

# **Analyse des marchés fonciers 2017**

**Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole  
et son aire urbaine**

NOVEMBRE 2019



## Le mot du Président



« Zéro artificialisation nette ! » Autour de cette notion issue de la loi biodiversité se dessine un nouveau défi en matière d'aménagement pour nos territoires et de gestion du foncier. Si la temporalité de mise en œuvre de cette nouvelle doctrine n'est pas encore connue, elle arrive à grands pas, que ça soit au niveau des textes nationaux ou des documents de planification. Le schéma d'aménagement régional de la Bretagne (SRADDET) introduit cette notion qui va s'imposer aux documents d'urbanisme bretons.

La question du foncier et de son économie est donc à nouveau sur le devant de la scène, que ce soit pour des raisons d'économie d'espace, de biodiversité, mais également pour les territoires qui doivent pouvoir répondre aux enjeux de leur développement à la fois démographique et économique. Ce développement va devoir demain prendre de nouvelles formes et anticiper un redéploiement plus important dans les enveloppes urbaines actuelles.

Afin de mobiliser et maîtriser le foncier, il est nécessaire de connaître et d'objectiver ce qui se passe sur nos territoires, tant en matière de consommation foncière que d'évolution des prix, mais aussi aujourd'hui de renouvellement urbain. Le premier rôle de cet observatoire foncier confié à l'Audiar est d'établir un référentiel foncier. Cette connaissance et la veille foncière sur les différents marchés sont un véritable outil d'aide à l'élaboration des politiques foncières et à leur mise en œuvre. À côté de cela, la connaissance en matière de renouvellement urbain et de gisement foncier vont faire partie des nouveaux enjeux majeurs en matière d'observation foncière.

Par ailleurs, les marchés répondent également à une géographie qui leur est propre, qu'elle soit liée à la qualité des terres pour les marchés agricoles ou à la proximité des villes ou des infrastructures pour les marchés de terrains à construire, en habitat comme en activité. L'élargissement de l'observatoire à l'échelle du département permet de mieux lire cette géographie et de replacer les territoires dans leur contexte.

« Numérique ! » Autre nouveauté, l'observatoire foncier se déploie désormais directement en ligne. Cette évolution doit permettre à tous d'accéder aux données de cadrage et aux partenaires d'affiner leurs observations jusqu'à l'échelle de la commune.

Enfin, l'observation foncière est un outil pour le suivi des politiques que nous portons sur nos territoires tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH) et leurs volets fonciers. Elle est de même un outil de suivi des objectifs de réduction de la consommation d'espace inscrits dans les documents de planification stratégique et réglementaire que sont le SCoT, les PLU-i, PLU... et de suivi des coûts.

Anticiper et maîtriser le devenir du foncier, c'est permettre le développement des territoires et c'est en cela que l'observatoire foncier de l'Audiar nous est un instrument indispensable. »

**Jean-Luc Gaudin,**  
Président de l'Observatoire foncier

# SOMMAIRE

## Évolution de l'observatoire en 2019

### Chiffres clés des marchés en 2017

**07** Principaux ordres de grandeur des marchés sur la période 2014 – 2017

### Grandes caractéristiques des marchés fonciers non bâtis en Ille-et-Vilaine

**08** Une augmentation significative des transactions en 2017

**08** Une légère baisse des surfaces échangées

**09** Un volume financier en augmentation qui dépasse les 277 millions par an

#### FOCUS SUR LE MARCHÉ FONCIER DE LA MÉTROPOLE ET DE L'AIRE URBAINE

**11** Évolution et structure globale des marchés fonciers sur l'aire urbaine de Rennes et Rennes Métropole

**11** Un niveau d'activité élevé

**11** La différence de structure entre les marchés perdure entre la métropole et les couronnes

**12** Rennes Métropole totalise plus de la moitié des valeurs échangées

### Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives (marché 1)

**14** Regain d'activité en 2017 sur un marché toujours très actif

**16** Plus de 5 000 hectares ont changé de main en 2017

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

#### FOCUS SUR LE MARCHÉ AGRICOLE DE LA MÉTROPOLE ET DE SON AIRE URBAINE

**19** Une tendance à la hausse dans un marché très actif

**19** Une stabilité globale des prix depuis 2010

### Géographie du marché des terrains de loisirs (marché 2)

**22** Légère augmentation des transactions sur les terrains de loisirs

**22** 156 hectares par an sont destinés aux loisirs

**24** Une hausse de 6 % sur la période avec 4,7 millions d'euros par an en moyenne

#### FOCUS SUR LE MARCHÉ DES LOISIRS DE LA MÉTROPOLE ET DE SON AIRE URBAINE

**26** Une hausse des transactions en 2017

**27** La part des loisirs a continué sa progression à l'échelle de Rennes Métropole en 2017

**28** Un marché en baisse qui a dépassé les 2,7 millions par an sur l'aire urbaine

### Géographie du marché des terrains à urbaniser (marché 3)

**29** Moins de 150 transactions d'anticipation foncière par an

**29** Une baisse des surfaces avec un peu moins de 200 hectares par an de terrains à urbaniser sur l'Ille-et-Vilaine

**31** Un peu moins de 12,5 millions d'euros par an sont consacrés aux terrains à urbaniser

#### FOCUS SUR LE MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER DE LA MÉTROPOLE ET DE SON AIRE URBAINE

**35** Une reprise d'acquisition des surfaces à urbaniser portée par les couronnes en lien avec l'habitat

**36** Quelle future capacité d'accueil théorique ?

**37** Des prix moyens à la hausse

## Géographie du marché des terrains urbanisables (marché 4)

- 39** Un marché dynamique, polarisé autour des grandes villes
- 41** Une concentration des surfaces à construire autour de trois villes : Rennes, Saint-Malo et Vitré
- 42** Près de 230 millions d'euros échangés en Ille-et-Vilaine par an
- FOCUS SUR LE MARCHÉ DES TERRAINS URBANISABLES DE LA MÉTROPOLE ET DE SON AIRE URBAINE**
- 48** Un niveau de vente qui reste élevé sur un marché très attractif
- 49** Une stabilité globale des transactions sur le foncier économique qui cache deux trajectoires qui se croisent en 2016
- 50** Un niveau de vente des terrains à bâtir individuels élevé, porté notamment par les couronnes
- 50** La taille des terrains à bâtir a poursuivi sa tendance à la baisse
- 50** Des prix stables sur les couronnes, mais en hausse sur la métropole
- 51** Un repli pour les collectifs et un nombre de transaction qui s'est réduit en 2017
- 53** L'effet PLH sur la métropole : des terrains plus petits et bien moins chers

## Définitions des marchés fonciers

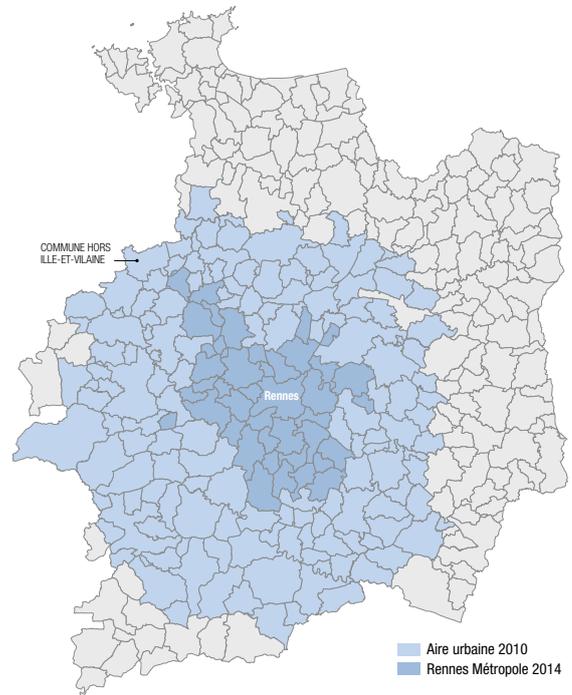
## Source des données



# ÉVOLUTION DE L'OBSERVATOIRE EN 2019

Pour ce millésime 2019, l'observatoire a pris le parti de regrouper l'ensemble de ses données dans un seul document, comprenant le département d'Ille-et-Vilaine et ses territoires (selon le découpage territorial de référence au 1<sup>er</sup> janvier 2017), et le territoire historique d'analyse de Rennes Métropole et de son aire urbaine. L'analyse des marchés fonciers non bâtis concerne les transactions foncières qui se sont réalisées jusqu'en 2017. Elles sont issues du traitement par l'Audiar du fichier Demande de valeurs foncières transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les données sont analysées à l'échelle cadastrale pour chaque transaction et les résultats restitués par territoire. L'ensemble des transactions concernant les quatre marchés et leurs déclinaisons sont présentés pour le département et ses territoires sur la période 2015-2017. Un focus est effectué sur la métropole rennaise et son aire urbaine à partir de données historiques (depuis 2005 pour Rennes Métropole et 2009 pour les couronnes – aire urbaine hors métropole).

AIRE DE L'OBSERVATOIRE DU FONCIER



**NOUVEAU** Les données de l'observatoire sont maintenant **directement accessibles en ligne**. Cela permet de sélectionner un territoire ou une commune, de regarder les principales caractéristiques des différents marchés fonciers le/la concernant.



# CHIFFRES-CLÉS DES MARCHÉS EN 2017

**5 496 mutations** (+23,5%)  
4830 en moyenne (2015-2017)

**5 637 ha échangés** (+18%)  
5 500 en moyenne (2015-2017)

**313,4 millions d'euros** (+21,5%)  
261,3 en moyenne (2015-2017)



## TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS

**2 899** en **Ille-et-Vilaine**  
2316 en moyenne (2015-2017),  
soit **+12,4%**

**1 756** sur **l'aire urbaine**  
1 506 en moyenne (2015-2017),  
soit **+7,5%**

**590** sur **Rennes Métropole**  
475 en moyenne (2015-2017),  
soit **+4%**

## PRINCIPAUX ORDRES DE GRANDEUR DES MARCHÉS SUR LA PÉRIODE 2015 - 2017

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION DES SURFACES

RÉPARTITION DES VALEURS



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

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

## UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DES TRANSACTIONS EN 2017

0,7% du territoire de l'Ile-et-Vilaine a changé de main en 2017 et les transactions repartent à la hausse sur le Département avec une augmentation de près de 24 %, dénotant un niveau élevé d'activité sur les marchés fonciers non-bâti. 5 496 mutations en 2017 sur le département, c'est plus de 1 000 de plus qu'en 2016. C'est le plus grand nombre observé de mutations depuis l'extension de l'observatoire à l'Ile-et-Vilaine, dépassant le pic de 2013 (5 150 mutations). Les mutations sont également en augmentation de 13% dans l'aire urbaine avec 3 067 transactions en 2017 (56% des mutations de l'Ile-et-Vilaine). Elles augmentent à nouveau sur la métropole rennaise avec 864 mutations, soit plus

20%. Les mutations de la Métropole représentent près de 16% des mutations totales, un peu plus de 8% des surfaces échangées, mais près du tiers des volumes financiers. Sur l'ensemble du département, les transactions concernent pour plus de la moitié des terrains à construire, dit urbanisables, et un peu plus du tiers des terres agricoles qui demeurent dans leur vocation de production. La part des terrains à urbaniser (réserves foncières) est assez faible, de l'ordre de 3%, et a diminué sur la période récente.

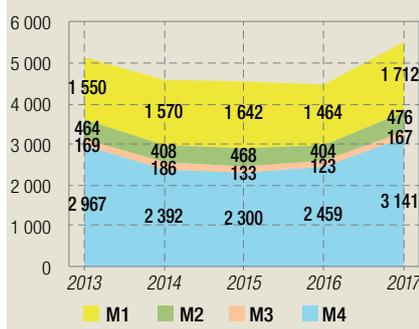
De grandes variations sont observées selon les territoires du département, tant en termes d'importances des marchés fonciers dans les transactions, qu'en type ou en surface. A titre d'exemple, le poids des terrains urbanisables est plus important sur Rennes Métropole ou l'agglomération de Saint-Malo, alors que

le marché agricole domine le secteur de Fougères ou de Redon. Cela reflète notamment la dynamique de construction d'accueil de population sur ces territoires.

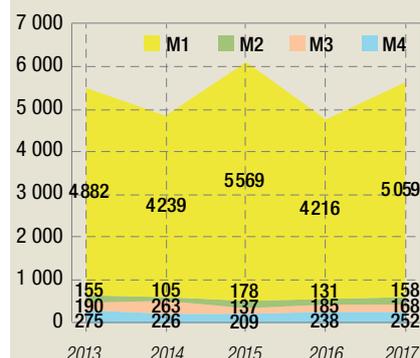
## UNE LÉGÈRE BAISSSE DES SURFACES ÉCHANGÉES

Près de 16500 hectares ont changé de main sur l'Ile-et-Vilaine sur la période 2015-2017, dont 5637 hectares en 2017. Les terres agricoles dominent très largement au niveau des surfaces échangées avec près de 90% du volume. Le marché agricole se répartit sur l'ensemble du département. En revanche les terrains à urbaniser et les

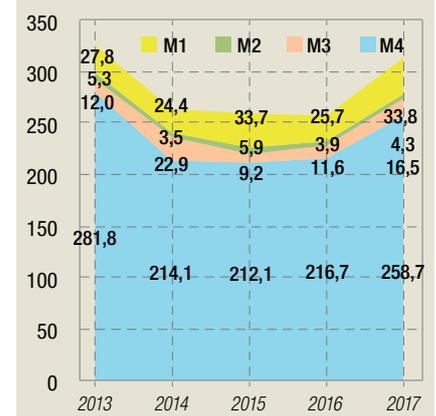
TRANSACTIONS PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



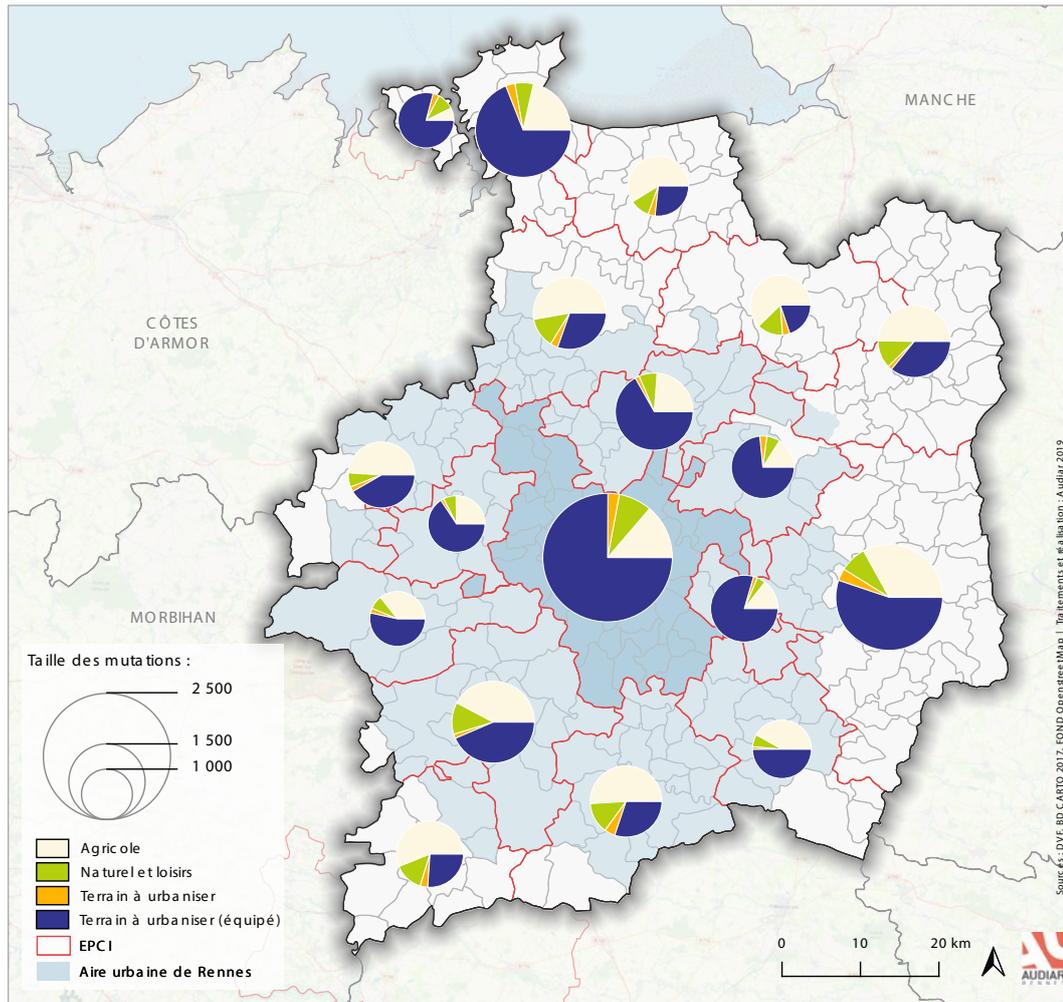
SURFACES PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE



QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Type de mutation foncière par epci - 2015-2017



terrains à construire ont tendance à se concentrer autour des villes et des axes de transport, dessinant l'urbanisation future du département. Les échanges agricoles ont été à nouveau dynamiques en 2017, mais n'ont pas atteint le pic observé en 2015.

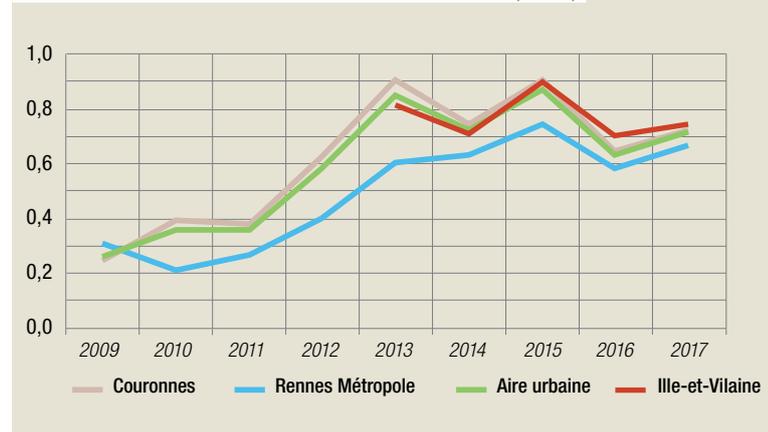
volumes concernés. Cette répartition de la valeur est peu surprenante, car même si les surfaces vendues sont beaucoup plus importantes dans le marché agricole, la valeur médiane des prix pratiqués est de l'ordre de 0,4 €/m<sup>2</sup> pour la terre agricole à l'échelle départementale contre 120 €/m<sup>2</sup> pour les terrains urbanisables, soit 300 fois plus cher.

Marchés	Mutations	Surface (ha)	Valeurs
M1	1 606	4 948	31 089 983
M2	449	156	4 691 439
M3	141	163	12 424 449
M4	2 633	233	229 170 022
Ensemble	4 829	5 500	277 375 894

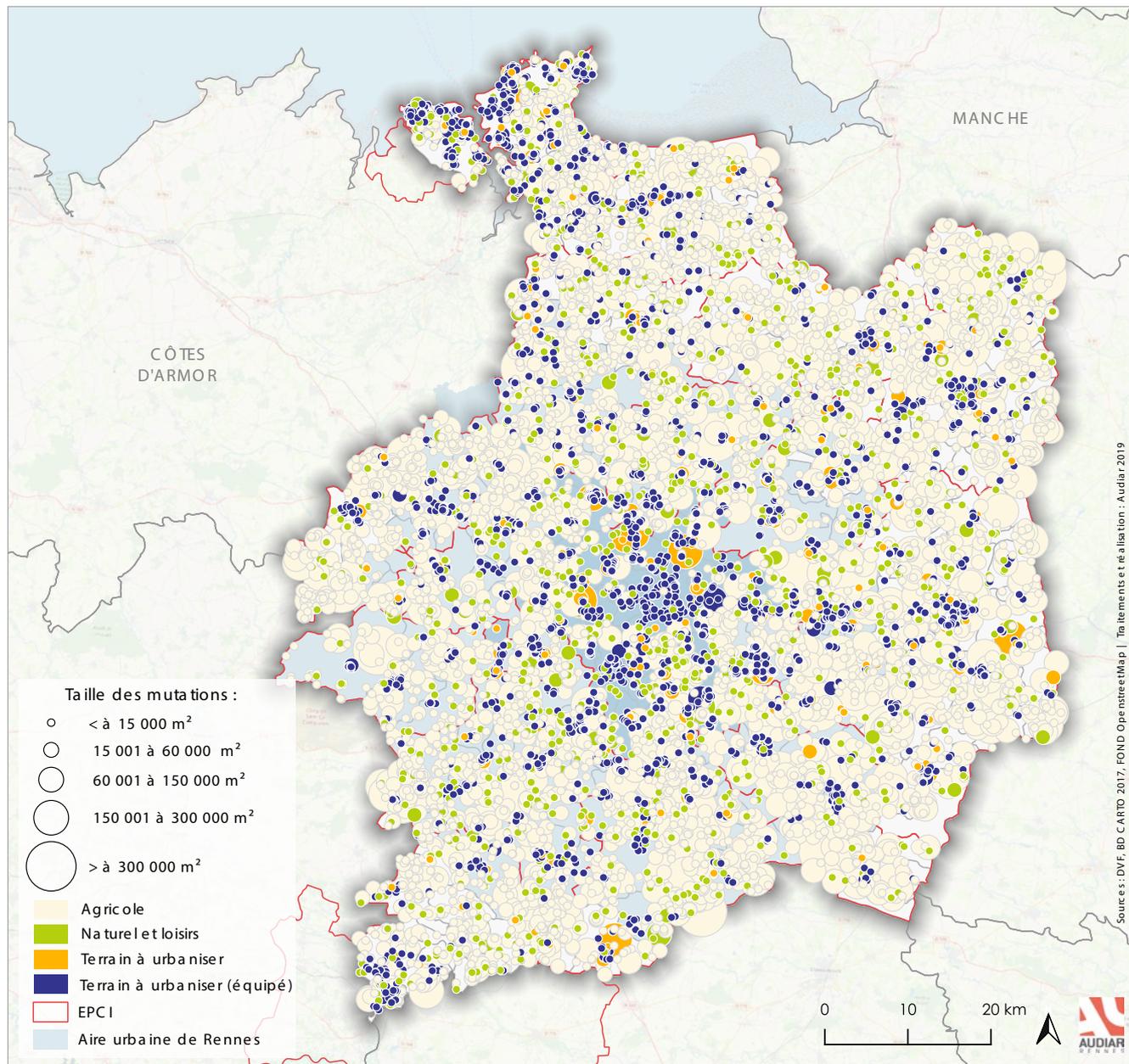
## UN VOLUME FINANCIER EN AUGMENTATION QUI DÉPASSE LES 277 MILLIONS PAR AN

Sur la période 2015-2017 le volume financier de l'ensemble des marchés a dépassé les 832 millions d'euros, soit une augmentation de 6% par rapport à la période antérieure. Ce volume financier reste cependant inférieur à celui de la période 2013-2015 mais qui était porté par le pic de 2013. Les terrains à construire dominent très largement en termes de flux financiers, avec de l'ordre de 83% des

PART DE LA SURFACE ÉCHANGÉE DU TERRITOIRE (EN %)



QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Surfaces des mutations 2015-2017





## FOCUS

# ÉVOLUTION ET STRUCTURE GLOBALE DES MARCHÉS FONCIERS *sur l'aire urbaine de Rennes et Rennes Métropole*

**E**n 2017, plus de 3 000 transactions foncières ont été enregistrées sur l'aire urbaine de Rennes (+13 %), concernant près de 2 700 hectares (+13 %). La valeur de ces transactions, tout marché confondu, dépasse les 190 millions d'euros (+6 %). Ce sont des volumes élevés qui sont constatés sur ce territoire depuis 2012 sachant que 2013 a constitué une année record que ce soit en termes de transaction ou de surfaces échangées. Moins élevé que pour cette année exceptionnelle, le niveau des échanges reste élevé sur ce territoire. Le nombre de transaction a augmenté de 3 % par rapport à la période précédente (2015-2017/2014-2016), les surfaces sont stables et le volume financier progresse très légèrement de 1 %.

