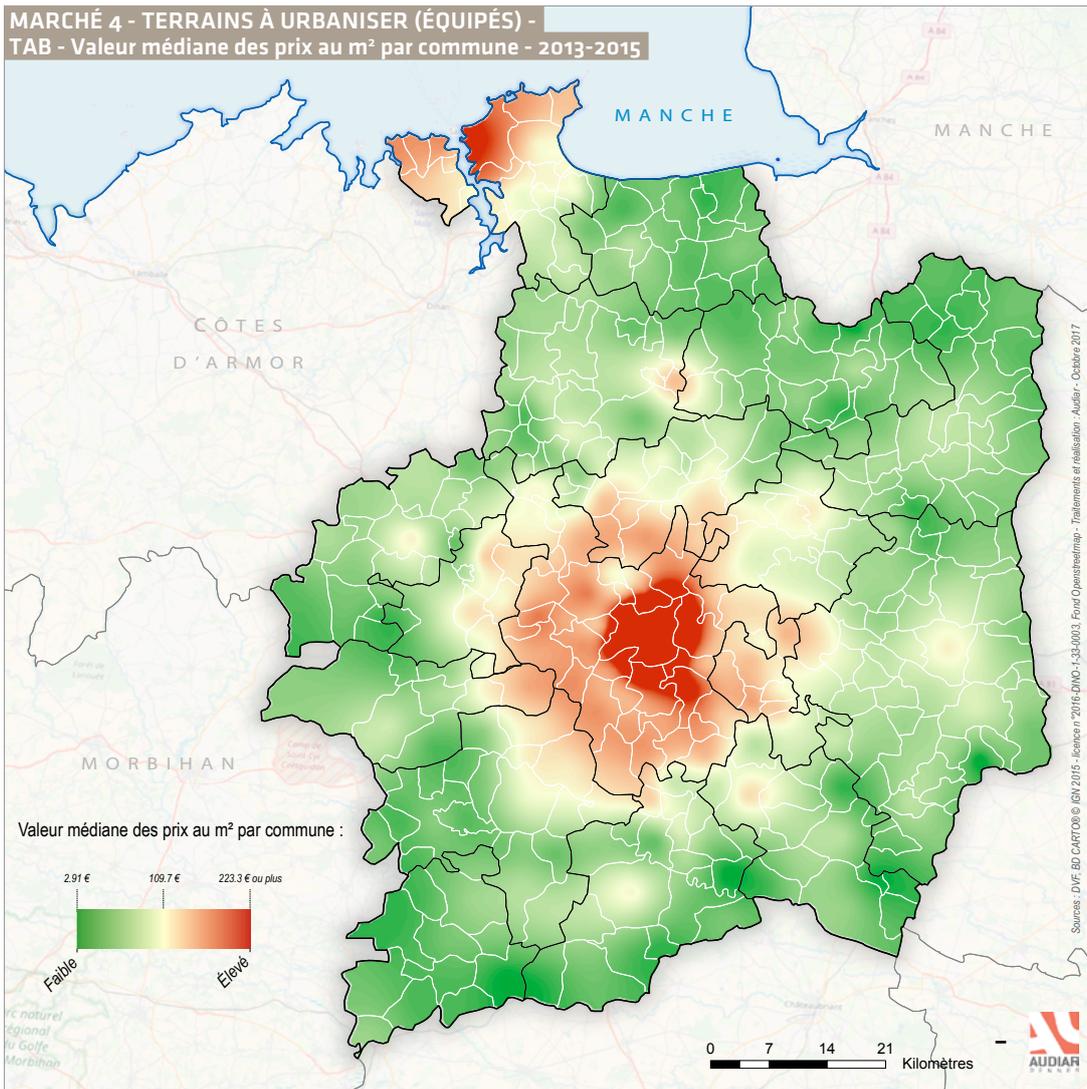
À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian au mètre carré des terrains à bâtir est de 129 euros. Mais les situations sont très différentes selon les secteurs du département. Rennes Métropole est le secteur le plus cher sur la période 2013-2015, avec 175 €/m<sup>2</sup> et le Pays de Redon le moins cher avec un prix médian de 38 €/m<sup>2</sup>.

#### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS FINANCIÈRES (EN %)

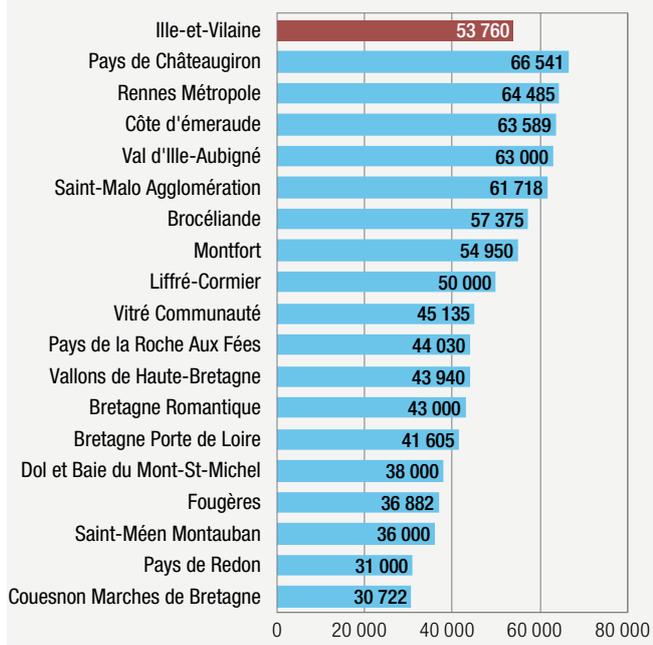


#### PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR (EN €/M<sup>2</sup>)





**PRIX MÉDIAN AU LOT DES TERRAINS À BÂTIR (EN €)**

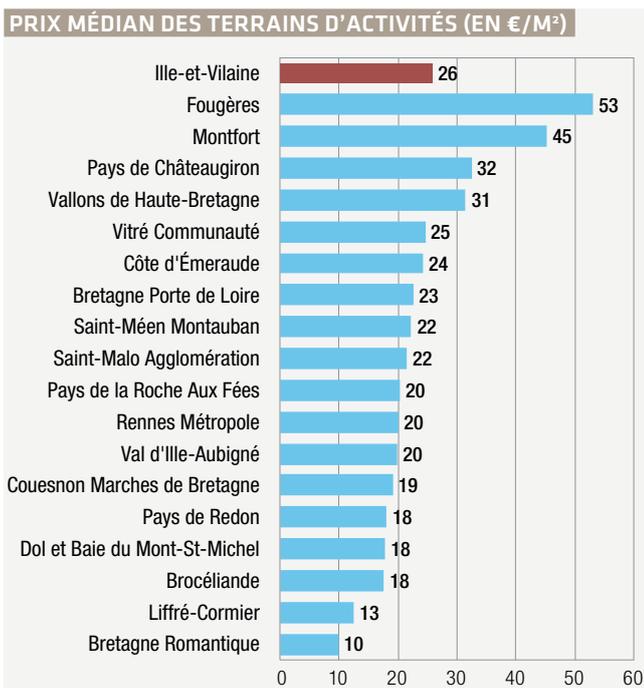
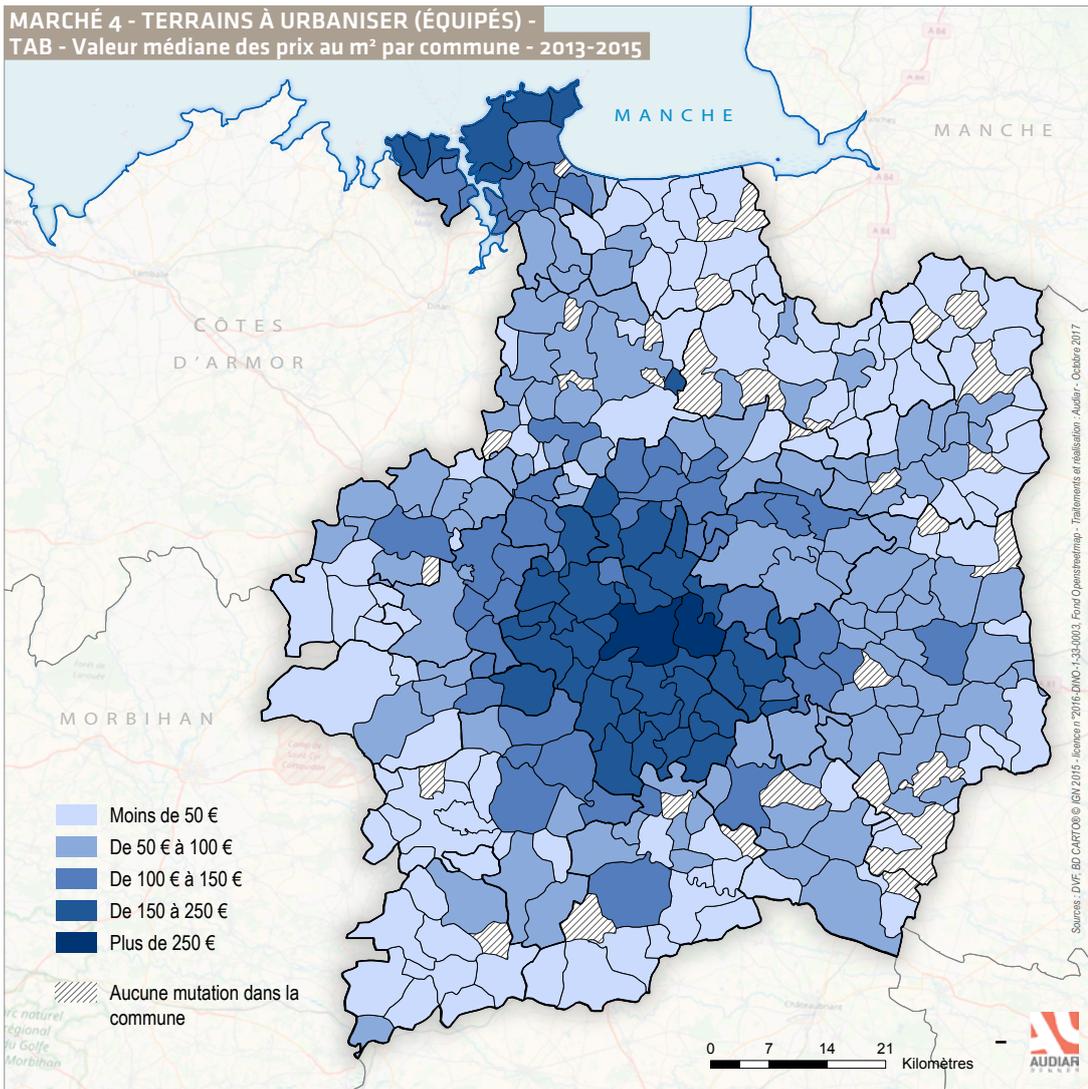