## UN NIVEAU D'ACTIVITÉ ÉLEVÉ

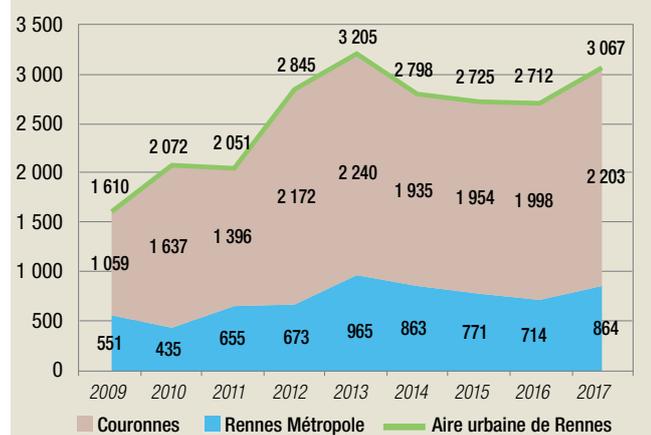
Les marchés de la Métropole conservent un niveau important, toujours plus élevé qu'avant la crise de 2007, même s'ils restent en dessous du pic de 2013. Les transactions repartent à la hausse avec une augmentation de 21 %, après une tendance légèrement baissière trois années consécutives, suite à l'année exceptionnelle de 2013. Le marché est également dynamique dans les couronnes, mais moins que dans la Mé-

tropole (+10 %). Le marché des terres agricoles qui était en repli en 2016 après une forte progression en 2015 repart à la hausse en 2017 sans atteindre les volumes de 2015, porté notamment par les couronnes.

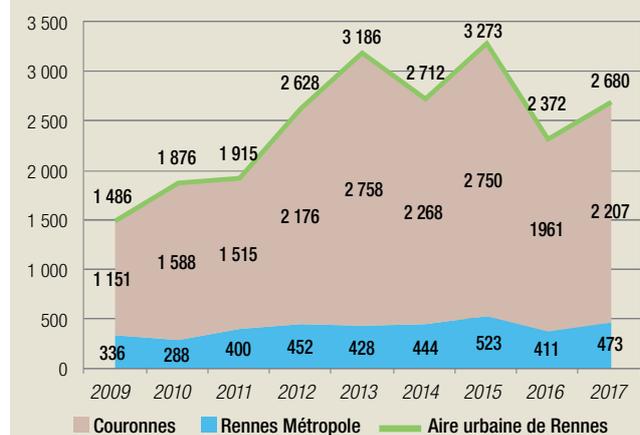
## LA DIFFÉRENCE DE STRUCTURE ENTRE LES MARCHÉS PERDURE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COURONNES

La structure des marchés demeure bien différenciée entre Rennes Métropole et les couronnes. Les trois quart des mutations sont des terrains à construire sur la métropole contre un peu plus de la moitié sur les couronnes. En termes de surfaces échangées, les terres agricoles dominent très largement dans les couronnes (91 %), cette part est plus réduite sur Rennes Métropole même si elle progresse de quatre points (72 %). Dans la métropole, 22 % des terrains échangés ont vocation à être urbanisés (marché 3 et 4), contre 6 % sur les couronnes. Cette différence se retrouve au niveau des flux financiers, 96 % concernant les terrains à vocation d'urbanisation sur la métropole, contre 85 % dans la périphérie de l'aire urbaine.

NOMBRE DE MUTATIONS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES



HECTARES VENDUS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES





## FOCUS

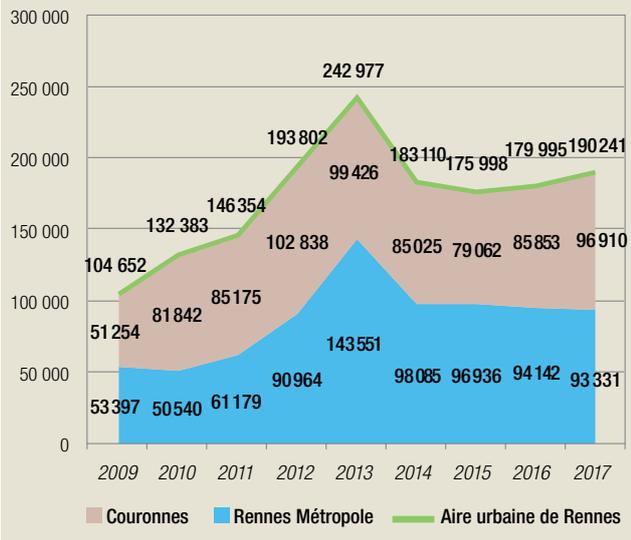


© Rennes Métropole.

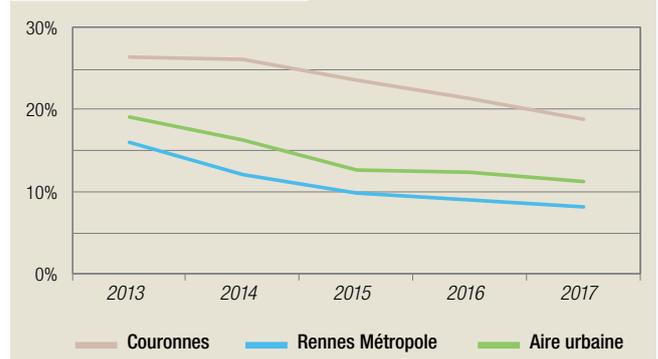
### RENNES MÉTROPOLE TOTALISE PLUS DE LA MOITIÉ DES VALEURS ÉCHANGÉES

Si la métropole ne représente que 17 % des surfaces vendues dans l'aire urbaine sur la période 2015 – 2017, elle totalise 28 % des transactions et 52 % des valeurs échangées. Par ailleurs, sur la nature des biens échangés, ces ventes comptent d'avantage de terrains à bâtir et de charges foncières. La part prise par la métropole pour les collectifs est importante avec 58 % des transactions sur ce segment de marché. C'est bien au-dessus de ce qui était constaté vers 2010 ou elle était alors de 46 %. Les échanges financiers, même s'ils sont inférieurs au pic de l'année 2013, restent toujours à un niveau très élevé et sont en progression dans l'aire urbaine depuis 2015, signe du dynamisme et de l'attractivité du territoire. Ce volume financier est fortement porté par les terrains à bâtir et en progression dans les couronnes notamment (+9 % sur la dernière période). A titre de comparaison, les marchés fonciers non bâtis ont représenté 12 % des marchés immobiliers en valeur sur l'aire urbaine entre 2015 et 2017. Cette part tend à décroître globalement sur l'aire urbaine en lien notamment avec l'augmentation des prix de l'immobilier.

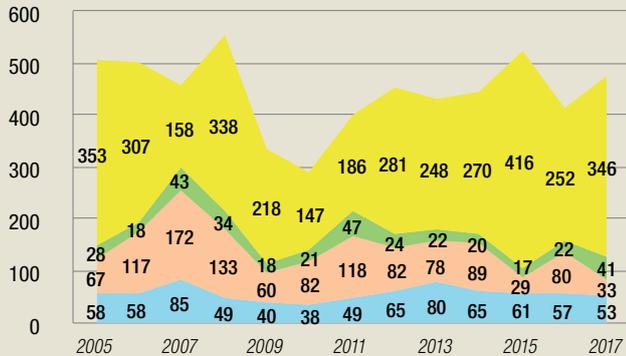
VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS SUR L'AIRES URBAINE DE RENNES



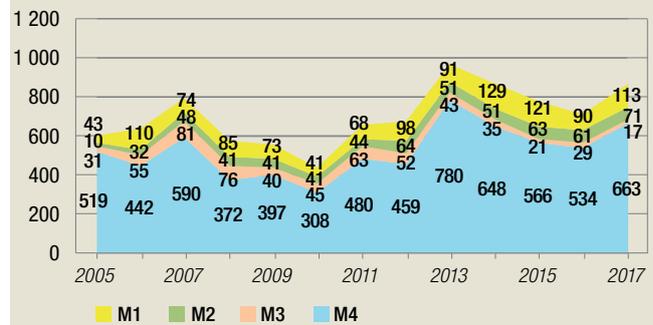
PART DU VOLUME DES MARCHÉS FONCIERS AU REGARD DES MARCHÉS IMMOBILIERS



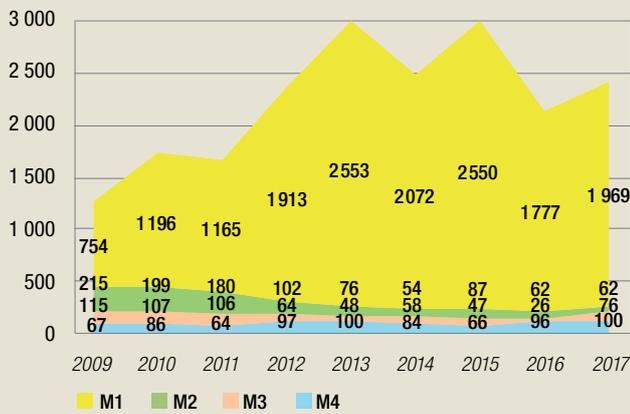
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



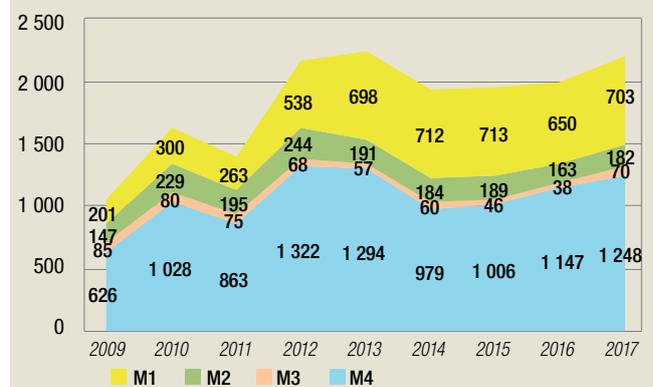
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



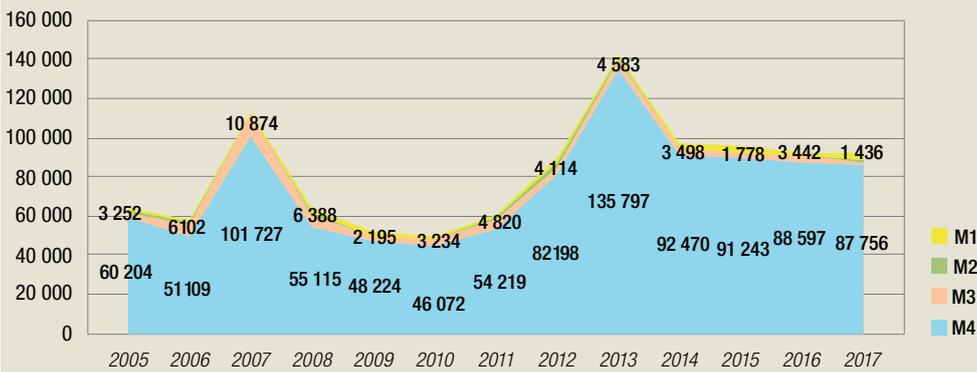
RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



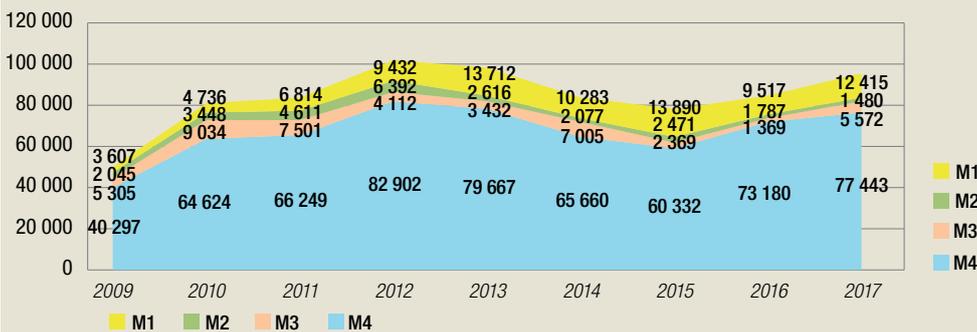
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



VOLUME FINANCIER PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



MARCHÉ 1

# Géographie du marché des terres agricoles et naturelles productives

## 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.

## REGAIN D'ACTIVITÉ EN 2017 SUR UN MARCHÉ TOUJOURS TRÈS ACTIF

Sur le département, 1 712 ventes ont concerné le marché des terres agricoles et forestières en 2017. C'est une progression par rapport à 2016 (+17 %) et le plus grand nombre de transactions enregistrées depuis le début de l'observation. Les bois concernent pas moins de 13 % de ces transactions, le reste étant pour l'essentiel du parcellaire agricole, parfois avec du bâti d'exploitation (8 %).

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

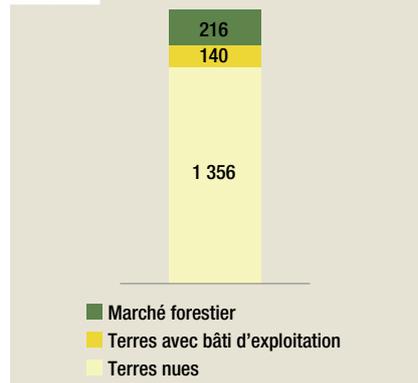
agricoles, ou dans le cadre de cessation par des propriétaires non-exploitants. C'est un peu plus de 1 % des surfaces agricoles du département qui ont changé de propriétaire en 2017.

Le sous-marché forestier concerne sans surprise les principaux ensembles boisés du département (forêt de Paimpont, du Chevré...), mais peuvent également concerner 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 avec plus de 190 transactions annuelles en moyenne. Sur les trois dernières années, elles totalisent plus de 1 000 hectares, dont plus de la moitié en 2015.

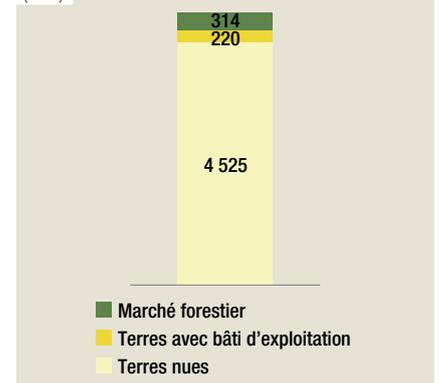


© Rennes Métropole.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN 2017



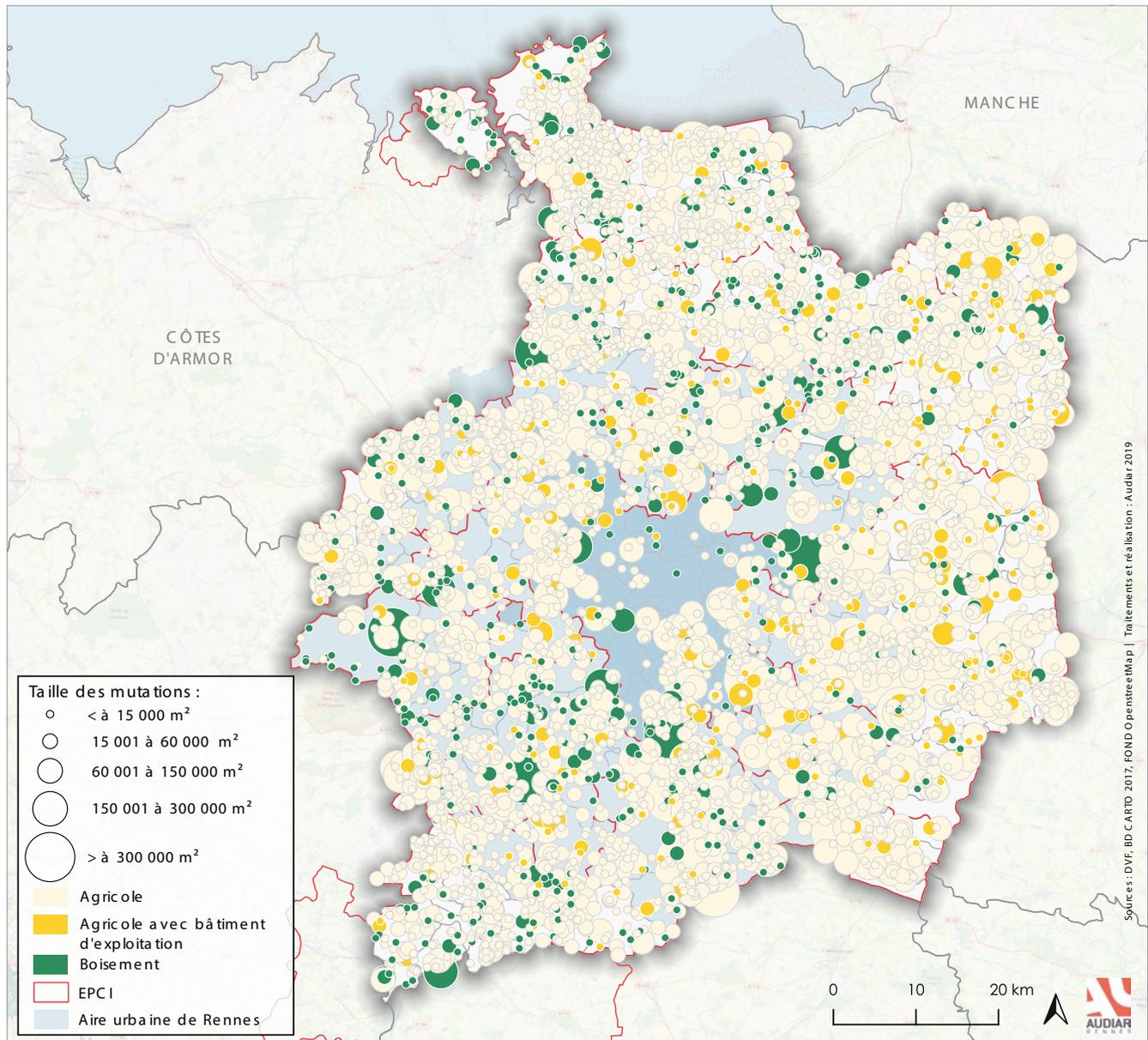
RÉPARTITION DES SURFACES EN 2017 (HA)





© GDF SUEZ - Argellique Cochetier

MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES - Surfaces des mutations 2015-2017



## PLUS DE 5 000 HECTARES ONT CHANGÉ DE MAIN EN 2017

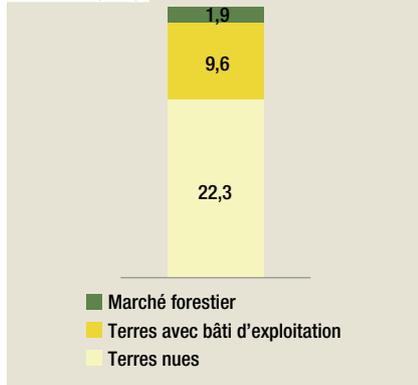
Les terres agricoles dominent encore très largement en surface ce marché pour l'année, 6% concernent des surfaces boisées. Près de 90% concernent des terres agricoles nues.

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

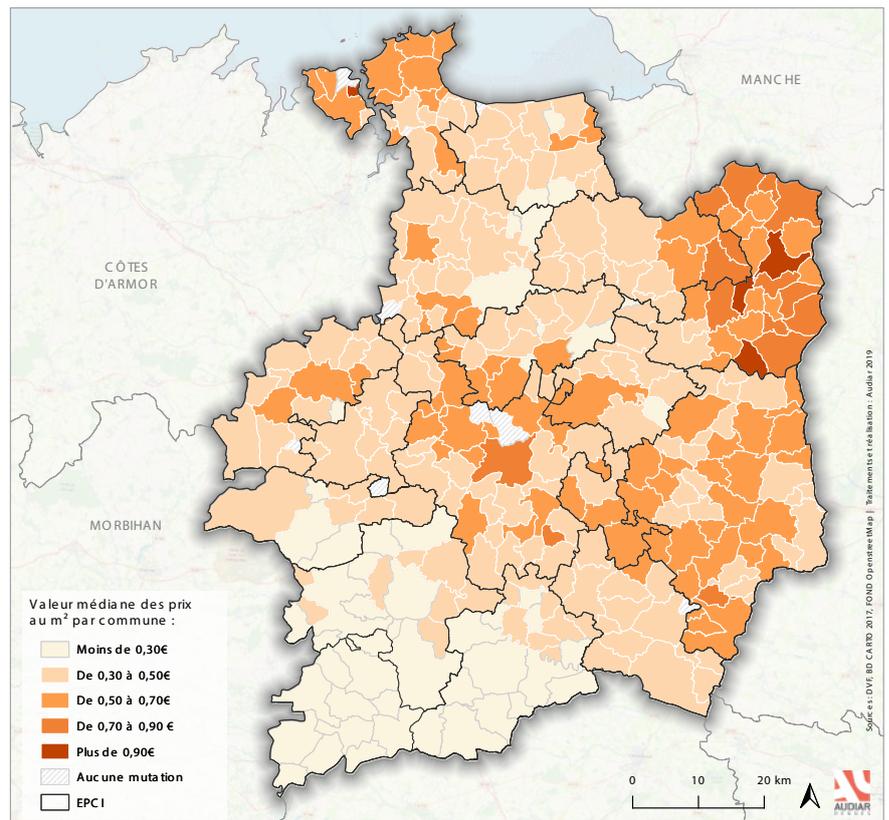
### Un tiers de flux financiers supplémentaires en 2017

À l'échelle du département, le marché des terres agricoles et forestières a généré un flux financier qui augmente de plus de 31% par rapport à 2016 avec plus de 33 millions d'euros. Ce millésime dépasse 2015 qui était déjà une année exceptionnelle. 93% de ces flux concernent les terres agricoles, bâties ou non.

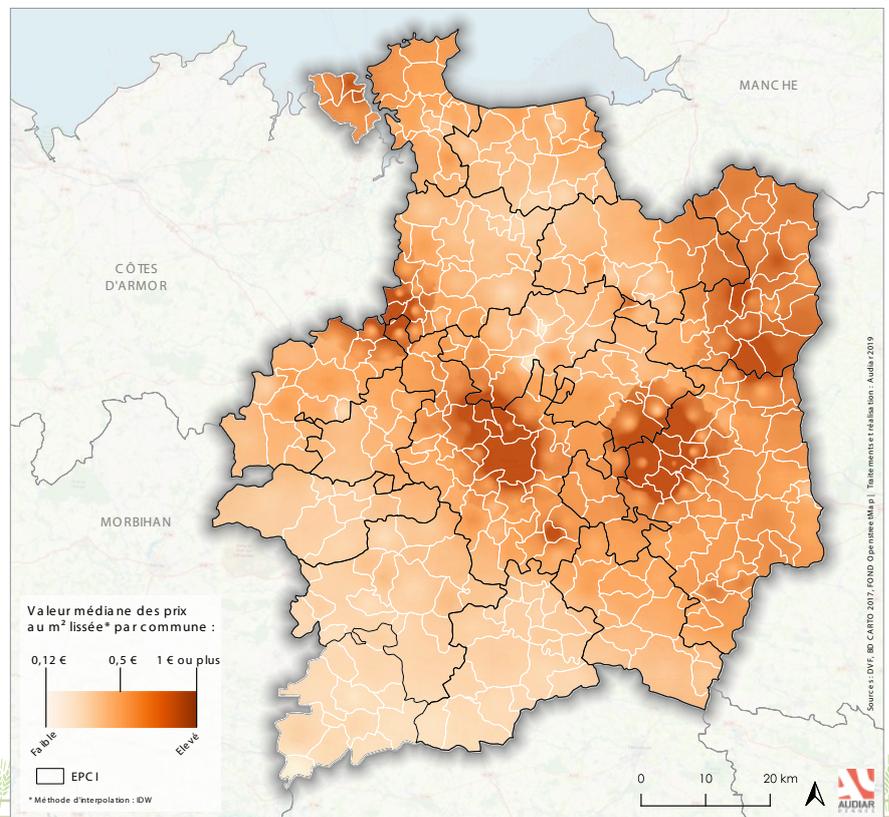
### RÉPARTITION DES FLUX FINANCIERS EN 2017 (M€)



### MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> par commune - 2015-2017



### MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> lissée par commune - 2015-2017



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

Le prix des terres agricoles varie fortement selon les secteurs du département concernés, avec des écarts allant du simple au triple.

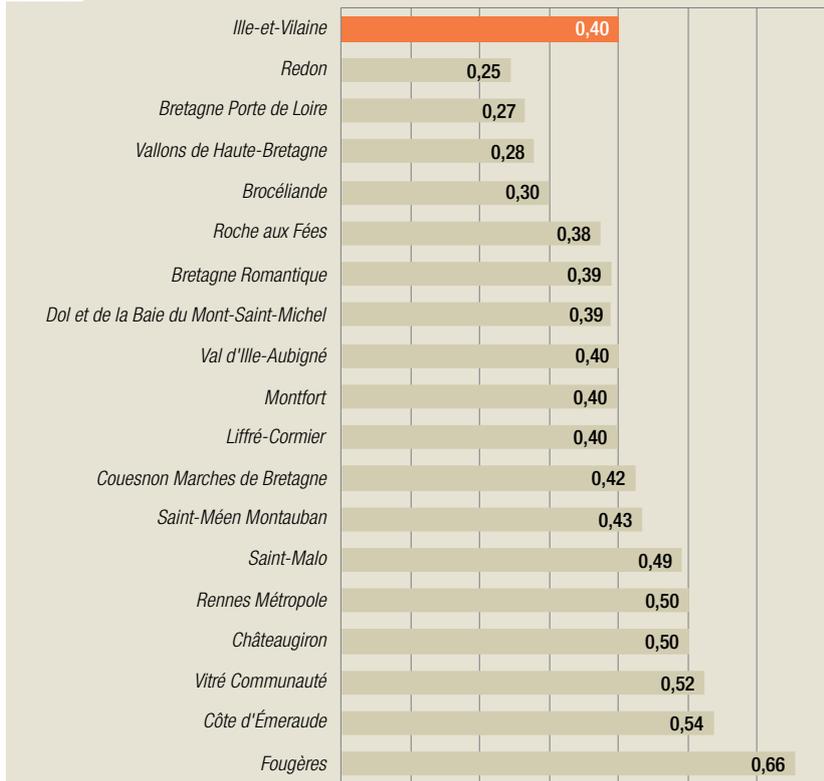
De Redon à Fougères, le prix médian des terres agricoles passe par exemple de 0,25 €/m<sup>2</sup> à 0,66 €/m<sup>2</sup>.

Cinq secteurs se dégagent en matière de prix des transactions sur le foncier agricole, 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 le secteur légumier sur le secteur de Saint-Malo et son marché au cadran à la Gouesnière. D'une manière globale se distinguent :

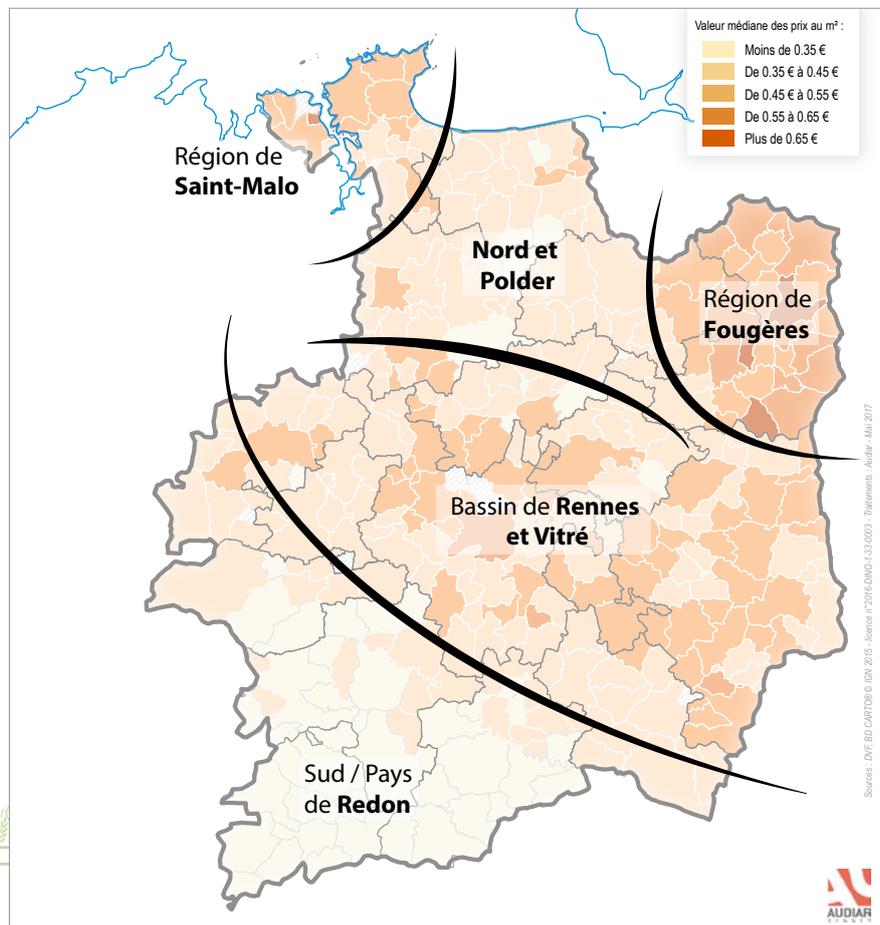
- le secteur de Fougères : il est sans conteste celui où la terre agricole se vend le plus cher : de 0,55 à 0,66 €/m<sup>2</sup> ;
- le centre du bassin de Rennes et Vitré (région centrale) : de 0,45 à 0,55 €/m<sup>2</sup> ;
- la région de Saint-Malo : de 0,45 à 0,55 €/m<sup>2</sup> ;
- le nord et les 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 des terres attenantes.

PRIX MÉDIAN DES TERRES AGRICOLES (€/M<sup>2</sup>)



MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES  
Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> lissée par commune - 2015-2017



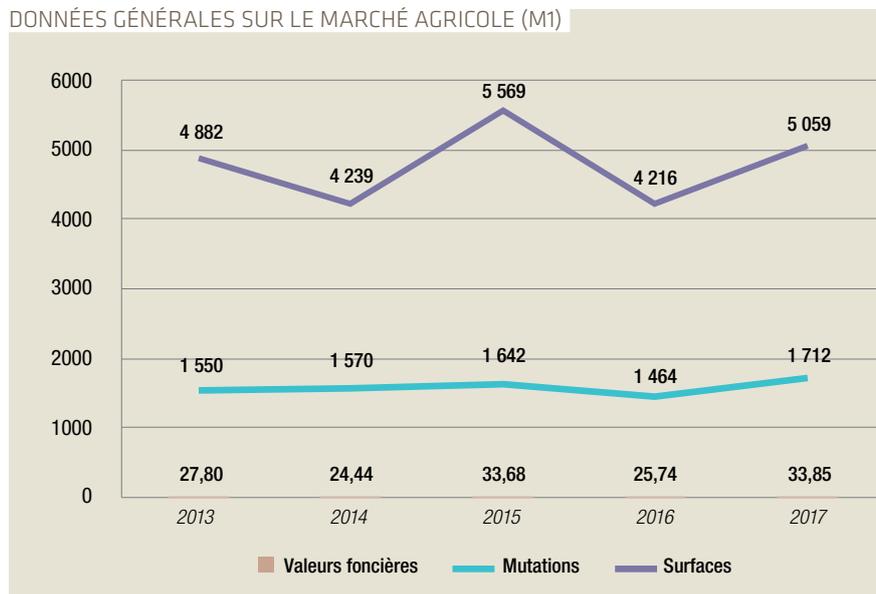


## Près de 2 millions d'euros en 2017 pour les boisements

Le sous marché des terrains boisés a totalisé plus de 1,9 million d'euros, soit un peu moins de 6 % des flux échangés sur le marché agricole. C'est un volume qui reste élevé et en augmentation. Ce marché a connu un nombre de vente importante sur la période récente. Son prix moyen est plus important que la terre agricole. Le prix médian des terrains boisés est sensiblement aligné autour de 0,4 €/m<sup>2</sup> sur la période 2014 – 2016).

*Un marché qui représente 90 % des surfaces, 10 % des valeurs foncières*

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ AGRICOLE (M1)



CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ AGRICOLE PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2015-2017)

Territoires	Transactions	Variation	Surfaces (ha)	Variation	Surface moyenne	Variation	valeur foncière	Variation
Bretagne Porte de Loire	123	1,4%	455	-5,1%	4,0	-5,1%	1,7	-5,8%
Bretagne Romantique	130	-2,5%	318	-6,9%	2,5	-7,3%	1,8	-8,5%
Brocéliande	51	-8,9%	133	-14,4%	2,6	-6,2%	0,7	-9,6%
Châteaugiron	31	21,1%	92	35,2%	3,3	19,0%	0,8	68,7%
Côte d'Émeraude	11	-3,0%	15	-26,5%	2,0	-30,6%	0,1	2,4%
Couesnon Marches de Bretagne	107	0,3%	320	0,5%	3,5	4,4%	2,4	7,4%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	100	2,7%	220	6,9%	2,4	4,8%	1,4	2,1%
Fougères	122	9,0%	493	3,9%	4,7	-4,5%	4,1	4,7%
Liffré-Cormier	30	-21,1%	113	-26,4%	3,3	-3,4%	0,7	-24,8%
Montfort	38	3,6%	116	-17,3%	3,3	-17,8%	0,7	-3,8%
Redon	118	5,4%	220	16,0%	1,9	10,1%	0,9	10,6%
Rennes Métropole	108	-4,7%	338	8,1%	3,3	15,0%	2,6	21,3%
Roche aux Féés	68	10,9%	358	23,6%	5,5	10,0%	2,0	40,7%
Saint-Malo	91	19,7%	162	38,2%	1,8	18,8%	0,9	28,3%
Saint-Méen Montauban	101	8,6%	290	22,6%	3,2	15,7%	1,5	39,9%
Val d'Ille-Aubigné	67	-2,4%	179	-14,5%	2,9	-13,6%	1,4	-0,1%
Vallons de Haute-Bretagne	134	-2,7%	327	3,7%	2,5	-3,0%	1,6	8,6%
Vitré Communauté	176	11,2%	798	23,6%	5,1	13,5%	5,8	25,8%
Ille-et-Vilaine	1 606	3,0%	4 948	5,8%	3,36	3,4%	31,09	11,2%



## FOCUS

# LE MARCHÉ AGRICOLE de la métropole et de son aire urbaine

Le marché des terres à vocation agricole ou forestière a été actif sur la période 2015-2017 dans l'aire urbaine et a été particulièrement dynamique en 2017. Cela est visible tant au niveau des transactions, des surfaces échangées que des flux financiers générés. L'année 2017 rejoint presque 2015, une année record en nombre de mutations. À près de 90 % les transactions ont concerné des terres cultivables, le reste partout sur des terres agricoles avec bâti et le marché forestier. Cette part de vente de boisement est moins importante sur la métropole (inférieur de 7 %).

## UNE TENDANCE À LA HAUSSE DANS UN MARCHÉ TRÈS ACTIF

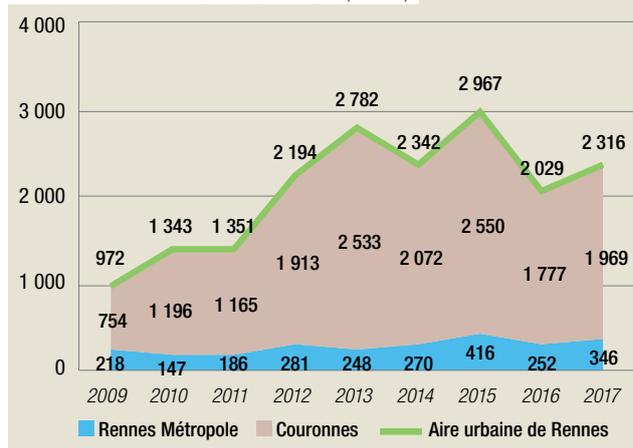
Le marché des terres agricoles semble avoir atteint son sommet en 2015, mais après une légère flexion en 2016, il est reparti à la hausse. Il s'est situé à un niveau élevé en 2017. Le nombre de transactions a augmenté de 10 % à l'échelle de l'aire urbaine, mais du quart sur Rennes Métropole. Les surfaces vendues ont augmenté et représentent 1% de la surface agricole totale en 2017. C'est une augmentation de 14 % des surfaces à l'échelle de l'aire urbaine et de presque 40 % pour la métropole rennaise. Les surfaces échangées totalisent plus de 2 300 hectares, dont un peu plus de 12 % sur Rennes Métropole.

## UNE STABILITÉ GLOBALE DES PRIX DEPUIS 2010

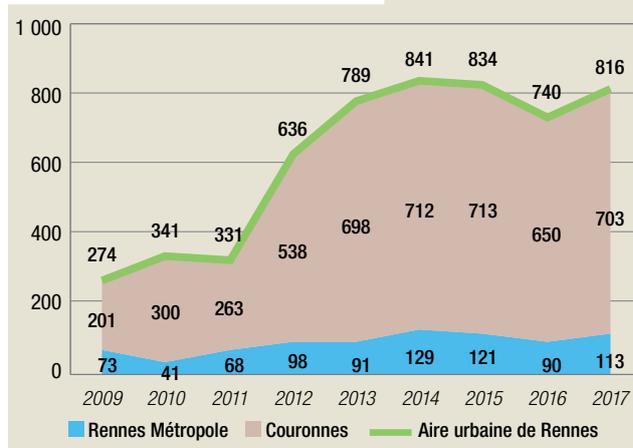
Le prix moyen de la terre agricole nue est resté globalement stable à l'échelle de l'aire urbaine sur la période 2015-2017 (-2 %), mais il a repris une trajectoire à la hausse concernant les transactions sur la métropole rennaise +13 % (passant de 0,47 à 0,55€/m<sup>2</sup>). Les prix sont restés cependant toujours plus élevés de 30 % dans la métropole que dans les couronnes de l'aire urbaine.

Les prix pratiqués sur les terres avec du bâti agricoles ont été nettement plus élevés, mais ont présenté une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou des surfaces attenantes. Ce foncier a été négocié en moyenne 15 fois plus cher.

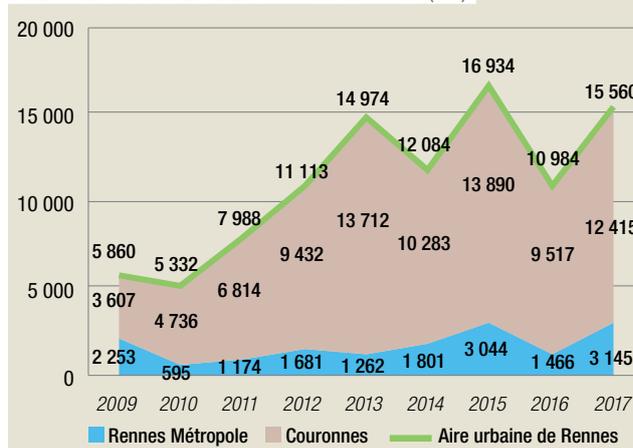
SURFACES AGRICOLES VENDUES (en ha)



NOMBRE DE MUTATIONS AGRICOLES



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (K€)



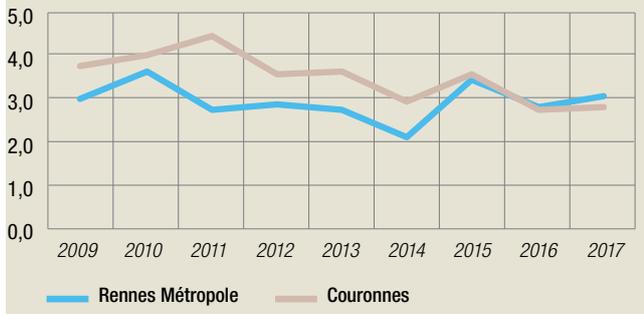


## FOCUS

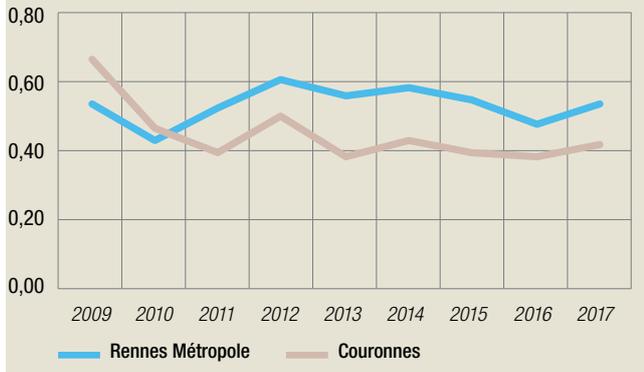
Les prix moyens concernant le marché forestier ont été à près du double des terres agricoles nues en moyenne, mais ont recouvert des réalités très variables selon la nature et la localisation du boisement. Le niveau d'acquisition en matière de boisement est resté important, phénomène constaté depuis 2012 sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine.

Le volume financier global des transactions sur ce marché a été corrélé aux surfaces vendues, il a augmenté d'un tiers sur l'aire urbaine entre 2016 et 2017 et de plus du double sur la métropole rennaise. Cependant, sur la période récente 2015-2017, il a augmenté plus fortement sur la métropole (+21%) que sur les couronnes (+9%).

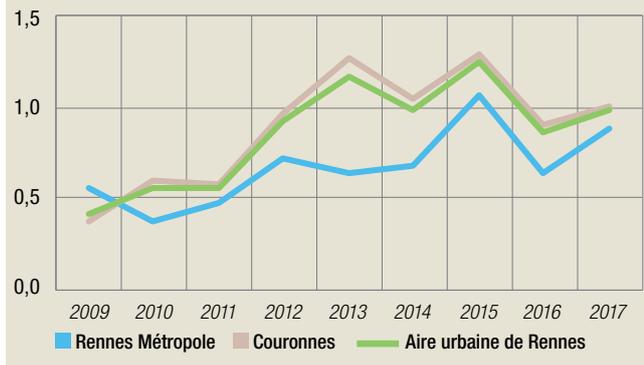
### SURFACE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES VENDUES



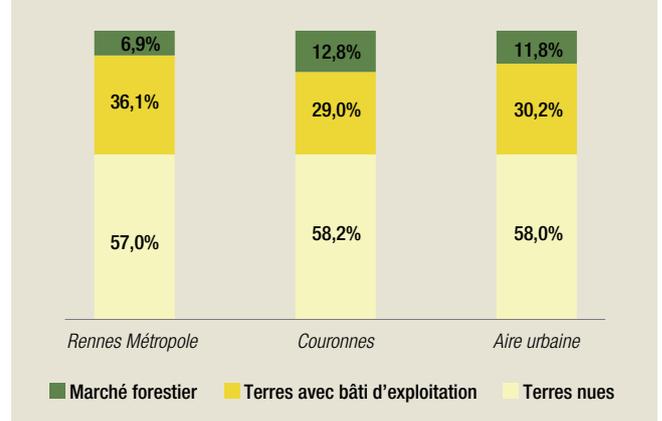
### PRIX MOYEN DES TERRES AGRICOLES VENDUES



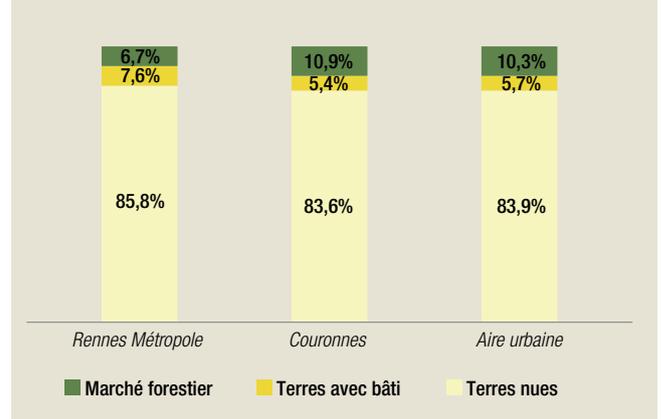
### PART DE LA SAU VENDUE SUR LE MARCHÉ AGRICOLE



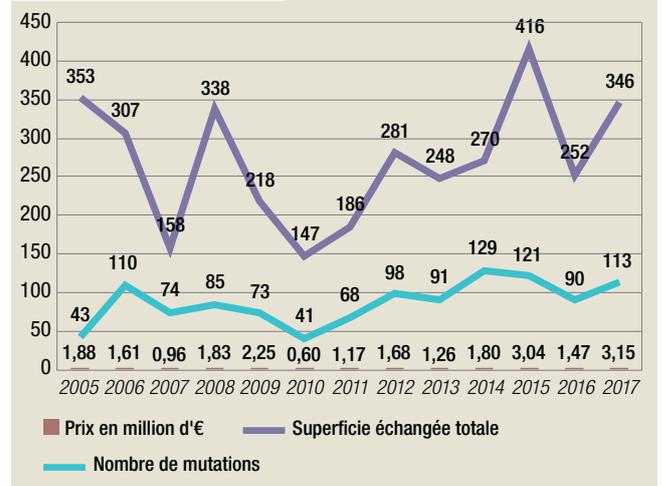
### RÉPARTITION DES SURFACES VENDUES PAR SOUS MARCHÉS AGRICOLES (MOYENNE 2015-2017)