**Le prix au lot du terrain à bâtir individuel passe du simple au double selon la localisation géographique**

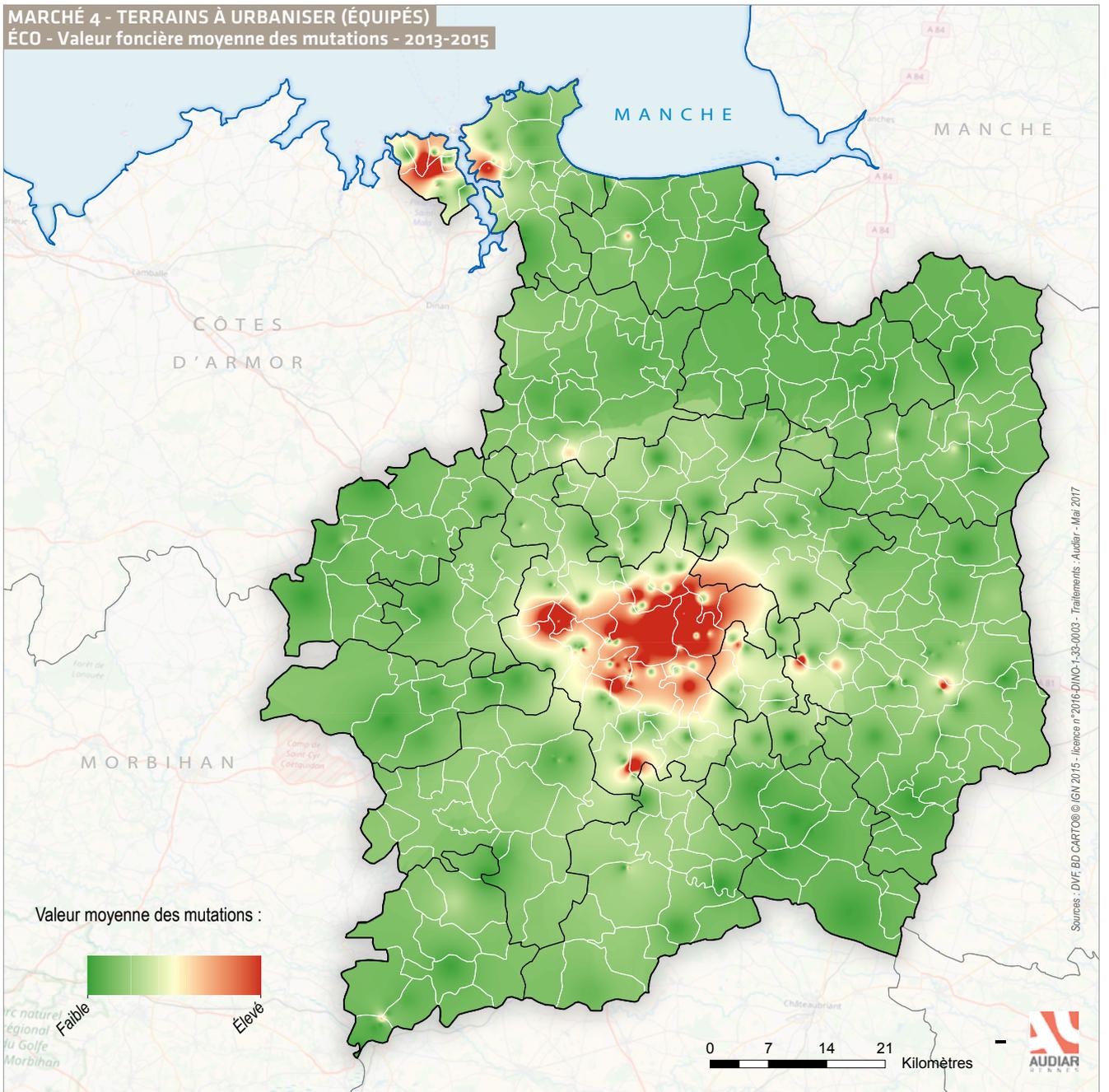
En matière de terrain à bâtir, autant que le prix au mètre carré, c'est le prix au lot qui est significatif. À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian du lot se situe à 53 760 €. Mais des grandes variations existent sur le territoire. Ainsi Rennes Métropole et certains territoires à proximité (Châteaugiron, Val d'Ille – Aubigné), ainsi que le littoral (Saint-Malo et Côte d'Émeraude) affichent des lots à plus de 60 000 euros. Dans le secteur du Pays de Redon ou du Couesnon-Marches de Bretagne, il est de l'ordre de 30 000.