### RÉPARTITION FINANCIÈRE DES TRANSACTIONS PAR SOUS MARCHÉS AGRICOLES (MOYENNE 2015-2017)



### ÉVOLUTION GLOBALE DES MARCHÉS AGRICOLES SUR RENNES MÉTROPOLE



## CHIFFRES DU MARCHÉ AGRICOLE SUR LA DERNIÈRE PÉRIODE (3 ANS)

MARCHÉS AGRICOLES 2015-2017		Terres nues	Terres avec du bâti	Marché forestier	TOTAL
Nombre moyen de mutations / an	Rennes Métropole	87	10	11	108
	Couronnes	545	54	90	689
	Aire urbaine	632	64	101	797
Superficie moyenne annuelle (ha)	Rennes Métropole	290	26	23	338
	Couronnes	1 755	114	230	2 099
	Aire urbaine	2 046	140	252	2 437
Superficie moyenne par mutation (ha)	Rennes Métropole	3,3	2,6	2,0	3,1
	Couronnes	3,2	2,1	2,6	3,0
	Aire urbaine	3,2	2,2	2,5	3,1
Prix moyen (€/m²)	Rennes Métropole	0,54	8,13	0,97	1,20
	Couronnes	0,40	4,98	0,72	0,77
	Aire urbaine	0,42	5,48	0,75	0,83
Valeur foncière moyenne annuelle (€)	Rennes Métropole	1 453 952	921 983	176 006	2 551 940
	Couronnes	6 951 408	3 459 263	1 529 855	11 940 527
	Aire urbaine	8 405 360	4 381 246	1 705 861	14 492 467

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes Métropole	43	110	74	85	73	41	68	98	91	129	121	90	113
Couronnes					201	300	263	538	698	712	713	650	703
Aire urbaine					274	341	331	636	789	841	834	740	816

2010/12	2013/15	2014/16	2015/17
69	114	113	108
367	712	692	689
436	826	805	797

Superficie échangée totale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes Métropole	353	307	158	338	218	147	186	281	248	270	416	252	346
Couronnes					754	1 196	1 165	1 913	2 533	2 072	2 550	1 777	1 969
Aire urbaine					972	1 343	1 351	2 194	2 782	2 342	2 967	2 029	2 316

2010/12	2013/15	2014/16	2015/17
205	312	313	338
1 425	2 408	2 133	2 099
1 629	2 720	2 446	2 437

Superficie moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes Métropole	8,20	2,79	2,14	3,98	2,99	3,59	2,74	2,87	2,73	2,09	3,44	2,80	3,07
Couronnes					3,75	3,99	4,43	3,56	3,63	2,91	3,58	2,73	2,80
Aire urbaine					3,55	3,94	4,08	3,45	3,53	2,79	3,56	2,74	2,84

2010/12	2013/15	2014/16	2015/17
3,07	2,74	2,76	3,13
3,99	3,38	3,10	3,05
3,82	3,29	3,06	3,06

Prix moyen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes Métropole	0,45	0,45	0,45	0,50	0,53	0,43	0,52	0,60	0,56	0,58	0,55	0,47	0,54
Couronnes					0,66	0,46	0,39	0,50	0,38	0,43	0,39	0,38	0,41
Aire urbaine					0,63	0,46	0,42	0,50	0,41	0,45	0,41	0,39	0,43

2010/12	2013/15	2014/16	2015/17
0,52	0,56	0,54	0,52
0,45	0,40	0,40	0,39
0,46	0,43	0,42	0,41

Prix total (k€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rennes Métropole	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174	1 681	1 262	1 801	3 044	1 466	3 145
Couronnes					3 607	4 736	6 814	9 432	13 712	10 283	13 890	9 517	12 415
Aire urbaine					5 860	5 332	7 988	11 113	14 974	12 084	16 934	10 984	15 560

2010/12	2013/15	2014/16	2015/17
1 150	2 036	2 104	2 552
6 994	12 730	11 230	11 941
8 144	14 766	13 334	14 492



MARCHÉ 2

# 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.

## LÉGÈRE AUGMENTATION DES TRANSACTIONS SUR LES TERRAINS DE LOISIRS

Sur la période 2015-2017, près de 1 350 terrains ont été vendus sur le marché des loisirs. Soit une hausse de près de 5 % par rapport à la période précédente. Il s'agit principalement de terrain d'agrément en campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardin. Plus de 40 % de ces ventes se sont réalisées sur quatre territoires : Rennes Métropole (14,5 %), Vitré (9,6 %), Vallons de Haute Bretagne (8,8 %) et Bretagne Porte de Loire (7,6 %).

## 156 HECTARES PAR AN SONT DESTINÉS AUX LOISIRS

Sur la période 2015-2017, c'est 467 hectares qui ont été vendus à des fins de loisirs sur l'Ille-et-Vilaine. C'est un petit marché au regard des autres, tant en nombre de transactions qu'en surfaces échangées. 158 hectares ont fait l'objet de transaction en 2017. Un tiers des surfaces échangées ne concernent que trois territoires : Rennes Métropole (17,2 %), Vitré (6,6 %) et Vallons de Haute-Bretagne (9,3 %). La superficie moyenne des terrains échangés a été de plus de 3 460 m<sup>2</sup> à l'échelle du Départe-

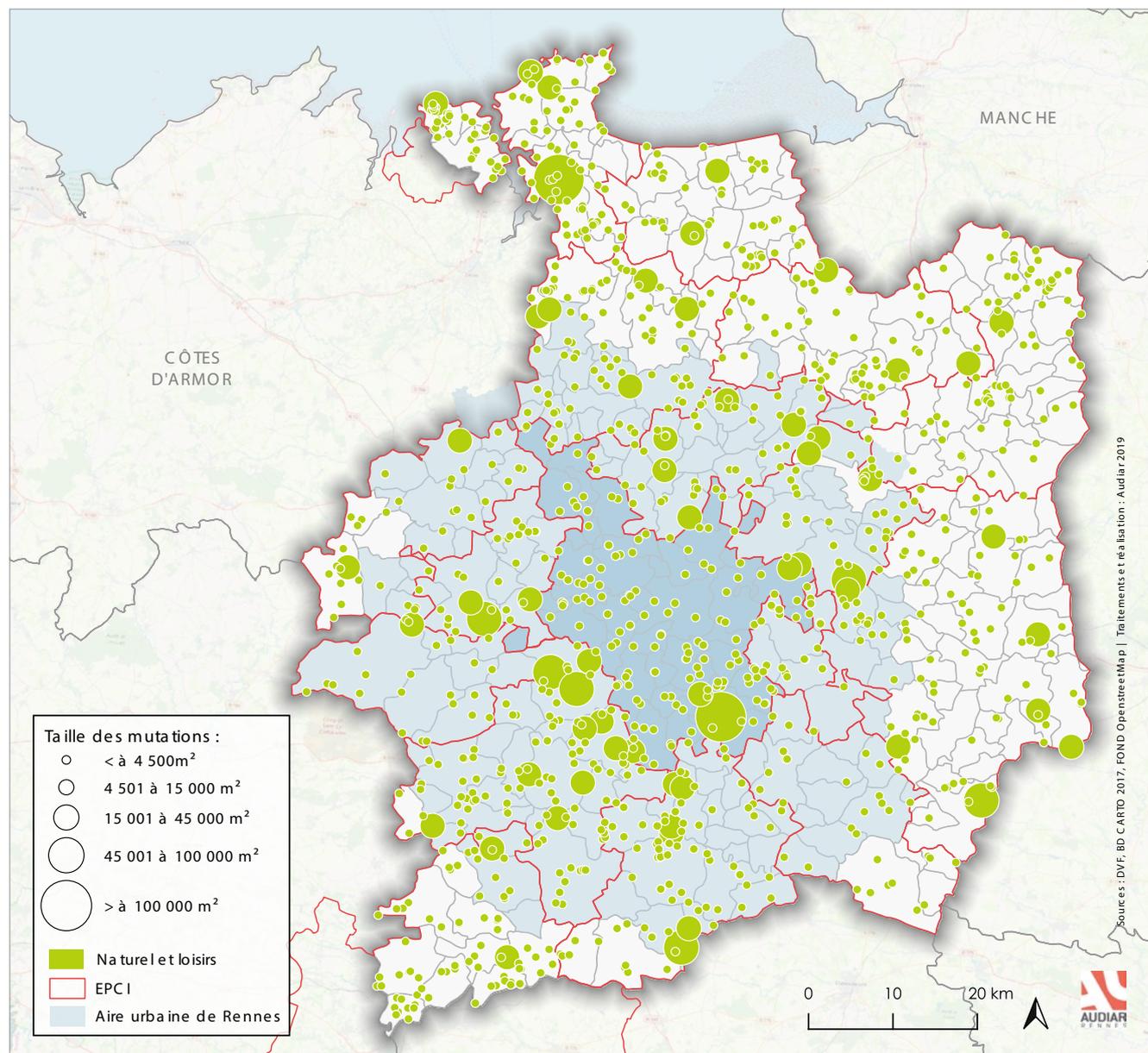
## NOMBRE MOYEN DE TRANSACTIONS ANNUELLES

Châteaugiron	9
Roche aux Fées	11
Montfort	11
Brocéliande	12
Liffré-Cormier	13
Saint-Méen Montauban	14
Côte d'Émeraude	14
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	18
Val d'Ille-Aubigné	21
Couesnon Marches de Bretagne	24
Saint-Malo	27
Redon	30
Fougères	31
Bretagne Romantique	33
Bretagne Porte de Loire	34
Vallons de Haute-Bretagne	40
Vitré Communauté	43
Rennes Métropole	65

ment, allant de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur le secteur du Val d'Ille-Aubigné ou Montfort à moins de 1 900 m<sup>2</sup> sur la Côte d'Émeraude. Cependant selon la nature des terrains (agrément en campagne, bout de jardin...) ces surfaces ont été très variables allant de la centaine de m<sup>2</sup> à plusieurs hectares. Les surfaces moyennes ont augmenté à l'échelle du département (+ 7 %).



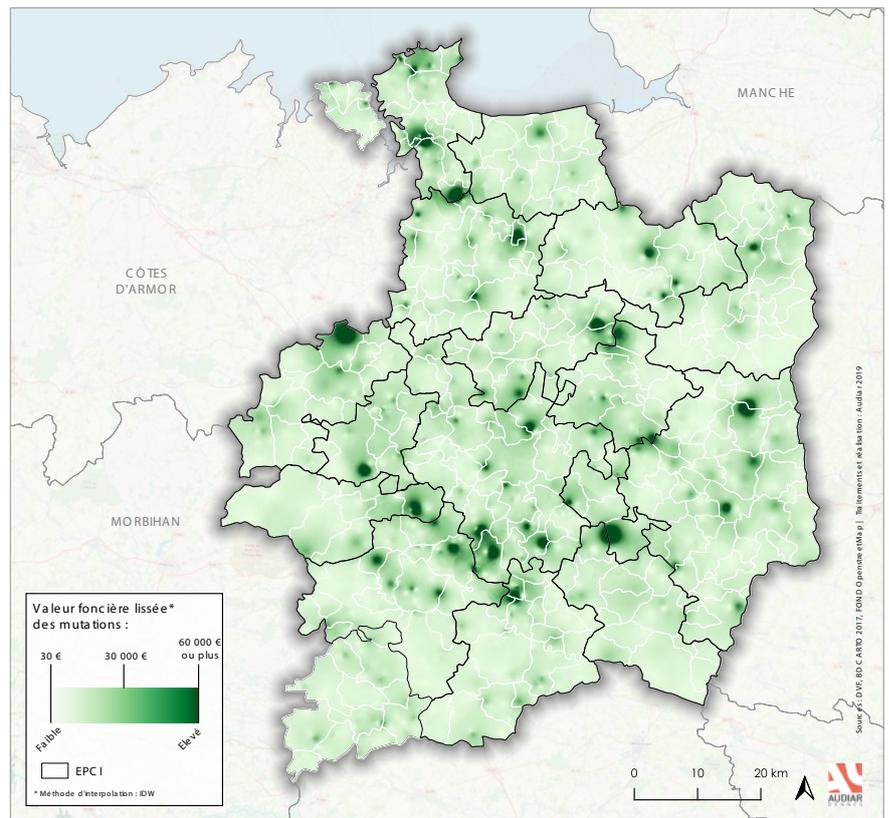
MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS - Surfaces des mutations 2015-2017



SURFACE MOYENNE EN M<sup>2</sup>

Ille-et-Vilaine	3 463
Côte d'Émeraude	1 880
Roche aux Fées	1 974
Fougères	2 095
Redon	2 106
Couesnon Marches de Bretagne	2 314
Châteaugiron	2 430
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2 597
Bretagne Romantique	3 282
Vitré Communauté	3 442
Saint-Méen Montauban	3 498
Vallons de Haute-Bretagne	3 641
Liffré-Cormier	3 748
Bretagne Porte de Loire	3 993
Rennes Métropole	4 112
Saint-Malo	4 654
Brocéliande	4 900
Montfort	5 294
Val d'Ille-Aubigné	5 356

MARCHÉ 2 - TERRAINS DE LOISIRS  
Valeur foncière lissée des mutations - 2015-2017



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

Ille-et-Vilaine	2,83
Brocéliande	1,68
Val d'Ille-Aubigné	2,03
Couesnon Marches de Bretagne	2,04
Bretagne Romantique	2,07
Bretagne Porte de Loire	2,10
Vitré Communauté	2,40
Vallons de Haute-Bretagne	2,76
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2,91
Montfort	2,98
Rennes Métropole	2,99
Fougères	3,33
Saint-Méen Montauban	3,52
Redon	3,58
Roche aux Fées	4,00
Liffré-Cormier	4,03
Côte d'Émeraude	4,71
Saint-Malo	6,04
Châteaugiron	9,46

UNE HAUSSE DE 6 %  
SUR LA PÉRIODE AVEC  
4,7 MILLIONS D'EUROS  
PAR AN EN MOYENNE

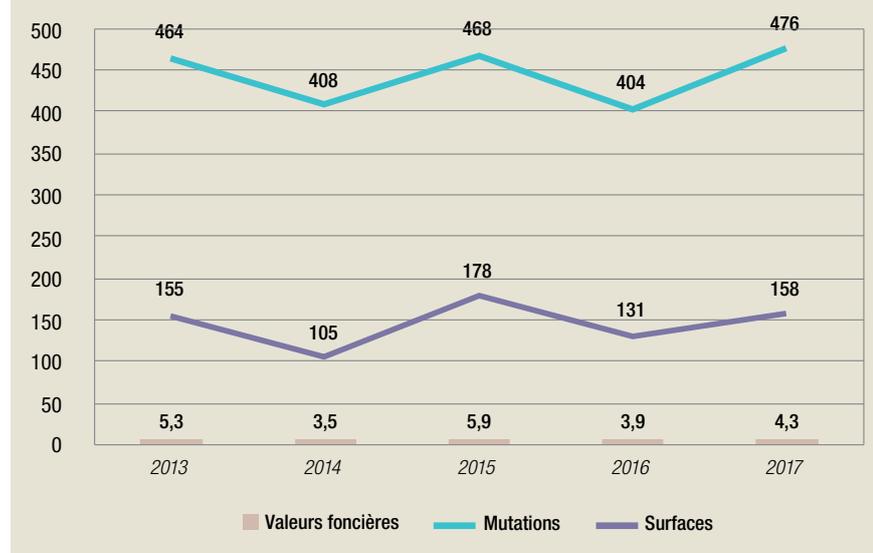
A l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, sur les trois années d'observation, le flux financier sur le marché des terrains de loisirs a dépassé les 14 millions d'euros. Près de 18% de cette valeur a été générée sur le territoire de Rennes Métropole. Les terrains se seraient négociés autour d'un prix médian en baisse qui passe de 2,99 €/m<sup>2</sup> à 2,83 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du territoire, mais cela cache une disparité de situation entre les territoires allant de 1 à 10 (de 1,68 €/m<sup>2</sup> sur Brocéliande contre 9,46 €/m<sup>2</sup> sur Châteaugiron). 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*

## CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DE LOISIRS PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2015 - 2017)

Territoires	Transactions	Variation	Surfaces (ha)	Variation	Surface moyenne	Variation	valeur foncière	Variation
Bretagne Porte de Loire	34	30,8%	13,6	33,0%	3 993	1,7%	284 991	-22,1%
Bretagne Romantique	33	-2,9%	10,9	19,7%	3 282	23,3%	318 693	18,3%
Brocéliande	12	-14,6%	5,7	-8,3%	4 900	7,4%	155 378	-22,1%
Châteaugiron	9	18,2%	2,1	5,4%	2 430	-10,8%	166 187	-2,3%
Côte d'Émeraude	14	22,9%	2,7	34,9%	1 880	9,8%	152 397	28,0%
Couesnon Marches de Bretagne	24	-2,7%	5,5	-15,1%	2 314	-12,7%	167 934	4,1%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	18	31,0%	4,8	25,3%	2 597	-4,3%	119 090	17,1%
Fougères	31	-8,0%	6,4	8,1%	2 095	17,5%	223 390	7,9%
Liffré-Cormier	13	-11,6%	4,7	-16,7%	3 748	-5,8%	156 317	-21,8%
Montfort	11	-15,4%	5,8	-6,0%	5 294	11,1%	158 528	-3,4%
Redon	30	11,3%	6,2	6,4%	2 106	-4,4%	196 774	-17,7%
Rennes Métropole	65	11,4%	26,7	36,1%	4 112	22,2%	833 217	37,2%
Roche aux Fées	11	-17,5%	2,2	-35,2%	1 974	-21,5%	85 291	-31,9%
Saint-Malo	27	2,6%	12,4	8,6%	4 654	5,8%	495 362	27,8%
Saint-Méen Montauban	14	-6,5%	5,0	18,8%	3 498	27,1%	152 121	11,9%
Val d'Ille-Aubigné	21	23,1%	11,4	31,4%	5 356	6,7%	269 500	16,7%
Vallons de Haute-Bretagne	40	-4,0%	14,4	-10,6%	3 641	-6,8%	352 136	-11,7%
Vitré Communauté	43	19,3%	14,9	36,4%	3 442	14,3%	404 135	18,5%
Ille-et-Vilaine	449	5,3%	156	12,8%	3 463	7,1%	4 691 439	6,0%

## DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES LOISIRS (M2)





## FOCUS

# LE MARCHÉ DES LOISIRS de la métropole et de son aire urbaine

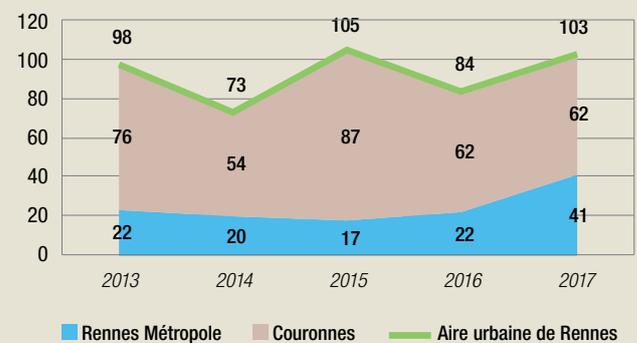
Les ventes de terrains agro-naturels de loisirs ont totalisé près de 730 ventes dans l'aire urbaine sur la période 2015-2017, avec près de 300 hectares qui ont changé de main. Les mutations pour l'année 2017 sont en progression de 13 % par rapport à 2016, les surfaces ayant doublé dans la métropole et stables sur les couronnes. D'une manière générale, c'est de l'ordre de trente hectares qui sont vendus annuellement sur la métropole rennaise (+36 %) pour soixante-dix sur les couronnes (en progression de 3 %).

Les comparaisons sur ce marché sur période longue sont délicates au regard de l'évolution de la source et de la méthode de travail. Les prix moyens constatés sur la période sont d'environ 6,3 €/m<sup>2</sup>, en légère baisse de 1%. Le différentiel entre le prix des couronnes et la métropole est de 1€/m<sup>2</sup> pour la période considérée. Les superficies moyennes augmentent légèrement (4 000 m<sup>2</sup>), de manière un peu plus prononcée sur la métropole, notamment pour l'année 2017 où elles doublent presque. Les terrains de loisirs constituent un petit marché très hétérogène, qui comprend aussi bien l'achat de terrain de loisirs en secteur agricole que l'extension de fond de jardin.

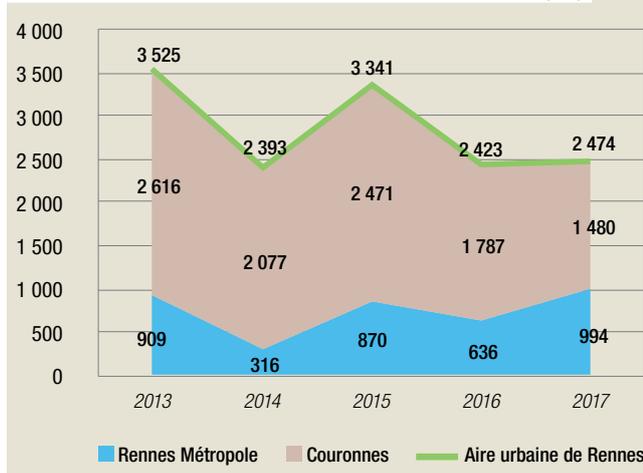
## UNE HAUSSE DES TRANSACTIONS EN 2017

Près de 30 % des transactions du marché des loisirs de l'aire urbaine ont eu lieu sur la métropole rennaise. Les transactions ont été à peu près stables sur la période 2015 - 2017 (+ 1%), mais elles ont augmenté de 13 % entre 2016 et 2017, notamment sur la métropole. Les surfaces échangées ont été en augmentation, avec une progression sur la période à l'échelle de l'aire urbaine de 10 %, portée essentiellement par la métropole (+ 36 %). Pour l'année 2017, elles ont doublé presque sur la métropole alors qu'elles sont restées stables sur les couronnes. Les superficies moyennes ont été en progression de 9 %, porté par les échanges sur Rennes Métropole (+ 22 %), mais une grande variabilité de taille reste observée dans les transactions du marché des loisirs.

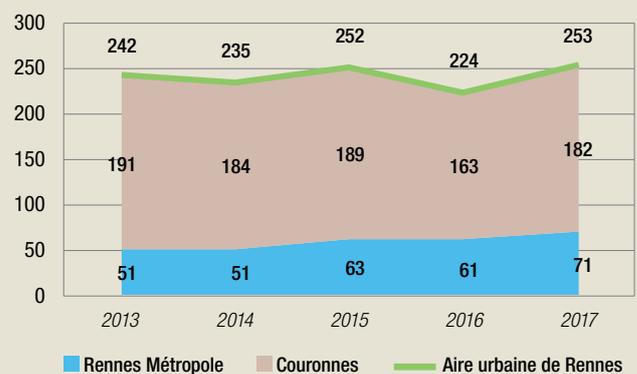
SURFACES D'ESPACES NATURELS ET DE LOISIRS VENDUES (EN HA)



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS DE LOISIRS (K€)



NOMBRE DE MUTATIONS D'ESPACES NATURELS ET DE LOISIRS

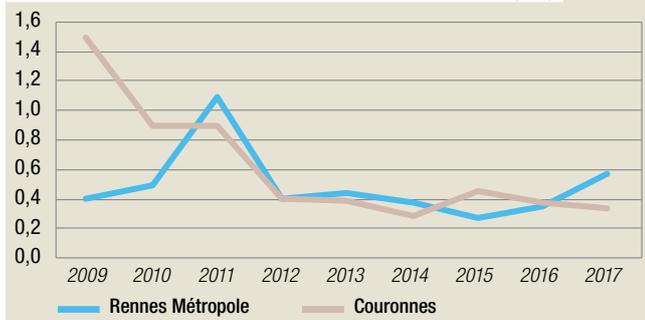


À noter : une évolution de la méthode d'affectation des marchés rend les comparaisons avant 2013 délicates.



© D. Gouray, Rennes Métropole.