**Des prix du foncier économique allant de un à cinq**

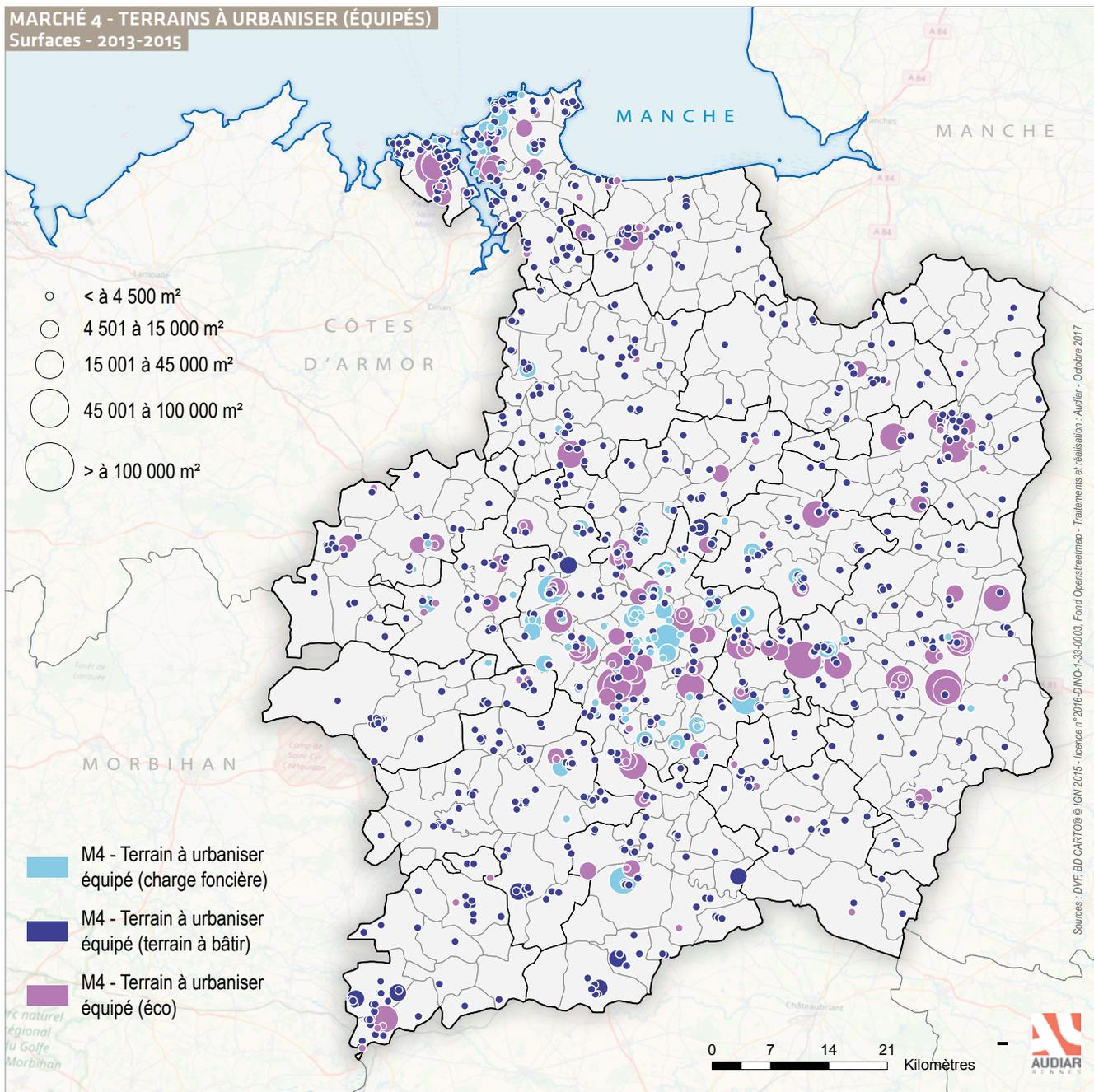
En matière de foncier urbanisable à vocation d'activité, le prix médian à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine est de 26 €/m<sup>2</sup>. Ce prix fluctue de 10 €/m<sup>2</sup> sur la Bretagne Romantique à 53 €/m<sup>2</sup> dans le Pays de Fougères.



**MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS)**  
**ÉCO - Valeur foncière moyenne des mutations - 2013-2015**



**MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS)**  
Surfaces - 2013-2015

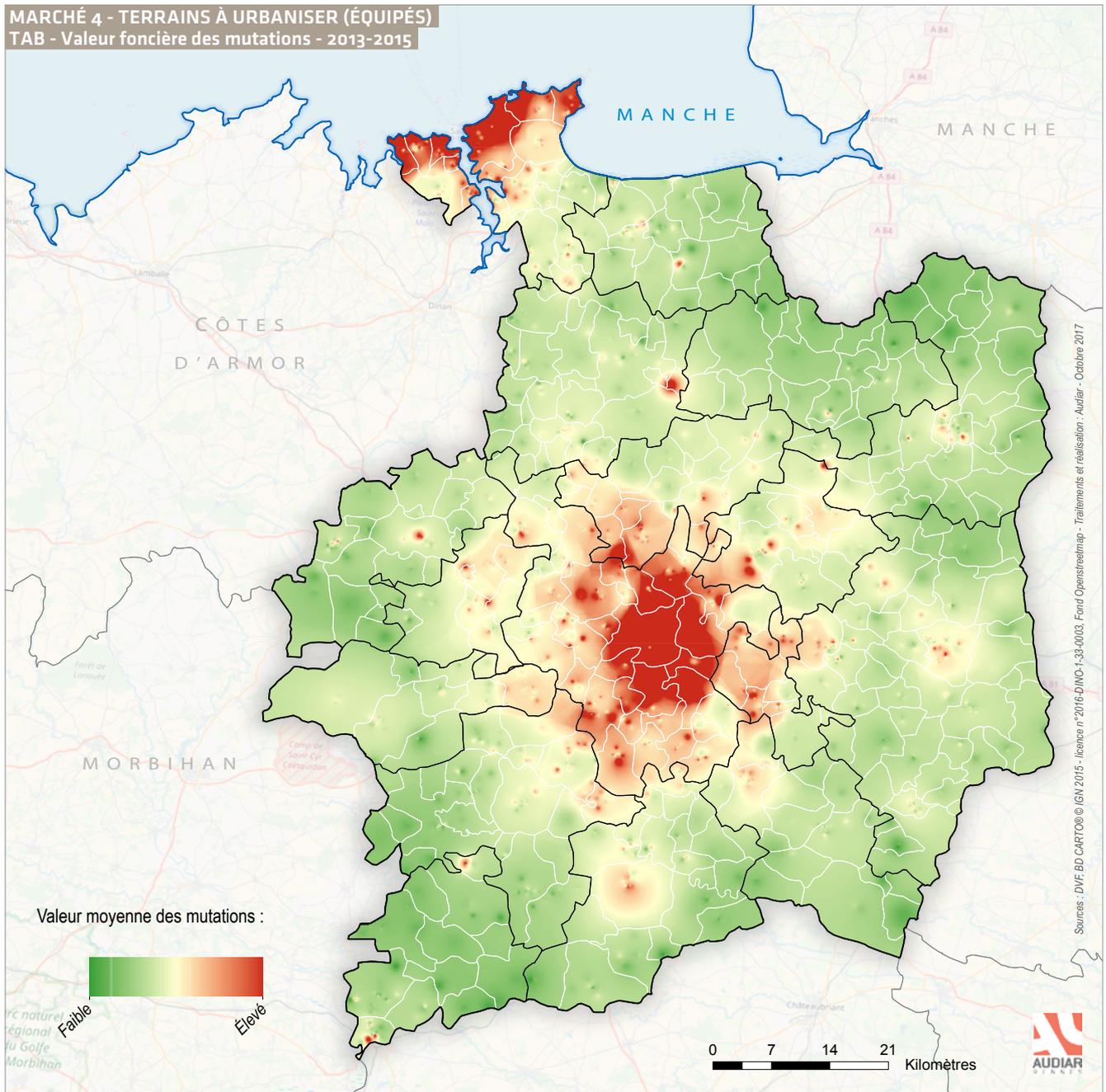


## CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER

Territoires	Transactions				Surface (ha)				Surface moyenne (m <sup>2</sup> )			
	Ensemble	TAB	CF	Activités	Ensemble	TAB	CF	Activités	Ensemble	TAB	CF	Activités
Bretagne Porte de Loire	196	172	11	13	24,4	15,5	2,7	6,2	1 245	902	2 431	4 780
Bretagne Romantique	280	267	7	5	25,3	20,2	1,9	3,2	905	756	2 687	6 475
Brocéliande	244	218	10	15	14,4	10,6	0,8	2,8	589	488	792	1 854
Côté d'Émeraude	307	272	16	19	37,8	15,0	5,7	17,0	1 230	551	3 587	8 967
Couesnon Marches de Bretagne	107	102	2	3	9,8	8,9	0,1	0,8	918	876	434	2 657
Dol et Baie du Mont-St-Michel	122	91	8	21	20,7	8,5	0,9	8,3	1 695	931	1 171	3 965
Fougères	268	233	11	22	30,0	16,1	1,1	12,0	1 121	691	992	5 475
Liffré-Cormier	350	314	23	12	25,7	17,4	4,0	3,8	733	555	1 724	3 154
Montfort	285	252	20	13	19,2	12,6	2,2	4,4	673	499	1 108	3 371
Pays de Châteaugiron	458	419	22	17	34,0	20,0	6,0	8,0	742	477	2 726	4 706
Pays de la Roche aux Fées	233	211	7	14	16,6	12,6	0,4	2,8	713	597	535	2 002
Pays de Redon	142	120	8	12	17,9	13,1	1,0	3,6	1 263	1 093	1 281	3 020
Rennes Métropole	1 994	1 621	243	121	205,3	70,3	56,6	69,3	1 030	434	2 328	5 726
Saint-Malo Agglomération	717	619	72	24	62,2	35,5	12,6	10,9	868	574	1 754	4 562
Saint-Méen Montauban	213	187	9	16	16,7	11,3	0,4	4,9	786	602	480	3 062
Val d'Ille-Aubigné	608	561	22	23	37,3	27,2	3,3	5,8	613	484	1 513	2 519
Vallons de Haute-Bretagne	429	385	19	20	35,1	26,9	2,8	3,7	818	699	1 463	1 854
Vitré Communauté	706	621	34	51	78,3	35,8	5,9	36,6	1 109	576	1 742	7 180
Ille-et-Vilaine	7 659	6 665	544	421	710,7	377,6	108,4	204,3	928	566	1 993	4 852