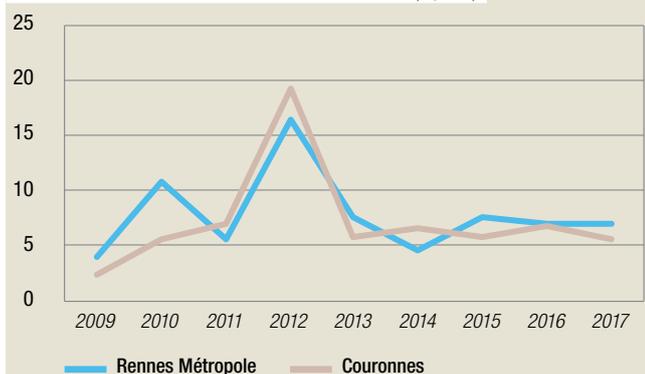
SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS DE LOISIRS (HA)

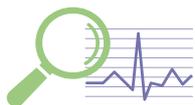


## LA PART DES LOISIRS A CONTINUÉ SA PROGRESSION À L'ÉCHELLE DE RENNES MÉTROPOLE EN 2017

La part des loisirs au regard des terres agricoles productives a été assez stable sur les couronnes, autour de 3 %, alors qu'elle a dépassé les 10 % en 2017 sur Rennes Métropole, après une belle progression en 2016. Le marché rennais a tiré celui de l'aire urbaine qui a peu varié sur la période 2015 - 2017.

PRIX MOYEN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M²)



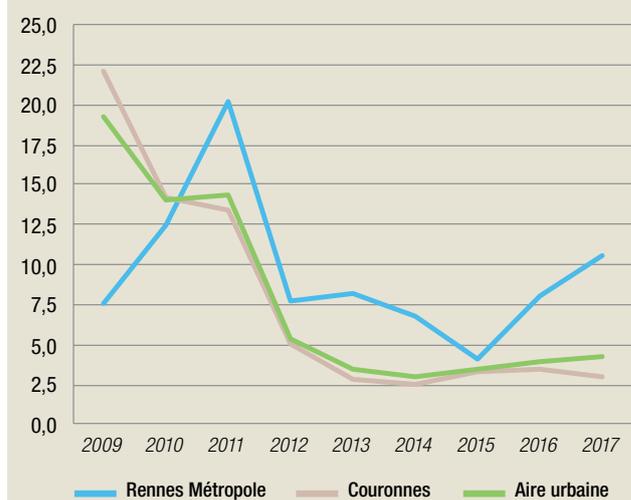


## FOCUS

### UN MARCHÉ EN BAISSÉ QUI A DÉPASSÉ LES 2,7 MILLIONS PAR AN SUR L'AIRE URBAINE

Ce marché est très ouvert et les prix peuvent avoisiner ceux de la terre agricole comme ceux des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses, comme les surfaces moyennes d'ailleurs. Ce marché dépasse les 2,7 millions d'euros par an sur l'aire urbaine, où il est stable (- 1,2%). Les prix moyens pratiqués fluctuent de 5 à 10 €/m<sup>2</sup> et la moyenne des trois dernières années est de 6,3 €/m<sup>2</sup>. Il est à noter que les prix de la métropole sont en hausse (+ 10%) et ceux des couronnes en baisse (- 5%). Le différentiel est de l'ordre d'un euro par mètre carré.

PART DU MARCHÉ DES LOISIRS SUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES (EN %)



#### MARCHÉ DES ESPACES NATURELS DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE DE RENNES

Nombre de mutations	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Rennes Métropole	10	32	48	41	41	41	44	64	51	51	63	61	71	55	58	65
Couronnes					147	229	195	244	191	184	189	163	182	189	181	178
Aire urbaine					188	270	239	308	242	235	252	224	253	244	240	243

Superficie échangée totale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Rennes Métropole	28	18	43	34	18	21	47	24	22	20	17	22	41	20	20	27
Couronnes					215	199	180	102	76	54	87	62	62	73	68	70
Aire urbaine					233	220	227	126	98	73	105	84	103	93	88	97

Superficie moyenne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Rennes Métropole	2,80	0,60	1,30	0,70	0,40	0,50	1,10	0,40	0,44	0,38	0,28	0,36	0,58	0,36	0,34	0,41
Couronnes					1,50	0,90	0,90	0,40	0,40	0,29	0,46	0,38	0,34	0,38	0,38	0,40
Aire urbaine					1,20	0,80	0,90	0,40	0,40	0,31	0,41	0,38	0,41	0,38	0,37	0,40

Prix moyen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Rennes Métropole	2,00	5,20	3,40	6,80	3,80	10,70	5,40	16,30	7,47	4,48	7,43	6,95	6,90	6,53	6,41	7,09
Couronnes					2,30	5,40	6,90	19,10	5,70	6,53	5,76	6,67	5,56	5,96	6,32	5,97
Aire urbaine					2,60	6,20	6,60	18,50	6,07	6,09	6,18	6,75	5,93	6,08	6,34	6,27

Prix total (k€)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Rennes Métropole	552	561	979	1 775	725	639	966	2 971	909	316	870	636	994	699	607	833
Couronnes					2 045	3 448	4 611	6 392	2 616	2 077	2 471	1 787	1 480	2 392	2 119	1 913
Aire urbaine					2 770	4 088	5 577	9 363	3 525	2 393	3 341	2 423	2 474	3 091	2 727	2 746

MARCHÉ 3

# Géographie du marché des terrains à urbaniser

## MOINS DE 150 TRANSACTIONS D'ANTICIPATION FONCIÈRE PAR AN

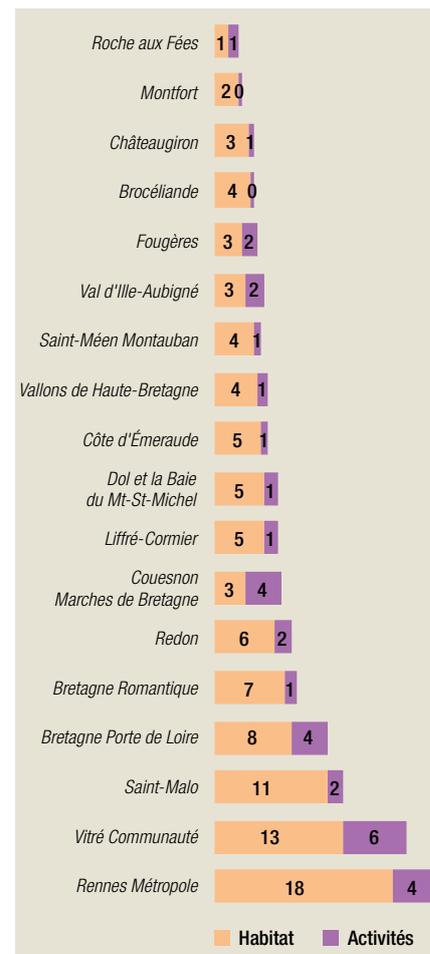
À l'échelle du département, 423 transactions ont concerné des terrains à urbaniser de 2015 à 2017, des terrains qui sont des réserves foncières pour l'urbanisation future des territoires. Près de 40% de ces mutations n'ont concerné que trois territoires : Rennes Métropole (16%), Vitré (14%) et Saint-Malo (10%). Près de 70% de ces mutations ont été destinés à de l'habitat (30% à l'activité). Une baisse du nombre de transactions pour les réserves foncières de près de 10% a été constatée sur la dernière période. Déjà relevé en

2015, ce ralentissement s'est poursuivi en 2016. Cette décélération va également dans le sens des mesures récentes pour réduire la consommation d'espace.

## UNE BAISSÉ DES SURFACES AVEC UN PEU MOINS DE 200 HECTARES PAR AN DE TERRAINS À URBANISER SUR L'ILLE-ET-VILAINE

Moins de 500 hectares de terrains à urbaniser ont été acquis entre 2015 et 2017 sur le Département. La majorité de ces acquisitions s'est faite sur les terri-

DESTINATION DES TERRAINS À URBANISER / MOYENNE ANNUELLE (2015-2017)



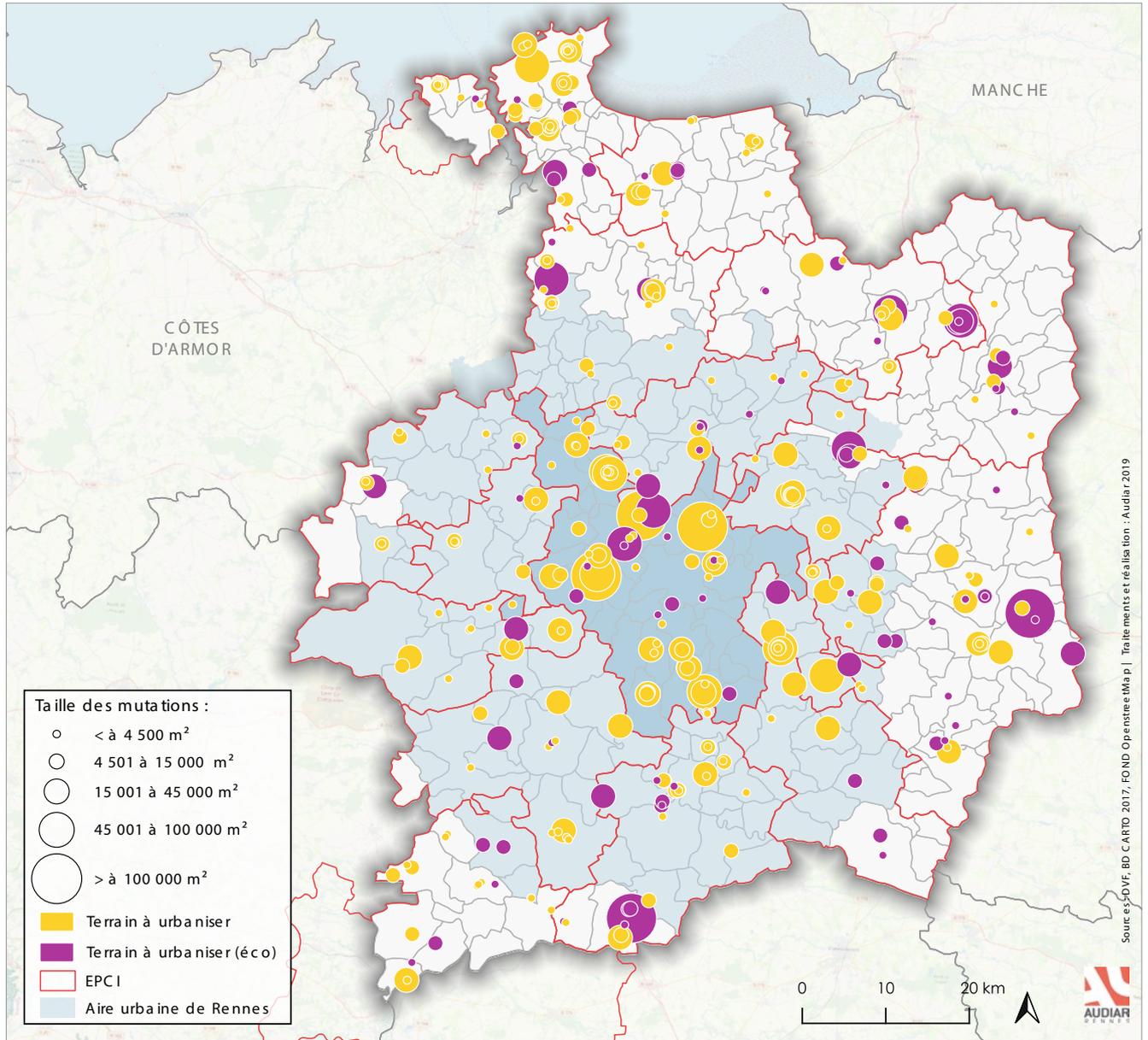
### Définition du marché

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

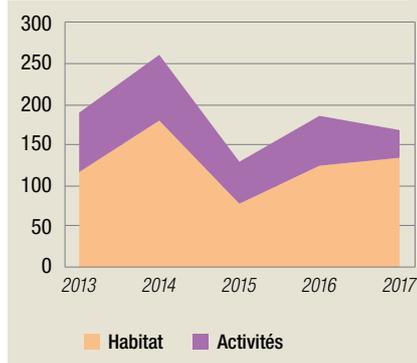
est de préparer, par une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter les ruptures dans la production de foncier urbanisable. Le portage, même sur la longue durée, est alors rentable. La continuité de l'intervention et du suivi est importante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

MARCHÉ 3 - TERRAINS À URBANISER - Surfaces des mutations 2015-2017



toires autour des villes de Rennes, Vitré et Saint-Malo, avec plus de la moitié des surfaces. Rennes Métropole arrive en tête un peu moins du tiers des surfaces à urbaniser acquises sur la période (29%), suivi de Vitré Communauté (13%). Les surfaces sont réparties à la baisse en 2017 (-9%).

SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER EN ILLE-ET-VILAINE (HA)



Les surfaces moyennes des transactions à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sont de 1,3 hectare (1,1 en moyenne pour l'habitat et 1,5 pour l'activité).

## UN PEU MOINS DE 12,5 MILLIONS D'EUROS PAR AN CONSACRÉS AUX TERRAINS À URBANISER

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

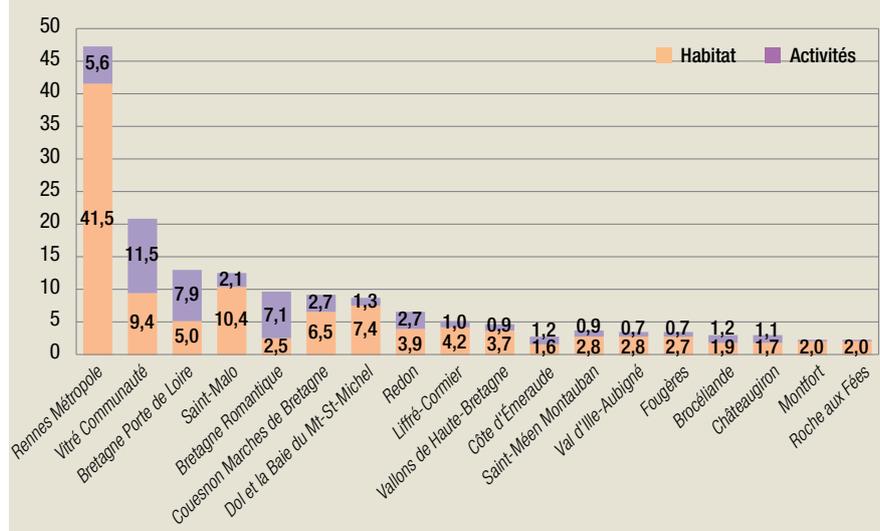
À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine entre 2015 et 2017, c'est 37,3 millions d'euros qui ont servi à acheter des terrains à urbaniser pour le développement futur des territoires, en baisse de 15% par rapport à la période précédente. Les flux financiers sont en recul de 12% pour l'habitat et de 25% pour les activités (après une progression de 22% sur la période précédente).

Le volume financier des transactions a été concentré sur trois territoires presque pour moitié : Saint-Malo Agglomération (25%), Rennes Métropole (15%) et Vitré communauté (5%).

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

À l'échelle du département, c'est près de 75% de ces flux financiers qui sont destinés à des terrains à urbaniser à

SURFACE DES TERRAINS À URBANISER / MOYENNE ANNUELLE (2015 - 2017)



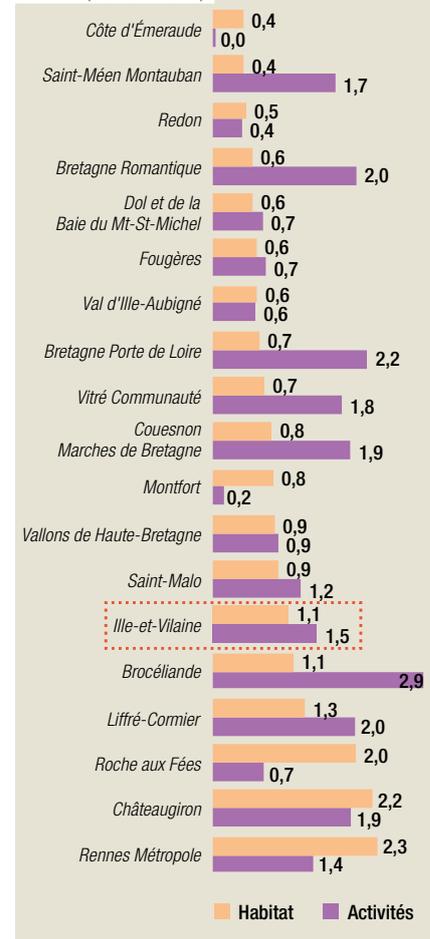
vocation d'habitat. Cependant, d'un territoire à l'autre cette proportion peut être variable. À titre d'exemple sur Vitré communauté, cette part est de moitié. Il convient de signaler qu'il s'agit ici des réserves en cours de constitution, et que les territoires peuvent disposer d'autres réserves d'avance.

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

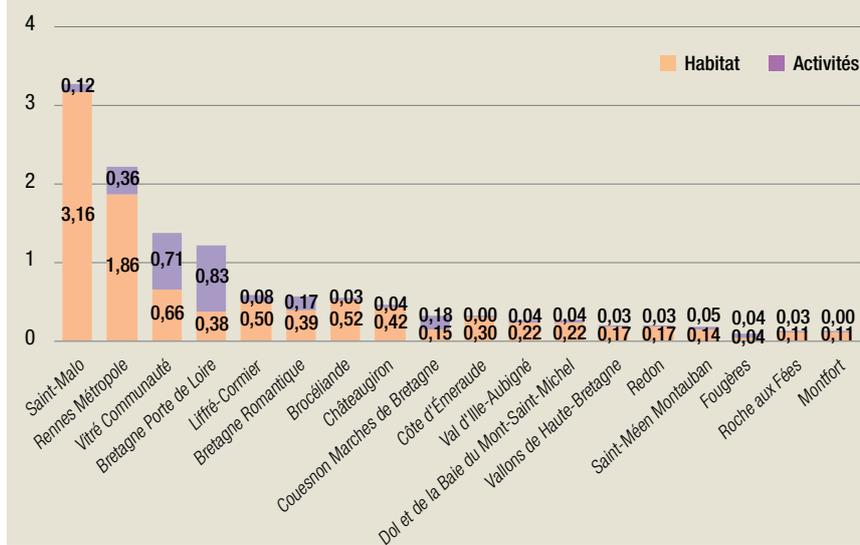
Le prix médian des terrains à urbaniser est stable à 6 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du département : 6,9 €/m<sup>2</sup> pour l'habitat (stable) et 4 €/m<sup>2</sup> pour l'activité (en baisse de 8,6%). Cependant ces prix fluctuent de manière non négligeable selon les territoires. Globalement ils sont en augmentation pour l'année 2017.

Le prix de ces terrains entre 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, la Côte d'Émeraude et le Pays de la Roche aux Fées. En revanche, Vitré, Fougères ou Rennes Métropole arrivent à tenir des coûts à des niveaux acceptables, moins impactants pour les opérations futures.

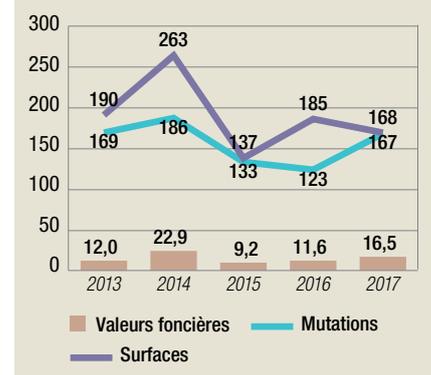
SURFACE MOYENNE DES ACQUISITIONS EN HA (2015 - 2017)



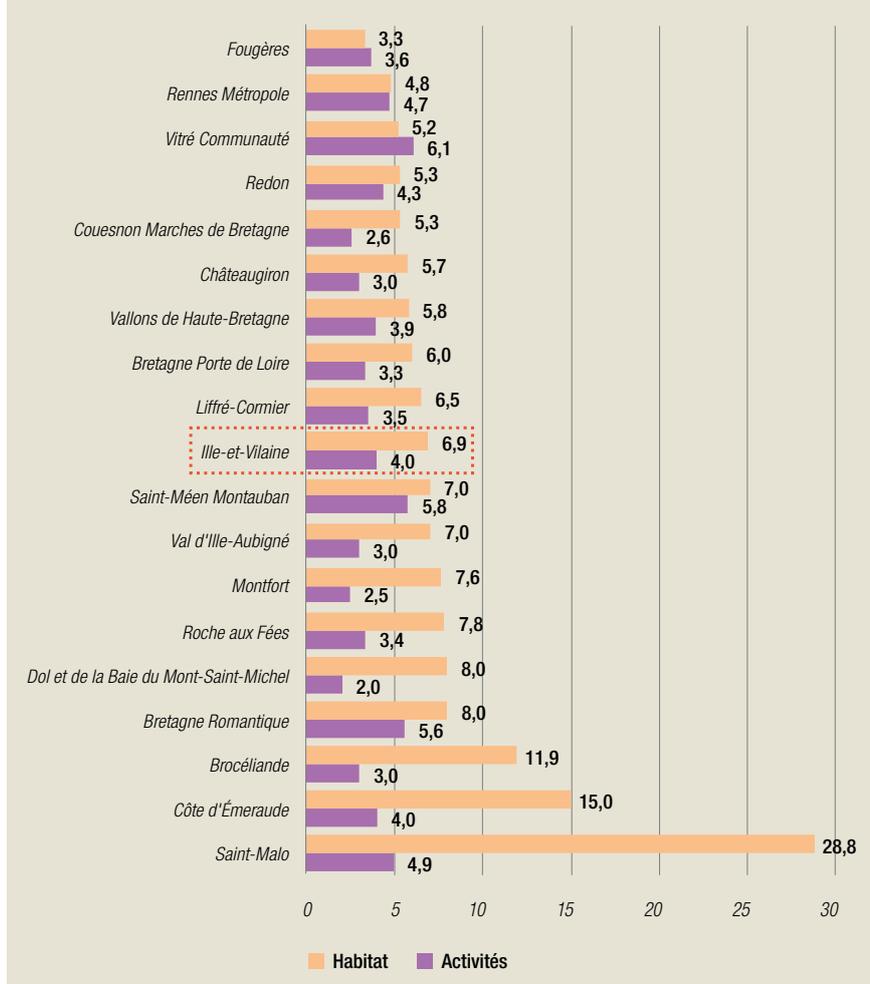
VOLUME FINANCIER EN M€ / MOYENNE ANNUELLE (2015 - 2017)



DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES TERRES À URBANISER (M3)



PRIX MÉDIAN DES ACQUISITIONS (2015 - 2017)



## CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DES TERRES À URBANISER PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2015 - 2017)

TERRITOIRES	TRANSACTIONS					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	12	29,6%	8	27,8%	4	22,2%
Bretagne Romantique	8	-7,4%	7	5,0%	1	-42,9%
Brocéliande	4	9,1%	4	22,2%	0	-50,0%
Châteaugiron	4	100,0%	3	150,0%	1	0,0%
Côte d'Émeraude	5	-5,9%	5	-6,7%	1	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	7	5,3%	3	12,5%	4	0,0%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	6	-20,8%	5	-6,2%	1	-50,0%
Fougères	5	-26,3%	3	-33,3%	2	-16,7%
Liffré-Cormier	7	-13,0%	5	-6,2%	1	-33,3%
Montfort	3	-42,9%	2	0,0%	0	-83,3%
Redon	8	9,5%	6	12,5%	2	0,0%
Rennes Métropole	22	-21,2%	18	-15,6%	4	-25,0%
Roche aux Fées	2	133,3%	1	100,0%	1	200,0%
Saint-Malo	13	-9,1%	11	-8,1%	2	-16,7%
Saint-Méen Montauban	5	7,1%	4	33,3%	1	-60,0%
Val d'Ille-Aubigné	5	0,0%	3	0,0%	2	0,0%
Vallons de Haute-Bretagne	5	-27,3%	4	-31,6%	1	50,0%
Vitré Communauté	20	15,7%	13	50,0%	6	-17,4%
Ille-et-Vilaine	141	-4,3%	105	2,9%	33	-18,7%

TERRITOIRES	SURFACES					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	13,2	18,1%	5,0	18,2%	7,9	14,5%
Bretagne Romantique	6,6	-23,5%	3,9	13,2%	2,7	-48,0%
Brocéliande	5,1	80,0%	4,2	49,1%	1,0	1328,1%
Châteaugiron	8,7	64,5%	7,4	85,2%	1,3	0,0%
Côte d'Émeraude	2,0	3,8%	2,0	3,8%	0,0	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	9,5	20,6%	2,5	24,7%	7,1	19,2%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	3,7	-22,5%	2,8	-6,1%	0,9	-49,2%
Fougères	4,5	-22,0%	1,6	-31,3%	1,2	-30,4%
Liffré-Cormier	9,4	-14,5%	6,5	-9,1%	2,7	-26,1%
Montfort	2,0	-52,6%	2,0	-13,5%	0,1	-97,2%
Redon	3,5	-23,4%	2,8	28,7%	0,7	-71,3%
Rennes Métropole	47,1	-28,4%	41,5	-31,9%	5,6	30,7%
Roche aux Fées	3,4	972,4%	2,7	894,0%	0,7	1418,3%
Saint-Malo	12,6	11,6%	10,4	15,9%	2,1	-5,5%
Saint-Méen Montauban	2,9	-35,0%	1,7	-26,3%	1,1	-46,1%
Val d'Ille-Aubigné	3,0	-23,4%	1,9	-34,1%	1,2	2,6%
Vallons de Haute-Bretagne	4,7	-17,1%	3,7	-26,6%	0,9	144,7%
Vitré Communauté	21,6	-39,4%	9,4	-16,6%	11,5	-51,1%
Ille-et-Vilaine	163	-16,2%	112	-11,9%	49	-24,5%

TERRITOIRES	SURFACE MOYENNE					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	1,1	-8,9%	0,65	-7,5%	2,16	-6,3%
Bretagne Romantique	0,8	-17,4%	0,55	7,8%	2,01	-9,0%
Brocéliande	1,3	65,0%	1,13	22,0%	2,95	2756,1%
Châteaugiron	2,2	-17,8%	2,23	-25,9%	1,94	0,0%
Côte d'Émeraude	0,4	10,2%	0,43	11,2%	0,03	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	1,4	14,5%	0,82	10,8%	1,93	19,2%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	0,6	-2,1%	0,56	0,1%	0,70	1,6%
Fougères	1,0	5,8%	0,61	3,0%	0,74	-16,5%
Liffré-Cormier	1,4	-1,7%	1,29	-3,0%	2,00	10,8%
Montfort	0,8	-17,0%	0,84	-13,5%	0,16	-82,9%
Redon	0,5	-30,0%	0,46	14,4%	0,40	-71,3%
Rennes Métropole	2,1	-9,2%	2,30	-19,3%	1,41	74,2%
Roche aux Fées	1,4	359,6%	2,00	397,0%	0,72	406,1%
Saint-Malo	0,9	22,8%	0,92	26,1%	1,23	13,4%
Saint-Méen Montauban	0,6	-39,3%	0,43	-44,7%	1,71	34,7%
Val d'Ille-Aubigné	0,6	-23,4%	0,62	-34,1%	0,60	2,6%
Vallons de Haute-Bretagne	0,9	14,0%	0,86	7,3%	0,91	63,1%
Vitré Communauté	1,1	-47,7%	0,72	-44,4%	1,81	-40,8%
Ille-et-Vilaine	1,2	-12,5%	1,06	-14,4%	1,46	-7,1%

TERRITOIRES	PRIX AU M <sup>2</sup>					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	5,2	-14,2%	6,0	8,3%	3,3	-45,5%
Bretagne Romantique	8,0	15,7%	8,0	-4,0%	5,6	61,1%
Brocéliande	11,8	-41,2%	11,9	-40,5%	3,0	-75,2%
Châteaugiron	4,5	23,5%	5,7	8,5%	3,0	0,0%
Côte d'Émeraude	15,0	-0,1%	15,0	0,0%	4,0	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	4,0	-7,6%	5,3	21,5%	2,6	29,7%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	7,6	25,9%	8,0	3,0%	2,0	-0,5%
Fougères	3,6	-36,3%	3,3	-20,9%	3,6	-52,9%
Liffré-Cormier	5,5	37,8%	6,5	43,3%	3,5	0,0%
Montfort	7,6	208,7%	7,6	-22,7%	2,5	-0,6%
Redon	5,2	0,0%	5,3	1,9%	4,3	-30,2%
Rennes Métropole	4,9	3,9%	4,8	-0,2%	4,7	-12,9%
Roche aux Féés	4,0	-65,5%	7,8	-33,4%	3,4	-71,2%
Saint-Malo	25,4	2,3%	28,8	-0,1%	4,9	-18,8%
Saint-Méen Montauban	7,0	2,8%	7,0	7,4%	5,8	-32,7%
Val d'Ille-Aubigné	5,6	-20,3%	7,0	-4,9%	3,0	0,0%
Vallons de Haute-Bretagne	5,4	-19,6%	5,8	-28,7%	3,9	10,5%
Vitré Communauté	5,2	-13,1%	5,2	11,3%	6,1	-4,0%
Ille-et-Vilaine	6,0	-0,9%	6,9	-0,1%	4,0	-8,6%

TERRITOIRES	VALEUR FONCIÈRE					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	1 217 253	13,8%	376 563	40,2%	832 357	3,9%
Bretagne Romantique	555 426	-16,3%	387 259	-12,0%	168 167	-24,9%
Brocéliande	546 063	-24,3%	516 489	-27,3%	29 574	167,2%
Châteaugiron	458 907	53,2%	420 530	61,0%	38 377	0,0%
Côte d'Émeraude	304 071	-1,3%	303 148	-1,3%	923	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	323 735	25,1%	148 725	73,4%	175 010	1,1%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	256 195	-8,0%	220 891	0,1%	35 304	-39,0%
Fougères	147 331	-55,1%	44 832	-56,9%	42 834	-73,9%
Liffré-Cormier	588 120	25,2%	499 650	39,2%	82 935	-21,2%
Montfort	107 857	-72,1%	106 583	-64,5%	1 274	-98,5%
Redon	201 141	-29,6%	169 852	64,2%	31 290	-82,8%
Rennes Métropole	2 218 830	-23,6%	1 859 646	-28,6%	355 976	23,6%
Roche aux Féés	131 698	255,7%	105 420	234,2%	26 279	379,8%
Saint-Malo	3 291 315	4,5%	3 157 627	4,7%	120 355	0,0%
Saint-Méen Montauban	185 662	-54,8%	137 072	-22,5%	48 269	-79,4%
Val d'Ille-Aubigné	265 663	-28,7%	224 166	-32,6%	41 498	4,7%
Vallons de Haute-Bretagne	201 716	-41,4%	172 994	-48,4%	28 723	281,1%
Vitré Communauté	1 423 468	-37,6%	655 108	-3,5%	710 827	-53,9%
Ille-et-Vilaine	12 424 449	-14,8%	9 506 552	-8,0%	2 769 970	-32,1%



## FOCUS

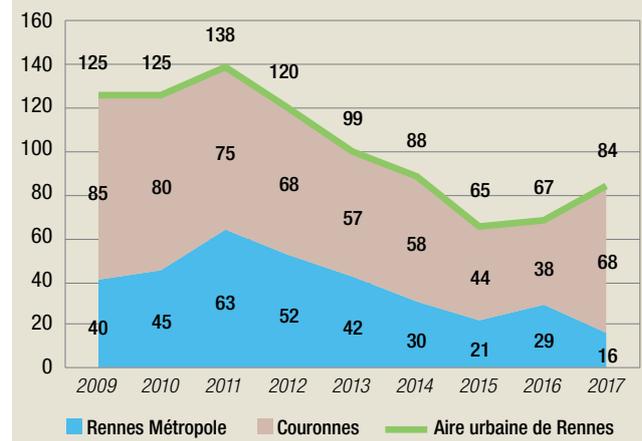
# LE MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER *de la métropole et de son aire urbaine*

**L**e marché des terrains à urbaniser présente une relative stabilité en nombre de mutation. Ce phénomène cache la métropole et des mouvements différents entre les couronnes. Même si la tendance est à la hausse depuis 2015, un fléchissement est constaté sur la métropole, alors que les couronnes portent ce marché à l'échelle de l'aire urbaine (en surface et en volume financier). Le prix moyen a vu son écart se réduire. Il est resté moins cher sur la métropole avec un différentiel de 1 € /m<sup>2</sup> sur la période. En grande majorité les terrains à urbaniser ont une vocation d'habitat, totalisant 83 % des surfaces (88 % sur la métropole et 78 % dans les couronnes).

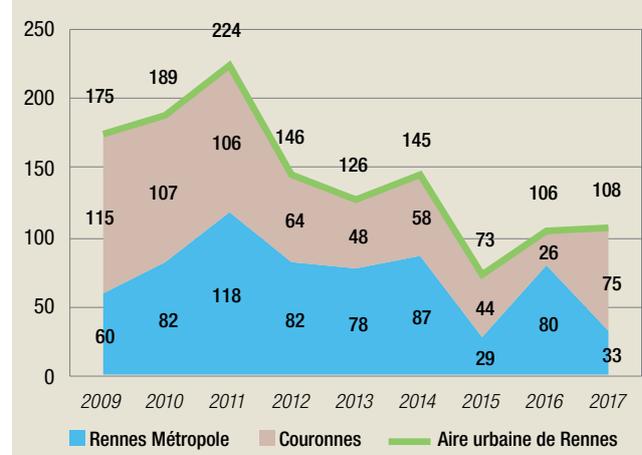
## UNE REPRISE D'ACQUISITION DES SURFACES À URBANISER PORTÉE PAR LES COURONNES EN LIEN AVEC L'HABITAT

La baisse d'activité enregistrée au cours des années antérieures s'est inversée sur la période, mais les réserves liées à l'habitat sont reparties en lien avec la reprise des réserves foncières sur la métropole en 2016 et sur les couronnes en 2017. La baisse, au regard de la période précédente, a été de 10 % à l'échelle de l'aire urbaine, essentiellement dû au marché de la métropole (- 28 %), alors que les couronnes ont progressé sur cette même période (+16 %). Ce ralentissement peut avoir des conséquences sur les futures capacités d'accueil, tant pour l'habitat que pour l'activité, notamment dans les secteurs où ces réserves sont limitées. Pour autant cela va dans le sens de la volonté d'économie d'espace.

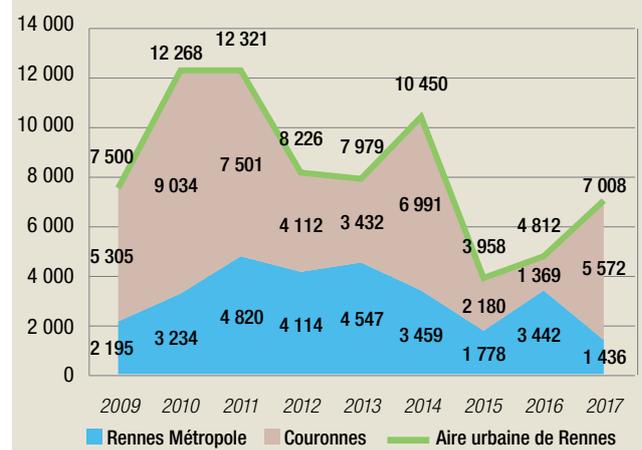
NOMBRE DE MUTATIONS DES TERRAINS À URBANISER



SUPERFICIES DE TERRAINS À URBANISER VENDUES (HA)



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (K€)





## FOCUS

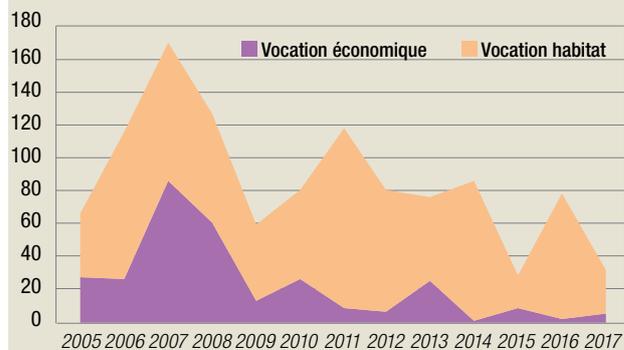
### QUELLE FUTURE CAPACITÉ D'ACCUEIL THÉORIQUE ?

Les hectares vendus concernant l'habitat ont été affectés d'un coefficient de densité<sup>1</sup> exprimé en logement par hectare comme pour les années passées. Une baisse a été à nouveau constatée en 2017 sur la métropole alors que ce marché a été à la hausse sur les couronnes. En effet, sur Rennes Métropole, les surfaces acquises en terrain à urbaniser pour l'habitat ont totalisé 124 hectares entre 2015 et 2017 (portée principalement par 2016), ce qui correspond à un potentiel de plus de 3 730 logements. La moyenne annuelle de 1 830 logements remonte, portée notamment par l'année 2016 où les surfaces acquises équivalent à plus de 2 330 logements. En revanche, sur les couronnes, les surfaces acquises ont atteint 116 hectares, correspondant à un peu plus de 2 550 logements. Sur ces territoires, l'avancement des documents d'urbanisme explique peut-être également la reprise sur ce marché.

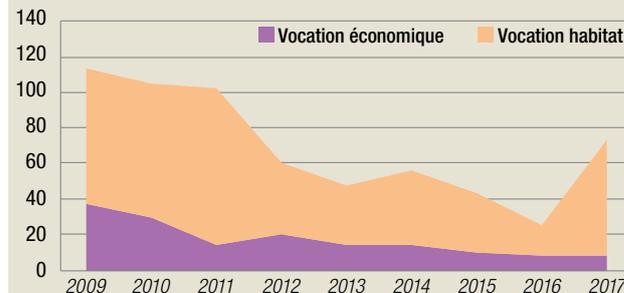
Au regard des ventes réalisées les années précédentes, une pénurie de foncier aménagé n'est pas à craindre à court terme. Cependant, un prolongement de cette tendance est à surveiller pour ces territoires afin d'éviter une rupture des disponibilités foncières. Pour autant, cette tendance va dans le sens des économies d'espaces attendues.

<sup>1</sup> Les coefficients de densité sont ceux qui ont été définis dans le SCoT du Pays de Rennes et dans le PLH de Rennes Métropole : 45 logements/hectare pour le cœur de métropole, 30 pour les pôles structurants ou pôles d'appui, 25 pour les pôles de proximité. En dehors de la Métropole, une densité de 30 logements/hectare a été affectée pour les pôles structurants et de 25 pour les pôles de proximité.

SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



SUPERFICIES VENDUES EN TERRAIN À URBANISER SUR LES COURONNES (HA)

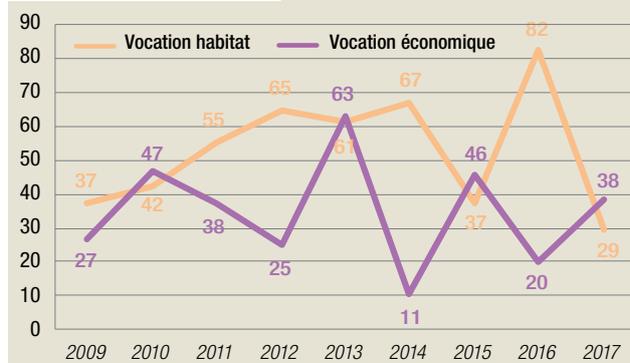


## DES PRIX MOYENS À LA HAUSSE

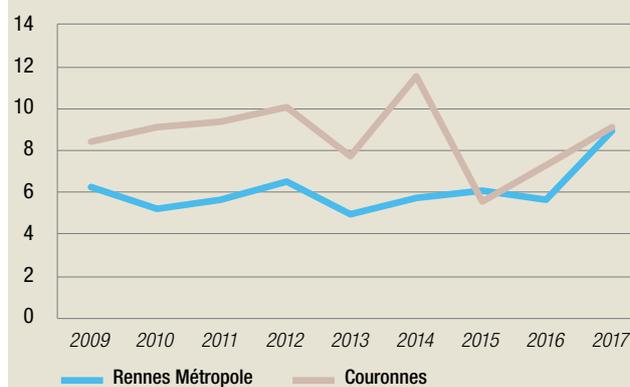
Le différentiel de prix qui existait au profit la métropole sur le prix des terrains à urbaniser a disparu en 2017 et les valeurs moyennes se sont rejointes à hauteur de 9 €/m<sup>2</sup>. À l'échelle de l'aire urbaine, la stabilité observée sur la période 2015 - 2017 (+1%) est due à la fois à une augmentation sur la métropole (+13,5%) et à une baisse dans les couronnes (-6,4%).

Ce rapprochement semble donc se confirmer, avec un prix moyen de 6,63 €/m<sup>2</sup> sur la métropole contre 7,62 €/m<sup>2</sup> sur les couronnes. En revanche, selon la destination des terrains, la situation est plus différenciée. Les terrains à vocation économique sont moins chers dans les couronnes, 4,24 €/m<sup>2</sup> contre 5,34 €/m<sup>2</sup> sur Rennes Métropole. À l'inverse, les terrains à vocation d'habitat sont moins chers sur la métropole, malgré une progression de 20%, avec 6,65 €/m<sup>2</sup> contre 8,56 €/m<sup>2</sup> sur les couronnes (baisse de 8%). Malgré cette augmentation, les prix sur le marché des terrains à urbaniser sont encore très maîtrisés. Les flux financiers générés par ce marché ont approché les 16 millions d'euros sur la période 2015-2017 (-17%), dont 46% sur Rennes Métropole. Plus de 84% de ce volume financier a été généré par les terrains à vocation d'habitat (dont plus de 42% sur la métropole). Avec 7 millions d'euros, 2017 a largement dépassé 2015, année où le niveau a été le plus bas depuis la période d'observation (4 millions d'euros). Ce sont les terrains à vocation habitat qui ont été à l'origine de cette hausse. Ils ont représenté plus de 40% des flux financier de ce marché.

PART DES SURFACES À URBANISER SUR RENNES MÉTROPOLE



PRIX MOYEN DES TERRAINS À URBANISER (€/M<sup>2</sup>)



NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	31	55	81	76	40	45	63	52	42	30	21	29	16	31	27	22
Vocation habitat									34	24	17	23	14	25	21	18
Vocation économique									8	6	4	6	2	6	5	4
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2013/15	2015/17
Ensemble					85	80	75	68	57	58	44	38	68	53	47	51
Vocation habitat									43	44	35	26	60	41	35	40
Vocation économique									14	14	9	12	8	12	12	10
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2013/15	2015/17
Ensemble					125	125	138	120	99	88	65	67	84	84	73	74
Vocation habitat									77	68	52	49	74	66	56	58
Vocation économique									22	20	13	18	10	18	17	14

SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	67	117	172	133	60	82	118	82	78	87	29	80	33	64	65	47
Vocation habitat	39	90	84	67	46	55	110	75	52	85	20	77	27	52	61	41
Vocation économique	28	28	88	62	14	27	9	7	26	2	9	2	6	12	4	6
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					115	107	106	64	48	58	44	26	75	50	43	49
Vocation habitat					77	76	89	41	33	42	34	17	65	36	31	39
Vocation économique					38	31	15	21	15	15	11	9	9	14	12	10
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					175	189	224	146	126	145	73	106	108	114	108	97
Vocation habitat					123	130	199	116	85	128	53	95	92	89	92	80
Vocation économique					52	58	24	28	41	17	19	11	15	26	16	15

SUPERFICIE MOYENNE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	2,2	2,1	2,1	1,8	1,5	1,8			1,8	2,5	1,4	2,7	1,9	1,9	2,2	2,1
Vocation habitat									1,5	3,6	1,2	3,4	1,9	2,1	2,7	2,3
Vocation économique									3,2	0,3	2,2	0,4	2,9	2,0	1,0	1,4
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble									0,8	1,0	1,0	0,7	1,1	1	1	1
Vocation habitat									0,8	1,0	1,0	0,7	1,1	0,9	0,9	1,0
Vocation économique									1,1	1,1	1,2	0,7	1,2	1,1	1,0	1,0
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble									1,3	1,6	1,1	1,6	1,2	1,3	1,4	1,3
Vocation habitat									1,1	1,9	1,0	1,9	1,2	1,4	1,6	1,4
Vocation économique									1,9	0,9	1,5	0,6	1,5	1,4	1,0	1,1

PRIX MOYEN

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	5,50	7,30	6,30	5,40	6,30	5,20	5,70	6,50	4,98	5,77	6,13	5,64	8,96	5,63	5,85	6,63
Vocation habitat									4,94	5,30	6,19	5,80	9,77	5,34	5,76	6,95
Vocation économique									5,00	11,19	5,87	5,01	5,26	7,26	7,36	5,34
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					8,40	9,10	9,40	10,10	7,71	11,56	5,54	7,31	9,15	8,27	8,14	7,62
Vocation habitat									9,06	13,32	5,83	8,79	10,04	9,67	9,32	8,56
Vocation économique									3,57	7,45	4,46	4,11	4,18	5,25	5,34	4,24
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					7,70	7,70	7,70	8,50	6,53	9,43	5,73	6,59	9,11	7,23	7,25	7,32
Vocation habitat									7,24	10,49	5,95	7,39	9,99	8,02	7,94	8,06
Vocation économique									4,09	8,57	4,89	4,41	4,40	5,91	5,96	4,56

PRIX TOTAL (K€)

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820	4 114	4 547	3 459	1 778	3 442	1 436	3 262	2 893	2 219
Vocation habitat									3 448	3 359	1 126	3 332	1 122	2 644	2 605	1 860
Vocation économique									1 099	101	653	110	305	617	288	356
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					5 305	9 034	7 501	4 112	3 432	6 991	2 180	1 369	5 572	4 201	3 513	3 103
Vocation habitat									2 898	5 831	1 588	1 022	5 231	3 439	2 814	2 614
Vocation économique									534	1 160	592	348	314	762	700	418
Aire urbaine de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble					7 500	12 268	12 321	8 226	7 979	10 450	3 958	4 812	7 008	7 462	6 407	5 322
Vocation habitat									6 346	9 189	2 714	4 353	6 353	6 083	5 419	4 473
Vocation économique									1 633	1 261	1 244	458	619	1 379	988	774



MARCHÉ 4

# Géographie du marché des terrains urbanisables

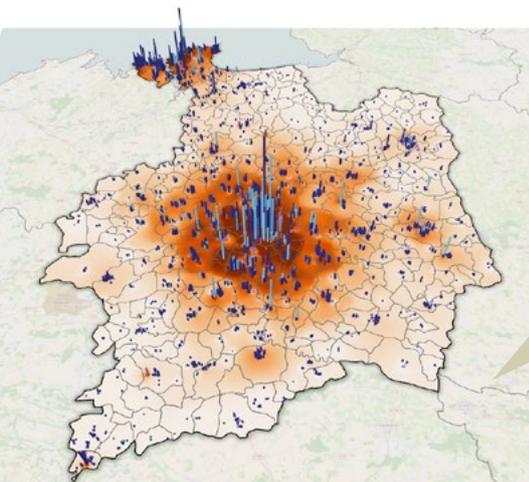
## Définition du marché

Ce sont des terrains neufs, fabriqués le plus souvent en périphérie des villes. Les coûts d'aménagements étant a 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.