Territoires	Prix au m <sup>2</sup>				Prix au lot du TAB	Valeur foncière			
	Ensemble	TAB	CF	Activités		Ensemble	TAB	CF	Activités
Bretagne Porte de Loire	66,1	75,5	56,4	18,1	41 605 €	11 398 393 €	7 991 830 €	2 053 576 €	1 352 987 €
Bretagne Romantique	69,5	70,2	57,5	17,9	43 000 €	13 644 389 €	11 953 484 €	1 074 395 €	605 776 €
Brocéliande	150,0	150,4	134,9	19,1	57 375 €	13 624 191 €	12 354 367 €	678 249 €	560 243 €
Côté d'Émeraude	146,9	148,9	143,2	53,1	63 589 €	39 462 870 €	24 274 639 €	6 292 048 €	8 896 183 €
Couesnon Marches de Bretagne	47,0	47,8	60,7	9,9	30 722 €	3 462 025 €	3 327 859 €	51 624 €	82 542 €
Dol et Baie du Mont-St-Michel	38,9	46,2	37,2	22,3	38 000 €	5 757 357 €	3 682 735 €	320 930 €	1 724 266 €
Fougères	66,4	68,7	69,4	22,6	36 882 €	12 875 790 €	9 337 535 €	1 017 897 €	2 416 467 €
Liffré-Cormier	99,0	100,8	111,2	20,3	50 000 €	21 949 220 €	16 991 985 €	4 311 198 €	634 547 €
Montfort	129,0	130,4	127,3	24,6	54 950 €	17 773 471 €	13 975 937 €	2 348 369 €	1 449 166 €
Pays de Châteaugiron	155,3	158,7	139,2	31,5	66 541 €	35 781 818 €	28 594 685 €	4 341 836 €	2 845 297 €
Pays de la Roche aux Fées	79,9	83,8	62,9	12,6	44 030 €	10 367 490 €	9 714 337 €	242 407 €	402 407 €
Pays de Redon	37,4	38,5	47,7	21,5	31 000 €	5 665 654 €	4 165 480 €	394 806 €	1 075 503 €
Rennes Métropole	171,7	174,8	178,3	45,2	64 485 €	320 510 251 €	126 685 397 €	131 594 989 €	59 596 375 €
Saint-Malo Agglomération	122,7	124,3	114,8	24,2	61 718 €	74 037 057 €	49 294 695 €	19 549 314 €	3 913 248 €
Saint-Méen Montauban	73,1	73,9	118,2	17,7	36 000 €	9 663 916 €	7 427 116 €	489 760 €	984 474 €
Val d'Ille-Aubigné	155,0	158,7	104,5	19,9	63 000 €	43 639 156 €	37 949 879 €	3 140 527 €	2 488 520 €
Vallons de Haute-Bretagne	82,0	89,9	52,3	32,4	43 940 €	24 236 221 €	17 803 336 €	5 050 700 €	1 122 483 €
Vitré Communauté	84,4	85,3	81,3	20,1	45 135 €	44 193 000 €	29 920 035 €	6 262 408 €	8 010 557 €
Ille-et-Vilaine	123,9	129,0	135,0	25,8	53 760 €	708 042 270 €	415 445 330 €	189 215 033 €	98 161 041 €

**MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS)**  
**TAB - Valeur foncière des mutations - 2013-2015**





**Contact**

**Emmanuel Bouriau**

02 99 01 85 26

[e.bouriau@audiar.org](mailto:e.bouriau@audiar.org)

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

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

T : 02 99 01 86 40 [www.audiar.org](http://www.audiar.org)

[@Audiar\\_infos](https://twitter.com/Audiar_infos)