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



## UN MARCHÉ DYNAMIQUE, POLARISÉ AUTOUR DES GRANDES VILLES

### Près de 2 600 ventes de terrains à construire par an sur l'Ille-et-Vilaine

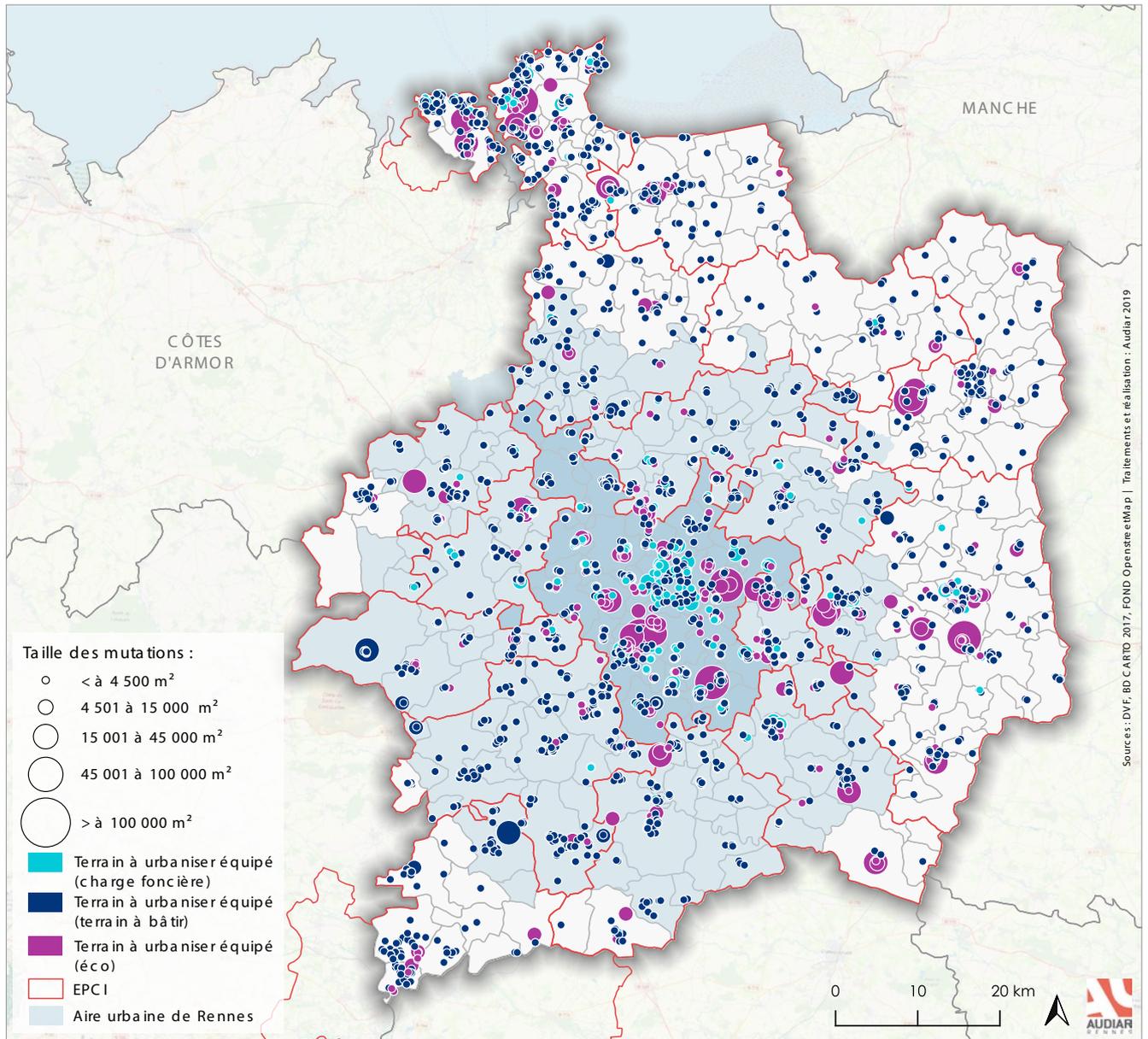
Pendant la période 2015-2017, c'est 7900 terrains destinés à la construction qui ont été vendus sur le département. Près du quart de ces transactions se sont déroulées sur le territoire de Rennes Métropole au cours de cette période. Près des deux tiers des terrains urbanisables ont concerné le Pays de Rennes (Rennes Métropole 22,3%, Val d'Ille - Aubigné 7,2%, Châteaugiron 6,4% et Liffré-Cormier 5,2%), Saint-Malo Agglomération (11,1%) et Vitré Communauté (11,2%). Le marché est resté très dynamique, malgré un léger fléchissement de 6% par rapport à la période précédente, porté par une année record en 2013.

## NOMBRE MOYEN DE TERRAIN À BÂTIR PAR AN (2015-2017)

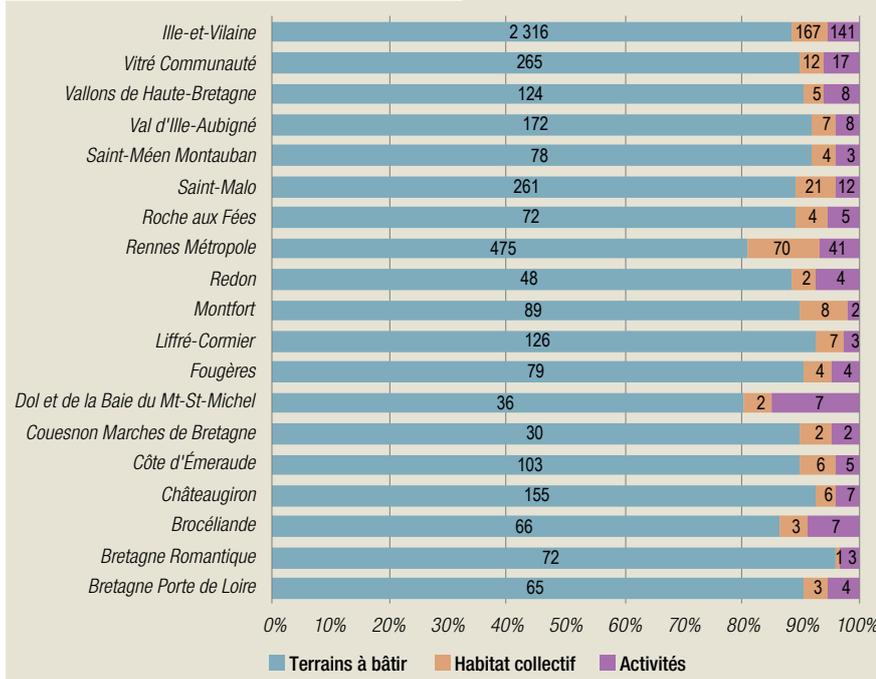
Rennes Métropole	588
Vitré Communauté	294
Saint-Malo	293
Val d'Ille-Aubigné	189
Châteaugiron	167
Vallons de Haute-Bretagne	138
Liffré-Cormier	136
Côte d'Émeraude	115
Montfort	100
Fougères	88
Saint-Méen Montauban	86
Roche aux Fées	81
Brocéliande	77
Bretagne Romantique	75
Bretagne Porte de Loire	73
Redon	55
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	46
Couesnon Marches de Bretagne	34

Une polarisation forte des terrains à construire vendus autour de trois villes : Rennes, Saint-Malo et Vitré

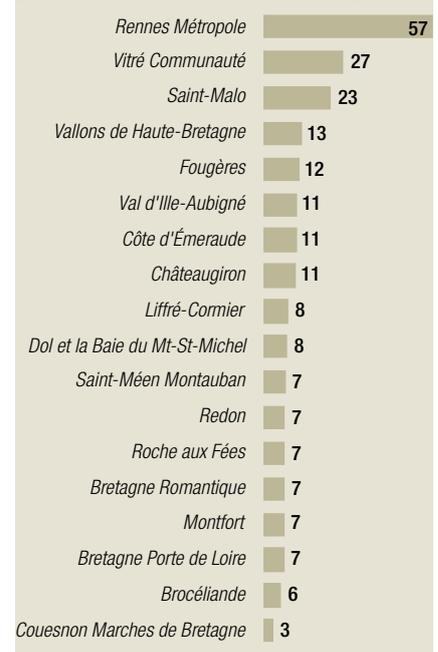
MARCHÉ 3 - TERRAINS À URBANISER - Surfaces des mutations 2015-2017



DESTINATION DES TERRAINS À CONSTRUIRE



SURFACES À CONSTRUIRE VENDUES (MOYENNE ANNUELLE 2015 - 2017)

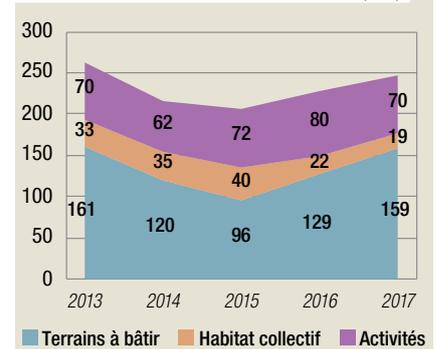


93 % des terrains à construire destinés à l'habitat

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 (88 %), et une part plus petite aux collectifs (charge foncière, 7%), le reste étant destiné aux activités (5 %).

nisables sont consacrées aux activités et une très faible part aux équipements. Ces proportions sont assez variables d'un territoire à l'autre, avec des secteurs comme Liffré - Cormier où la part de l'habitat s'élève à près de 90 % en très large majorité orientée vers l'habitat individuel, ou au contraire Rennes Métropole où l'habitat occupe les deux tiers, mais où le collectif représente près de la moitié de l'habitat.

SUPERFICIES DES TERRAINS À CONSTRUIRE EN ILLE-ET-VILAINE (HA)



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

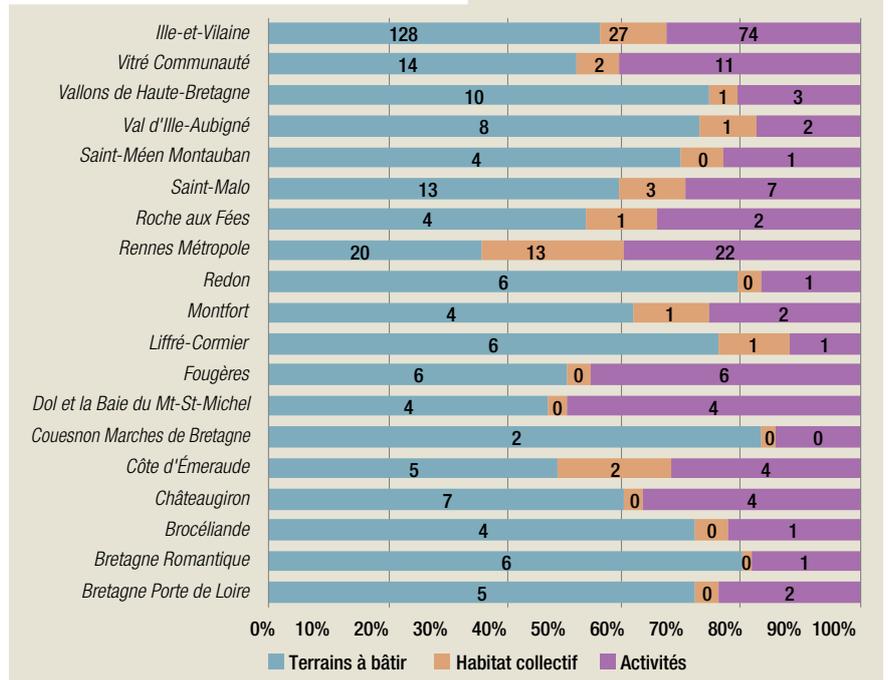
Un peu plus de 230 hectares par an destinés à être construits sur l'Ille-et-Vilaine

C'est près de 700 hectares de terrains à construire qui ont été vendus entre 2015 et 2017 sur le département. Près de la moitié de ces surfaces se trouve autour des villes de Rennes, Saint-Malo et Vitré.

Une dominante des terrains à bâtir dans les surfaces à construire

Les deux tiers des surfaces à construire du département sont destinées à de l'habitat (plus de 55 % sous forme de terrain à bâtir individuel, le reste en collectif). Près de 32 % des surfaces urba-

DESTINATION DES SURFACES À CONSTRUIRE



TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS (M<sup>2</sup>)

Redon	971
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	856
Couesnon Marches de Bretagne	636
Bretagne Romantique	607
Fougères	589
Bretagne Porte de Loire	565
Vallons de Haute-Bretagne	547
Roche aux Féés	459
Vitré Communauté	456
Saint-Méen Montauban	453
Montfort	440
Ille-et-Vilaine	429
Côte d'Émeraude	429
Saint-Malo	420
Brocéliande	414
Liffré-Cormier	412
Val d'Ille-Aubigné	400
Châteaugiron	390
Rennes Métropole	349

TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS DESTINÉS AUX ACTIVITÉS (M<sup>2</sup>)

Fougères	3751
Bretagne Romantique	3740
Roche aux Féés	3447
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	3232
Montfort	3074
Vitré Communauté	2796
Châteaugiron	2634
Rennes Métropole	2379
Ille-et-Vilaine	2335
Liffré-Cormier	2315
Bretagne Porte de Loire	2257
Redon	2247
Saint-Malo	2180
Couesnon Marches de Bretagne	1940
Brocéliande	1813
Val d'Ille-Aubigné	1576
Vallons de Haute-Bretagne	1566
Côte d'Émeraude	1370
Saint-Méen Montauban	1250



© D. Gourey, Rennes Métropole.

**Une taille médiane 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 médiane d'un terrain à bâtir individuel est de 429 m<sup>2</sup>, un terrain destiné à réaliser du collectif de l'ordre de 1 100 m<sup>2</sup> et un terrain à vocation économique d'environ 2 300 m<sup>2</sup>. Mais ces moyennes masquent de grandes disparités sur le territoire départemental.

En effet, en ce qui concerne les terrains à bâtir individuels, leur taille passe du simple à plus du double entre Rennes Métropole (349 m<sup>2</sup>) et Redon (971 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 500 m<sup>2</sup>. D'autres parties plus rurales du territoire 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>).

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

Les surfaces moyennes destinées aux activités sont d'un peu plus de 2 300 m<sup>2</sup> sur le département. Elles vont de 1200 m<sup>2</sup> sur Saint-Méen - Montauban à presque 4 000 m<sup>2</sup> sur Fougères. 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.

PRÈS DE 230 MILLIONS D'EUROS ÉCHANGÉS EN ILLE-ET-VILAINE PAR AN

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

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine sur la période 2015-2017, c'est plus de 687 millions d'euros qui ont été générés par la vente de terrains à construire. Une augmentation de près de 7% par rapport à la période précédente. Près des deux tiers de ces volumes financiers ont été réalisés sur les territoires de Rennes Métropole (38,9%), de Saint-Malo Agglomération (12,4%), Côte d'Émeraude (6,1%) et Vitré Communauté (7,5%).

**Plus de 88% des transactions concernent des terrains à vocation d'habitat**

Les terrains à bâtir individuels ont représenté plus de 62% de cette valeur, près de 26% pour les collectifs et 12% pour les activités à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, mais chaque territoire présente un profil différent. Les flux sur la métropole de Rennes ont totalisé 39% des valeurs échangées.

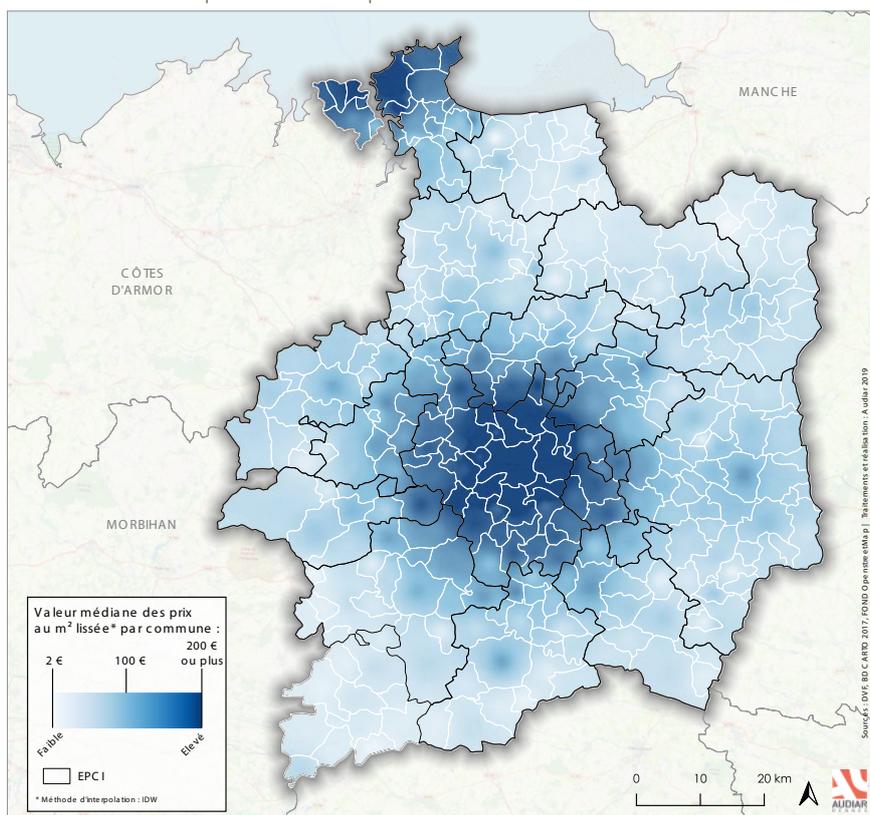
VOLUME FINANCIER ANNUEL MOYEN DES TRANSACTIONS

Rennes Métropole	89 198 968
Saint-Malo	28 476 518
Vitré Communauté	17 145 825
Côte d'Émeraude	14 007 799
Val d'Ille-Aubigné	13 369 271
Châteaugiron	12 334 338
Liffré-Cormier	8 811 231
Vallons de Haute-Bretagne	7 108 189
Montfort	7 011 156
Brocéliande	5 015 672
Fougères	4 538 706
Saint-Méen Montauban	4 341 153
Bretagne Porte de Loire	4 256 637
Roche aux Féés	4 151 958
Bretagne Romantique	3 802 587
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2 319 707
Redon	2 063 537
Couesnon Marches de Bretagne	1 216 770

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS EN €/M<sup>2</sup>

Côte d'Émeraude	179
Rennes Métropole	178
Châteaugiron	172
Saint-Malo	161
Val d'Ille-Aubigné	151
Ille-et-Vilaine	129
Montfort	129
Liffré-Cormier	120
Brocéliande	115
Vitré Communauté	99
Roche aux Fées	89
Bretagne Porte de Loire	82
Saint-Méen Montauban	80
Vallons de Haute-Bretagne	79
Bretagne Romantique	68
Fougères	63
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	45
Couesnon Marches de Bretagne	43
Redon	34

MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB  
Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> lissée par commune - 2015-2017



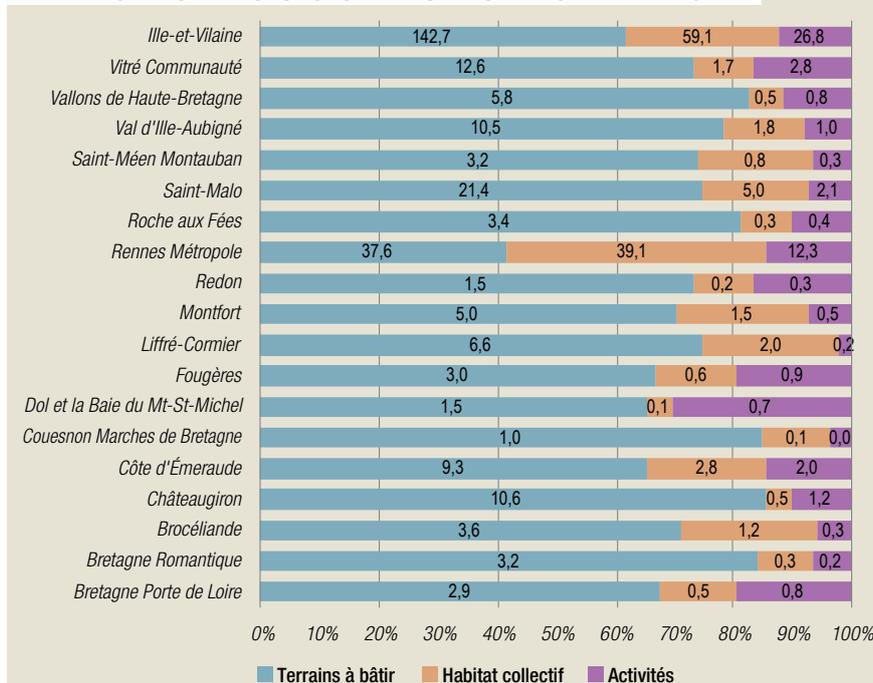
Un prix au mètre carré qui varie de un à cinq pour les terrains à bâtir

À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian au mètre carré des terrains à bâtir a été de 129 euros sur la période 2015-2017. Mais les situations sont très différentes selon les secteurs du département. La côte d'Émeraude et Rennes Métropole ont été les secteurs le plus chers sur la période, avec 179-178 €/m<sup>2</sup> et le Pays de Redon le moins cher avec un prix médian de 34 €/m<sup>2</sup>.

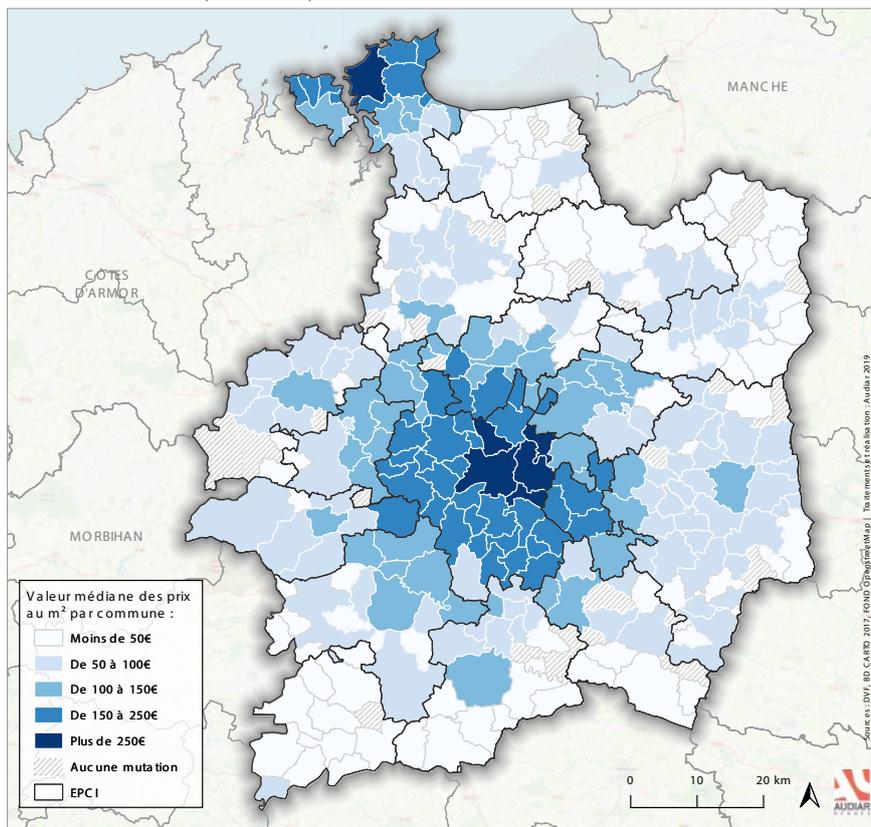


© Marc Papillierci.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS FINANCIÈRES EN MOYENNE ANNUELLE



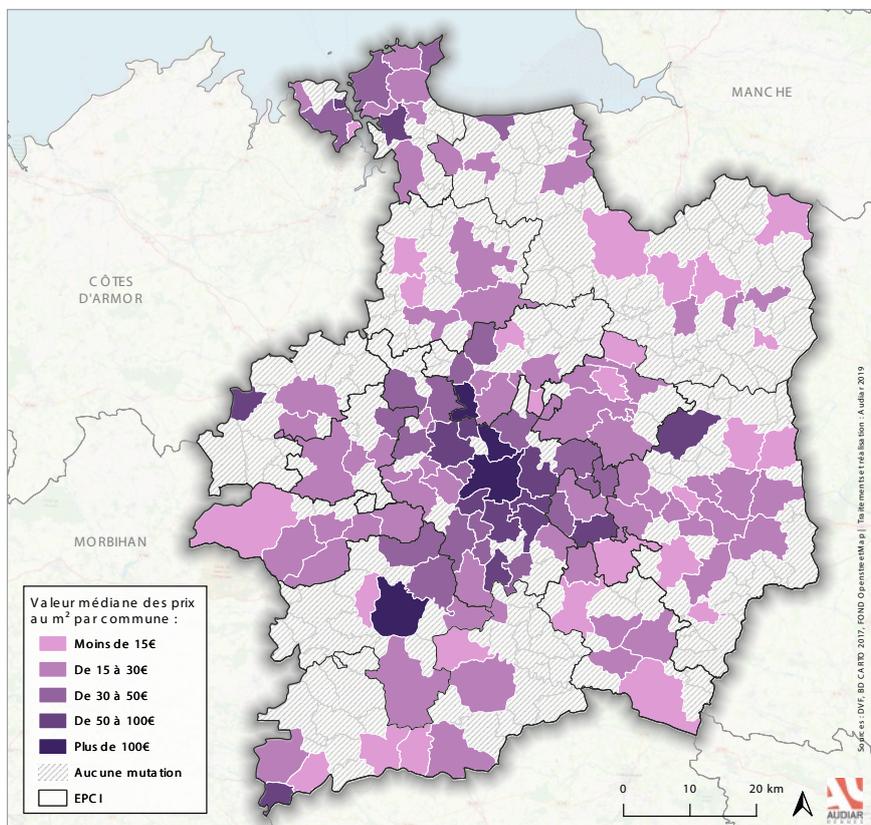
MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB  
Valeur médiane des prix au m<sup>2</sup> par commune - 2015-2017



PRIX AU LOT MÉDIAN DES TERRAINS  
À BÂTIR INDIVIDUELS

Côte d'Émeraude	77 250
Châteaugiron	65 825
Saint-Malo	65 000
Rennes Métropole	63 425
Montfort	55 500
Val d'Ille-Aubigné	55 300
Brocéliande	53 500
Ille-et-Vilaine	52 259
Liffré-Cormier	49 000
Roche aux Fées	46 530
Vitré Communauté	44 757
Vallons de Haute-Bretagne	43 230
Bretagne Porte de Loire	41 500
Bretagne Romantique	41 000
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	39 760
Saint-Méen Montauban	39 019
Fougères	36 193
Redon	30 000
Couesnon Marches de Bretagne	29 848

MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - ECO  
Valeur foncière lissée des mutations - 2015-2017



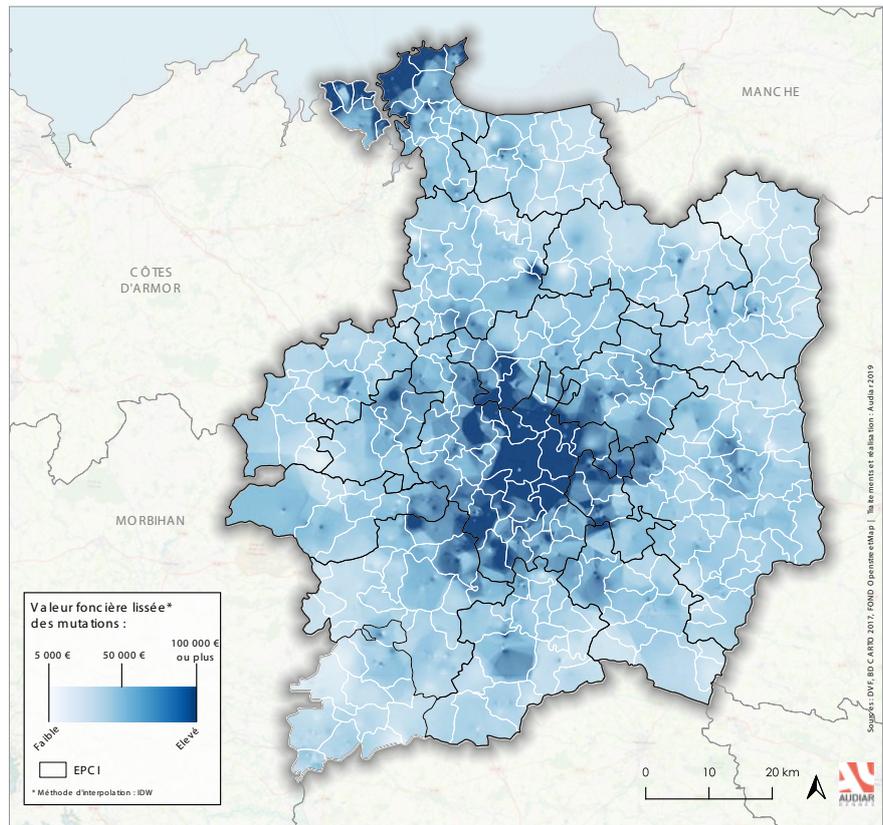
**Le prix au lot du terrain à bâtir individuel allant du simple au double selon la localisation géographique**

En matière de terrain à bâtir, autant que le prix au mètre carré, c'est le prix au lot qui est parlant. À l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, le prix médian du lot est stable depuis la période précédente et se situe à 52 260 €. Mais des grandes variations existent sur le territoire, passant du simple au double. Ainsi Rennes Métropole et certains territoires à proximité (Châteaugiron), comme le littoral (Saint-Malo et Côte d'Émeraude) ont affiché des lots autour de 60 000 euros ou plus, alors que dans le secteur du Pays de Redon ou du Couesnon - Marches-de-Bretagne ce prix a été de l'ordre de 30 000 €.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS D'ACTIVITÉS (€/M<sup>2</sup>)

Rennes Métropole	45,3
Côte d'Émeraude	42,5
Saint-Méen Montauban	35,3
Vallons de Haute-Bretagne	31,2
Châteaugiron	30,4
Saint-Malo	29,6
Ille-et-Vilaine	27,6
Val d'Ille-Aubigné	25,3
Montfort	23,6
Redon	22,8
Vitré Communauté	22,3
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	19,1
Bretagne Porte de Loire	19,0
Brocéliande	18,6
Bretagne Romantique	18,2
Liffré-Cormier	16,5
Roche aux Fées	16,4
Fougères	16,2
Couesnon Marches de Bretagne	9,5

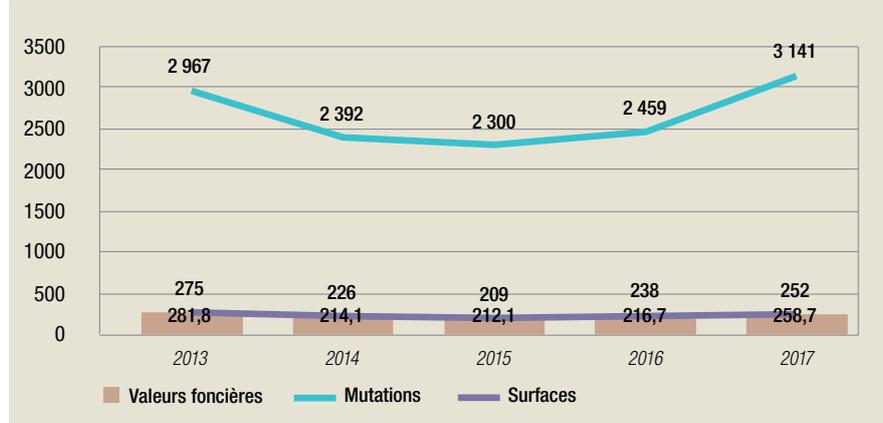
MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB  
Valeur foncière lissée des mutations - 2015-2017



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 en baisse (-5%) après une augmentation sur la période précédente. Il atteint 27,6 €/m<sup>2</sup>. Derrière cette moyenne de fortes disparités existent au sein du département avec des valeurs qui vont de 10 €/m<sup>2</sup> sur le territoire de Couesnon - Marche-de-Bretagne jusqu'à plus de 45 €/m<sup>2</sup> sur Rennes Métropole.

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (M4)



## CHIFFRES CLÉS ANNUELS DU MARCHÉ DES TERRES À URBANISER PAR TERRITOIRE (SUR LA PÉRIODE 2015 - 2017)

TERRITOIRES	MUTATIONS							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	73	12,4%	65	14,7%	3	-18,2%	4	9,1%
Bretagne Romantique	75	7,1%	72	8,0%	1	-66,7%	3	60,0%
Brocéliande	77	6,0%	66	4,2%	3	11,1%	7	23,5%
Châteaugiron	167	13,1%	155	12,9%	6	-10,0%	7	53,8%
Côte d'Émeraude	115	13,9%	103	14,4%	6	11,8%	5	7,1%
Couesnon Marches de Bretagne	34	-1,0%	30	-2,2%	2	25,0%	2	0,0%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	46	39,8%	36	51,4%	2	-12,5%	7	17,6%
Fougères	88	-1,9%	79	0,0%	4	-7,7%	4	-18,8%
Liffré-Cormier	136	10,5%	126	11,2%	7	11,1%	3	0,0%
Montfort	100	11,2%	89	13,1%	8	14,3%	2	-36,4%
Redon	55	18,8%	48	24,3%	2	-22,2%	4	0,0%
Rennes Métropole	588	0,9%	475	3,7%	70	-10,6%	41	-5,4%
Roche aux Féés	81	25,4%	72	28,7%	4	44,4%	5	-17,6%
Saint-Malo	293	37,3%	261	43,9%	21	-10,1%	12	29,6%
Saint-Méen Montauban	86	7,9%	78	8,3%	4	37,5%	3	-16,7%
Val d'Ille-Aubigné	189	-2,9%	172	-2,8%	7	-4,5%	8	-14,3%
Vallons de Haute-Bretagne	138	2,0%	124	2,2%	5	-15,8%	8	20,0%
Vitré Communauté	294	21,5%	265	22,7%	12	24,1%	17	2,0%
Ille-et-Vilaine	2 633	10,5%	2 316	12,4%	167	-4,7%	141	2,2%

TERRITOIRES	SURFACES EN HECTARES							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	6,8	-5,4%	4,8	10,1%	0,3	-67,2%	1,6	-12,7%
Bretagne Romantique	7,1	13,3%	5,7	9,9%	0,1	-83,9%	1,3	122,8%
Brocéliande	5,9	9,5%	4,3	6,4%	0,3	40,2%	1,3	15,1%
Châteaugiron	10,9	8,6%	6,6	4,4%	0,4	-80,0%	4,0	103,0%
Côte d'Émeraude	11,0	14,0%	5,4	12,9%	2,1	-0,2%	3,5	27,0%
Couesnon Marches de Bretagne	3,4	-3,5%	2,4	-1,6%	0,1	68,9%	0,4	-20,8%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	8,0	48,8%	3,7	61,9%	0,3	-12,9%	3,9	45,6%
Fougères	12,2	-7,2%	6,1	-0,7%	0,4	-5,9%	5,5	-12,7%
Liffré-Cormier	8,4	8,2%	6,2	8,4%	1,0	58,3%	1,0	-5,8%
Montfort	6,8	3,1%	4,2	11,2%	0,9	14,9%	1,8	-15,8%
Redon	7,2	10,5%	5,6	27,4%	0,3	-27,4%	1,2	-26,0%
Rennes Métropole	56,9	-6,7%	19,9	3,1%	13,4	-19,1%	22,4	0,1%
Roche aux Féés	7,2	19,0%	3,8	25,0%	0,9	36,5%	2,5	6,0%
Saint-Malo	22,6	14,8%	13,3	35,1%	2,6	-29,8%	6,7	12,1%
Saint-Méen Montauban	7,4	12,6%	4,5	4,6%	0,4	186,9%	1,5	30,6%
Val d'Ille-Aubigné	11,2	3,2%	7,8	0,4%	1,1	2,6%	1,9	6,1%
Vallons de Haute-Bretagne	13,0	10,4%	9,5	6,3%	0,6	-37,3%	2,7	71,2%
Vitré Communauté	26,9	-0,3%	14,0	15,6%	2,0	51,2%	10,8	-19,9%
Ille-et-Vilaine	233	3,8%	128	11,4%	27	-16,6%	74	3,8%

TERRITOIRES	SURFACES MÉDIANES EN M <sup>2</sup>					
	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	565	-2,8%	645	0,0%	2 257	-31,1%
Bretagne Romantique	607	3,6%	1 186	-21,6%	3 740	25,8%
Brocéliande	414	3,5%	744	113,3%	1 813	-1,4%
Châteaugiron	390	-4,5%	490	-3,8%	2 634	5,6%
Côte d'Émeraude	429	1,5%	750	-35,5%	1 370	11,9%
Couesnon Marches de Bretagne	636	0,0%	375	38,7%	1 940	-17,8%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	856	-0,6%	967	-11,0%	3 232	18,2%
Fougères	589	1,7%	973	18,5%	3 751	-8,9%
Liffré-Cormier	412	-5,3%	1 687	82,0%	2 315	22,0%
Montfort	440	-0,2%	603	-2,8%	3 074	0,0%
Redon	971	24,0%	827	0,0%	2 247	-20,1%
Rennes Métropole	349	-0,2%	1 674	-3,3%	2 379	-4,8%
Roche aux Féés	459	-5,1%	748	33,8%	3 447	83,1%
Saint-Malo	420	-12,7%	721	-14,4%	2 180	7,2%
Saint-Méen Montauban	453	-7,2%	508	9,1%	1 250	-20,6%
Val d'Ille-Aubigné	400	-0,1%	571	-8,8%	1 576	15,3%
Vallons de Haute-Bretagne	547	8,8%	817	-41,6%	1 566	8,4%
Vitré Communauté	456	-8,8%	1 346	101,5%	2 796	-2,2%
Ille-et-Vilaine	429	-2,4%	1 086	-3,6%	2 335	1,3%

TERRITOIRES	PRIX MÉDIAN AU M <sup>2</sup>					
	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	82,1	2,1%	82,9	47,0%	19,0	5,0%
Bretagne Romantique	68,4	-1,9%	347,0	641,7%	18,2	1,7%
Brocéliande	115,3	-20,3%	134,9	12,6%	18,6	3,0%
Châteaugiron	172,2	6,5%	148,2	2,9%	30,4	-1,4%
Côte d'Émeraude	179,4	22,5%	117,2	-5,5%	42,5	-19,6%
Couesnon Marches de Bretagne	42,5	-5,4%	69,6	-86,1%	9,5	-4,0%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	45,2	2,2%	45,9	23,2%	19,1	-14,1%
Fougères	62,8	-0,1%	71,4	-2,8%	16,2	-8,9%
Liffré-Cormier	120,0	0,5%	102,2	-9,5%	16,5	-17,8%
Montfort	129,1	5,3%	125,4	-1,7%	23,6	-7,9%
Redon	33,6	-12,9%	59,7	19,8%	22,8	6,7%
Rennes Métropole	178,4	2,1%	195,9	6,7%	45,3	0,8%
Roche aux Féés	88,7	5,7%	47,7	-24,0%	16,4	23,6%
Saint-Malo	161,0	18,0%	113,6	-0,6%	29,6	0,5%
Saint-Méen Montauban	80,1	2,6%	98,3	-9,2%	35,3	74,4%
Val d'Ille-Aubigné	150,7	-4,4%	147,6	28,6%	25,3	5,6%
Vallons de Haute-Bretagne	78,6	-7,7%	65,9	26,1%	31,2	-7,1%
Vitré Communauté	98,9	9,8%	81,3	-3,6%	22,3	3,6%
Ille-et-Vilaine	129,3	1,7%	139,7	1,3%	27,6	-5,2%

TERRITOIRES	PRIX AU LOT	
	TAB	Variation
Bretagne Porte de Loire	41 500	-1,0%
Bretagne Romantique	41 000	-0,1%
Brocéliande	53 500	-3,9%
Châteaugiron	65 825	-0,3%
Côte d'Émeraude	77 250	29,6%
Couesnon Marches de Bretagne	29 848	-1,5%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	39 760	12,5%
Fougères	36 193	0,5%
Liffré-Cormier	49 000	-4,4%
Montfort	55 500	2,8%
Redon	30 000	0,5%
Rennes Métropole	63 425	1,1%
Roche aux Féés	46 530	3,7%
Saint-Malo	65 000	1,6%
Saint-Méen Montauban	39 019	-0,9%
Val d'Ille-Aubigné	55 300	-7,1%
Vallons de Haute-Bretagne	43 230	-2,4%
Vitré Communauté	44 757	-0,5%
Ille-et-Vilaine	52 259	0,0%

TERRITOIRES	VALEURS FONCIÈRES							
	Ensemble	Variation	TAB	Variation	CF	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	4 256 637	-2,4%	2 857 161	7,8%	529 461	-22,7%	802 097	-16,4%
Bretagne Romantique	3 802 587	15,0%	3 223 389	9,3%	335 604	41,3%	243 595	103,2%
Brocéliande	5 015 672	25,5%	3 579 775	-0,6%	1 156 333	650,5%	269 121	16,1%
Châteaugiron	12 334 338	9,5%	10 572 230	13,6%	528 867	-60,5%	1 233 242	99,3%
Côte d'Émeraude	14 007 799	26,8%	9 257 522	24,7%	2 750 073	31,7%	2 000 204	30,5%
Couesnon Marches de Bretagne	1 216 770	-3,8%	1 025 825	-4,6%	138 959	15,8%	37 538	-30,9%
Dol et la Baie du Mt-St-Michel	2 319 707	49,8%	1 518 399	60,8%	98 977	-7,5%	700 217	41,4%
Fougères	4 538 706	-6,5%	3 038 907	-2,2%	597 784	-12,2%	868 681	-15,5%
Liffré-Cormier	8 811 231	23,6%	6 627 769	8,0%	2 014 495	148,3%	158 476	-3,8%
Montfort	7 011 156	7,5%	4 959 864	17,2%	1 544 532	-5,2%	506 760	-23,2%
Redon	2 063 537	4,9%	1 513 167	22,8%	206 664	-15,0%	337 384	-30,5%
Rennes Métropole	89 198 968	-1,7%	37 559 065	9,5%	39 054 792	-8,1%	12 341 557	-7,8%
Roche aux Féés	4 151 958	29,7%	3 388 830	31,8%	348 255	31,0%	414 873	13,7%
Saint-Malo	28 476 518	24,8%	21 366 688	46,3%	5 045 703	-18,2%	2 064 127	15,8%
Saint-Méen Montauban	4 341 153	29,0%	3 223 807	9,4%	834 871	426,9%	271 723	8,5%
Val d'Ille-Aubigné	13 369 271	-5,0%	10 493 327	-6,8%	1 784 476	2,3%	1 012 950	-3,6%
Vallons de Haute-Bretagne	7 108 189	-10,8%	5 844 189	2,2%	452 957	-73,0%	771 587	52,9%
Vitré Communauté	17 145 825	15,5%	12 622 778	22,8%	1 709 428	24,8%	2 786 953	-12,9%
Ille-et-Vilaine	229 170 022	6,9%	142 672 690	14,7%	59 132 231	-4,6%	26 821 084	-0,3%



## FOCUS

# LE MARCHÉ DES TERRAINS URBANISABLES de la métropole et de son aire urbaine

**L**e marché des terrains constructibles a été très dynamique sur la période 2015 - 2017. Il a augmenté de 6 % en volume de transactions au regard de la période précédente.

L'année 2017 a connu une dynamique, principalement portée par les couronnes (+ 9 %) pour plus de 60 % des superficies vendues sur la période.

La taille moyenne des terrains a continué de décroître sur la période (-5 %), encore plus rapidement sur la métropole (-8 %). La diminution de taille a été plus modeste sur les couronnes (-2 %) ramenant cette taille moyenne à 571 m<sup>2</sup> en moyenne pour l'année 2017, alors qu'elle a été de 425 m<sup>2</sup> en moyenne sur Rennes Métropole et 353 m<sup>2</sup> pour la valeur médiane.

À l'échelle de l'aire urbaine, le prix moyen des terrains au lot a augmenté (+ 7 %) comme le différentiel entre la métropole et les couronnes. Il est passé de 25 000 euros sur la période, à 32 000 euros pour l'année 2017.

Le prix des charges foncières a baissé (- 11 %), après avoir augmenté sur la période précédente, particulièrement sur les couronnes (- 20 %).

58 % des collectifs sont réalisés sur la métropole.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier à vocation économique a baissé de 8 % à l'échelle de l'aire urbaine, il a été stable dans les couronnes (- 1 %) pour une baisse de 12 % sur la métropole.

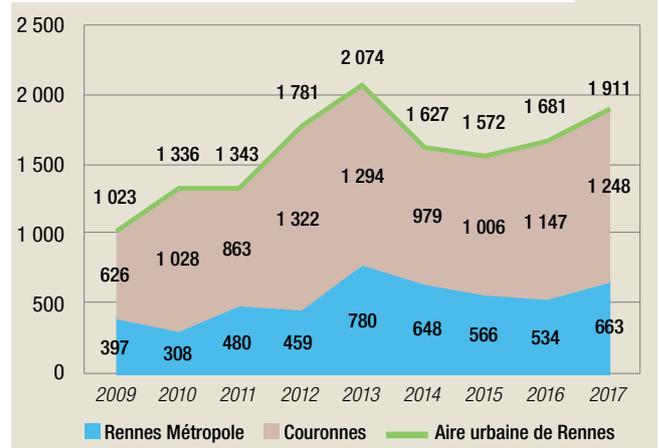
Les prix entre ces deux territoires (53 €/m<sup>2</sup> pour Rennes Métropole et 40 €/m<sup>2</sup> dans les couronnes) se sont donc rapprochés.

## UN NIVEAU DE VENTE QUI RESTE ÉLEVÉ SUR UN MARCHÉ TRÈS ATTRACTIF

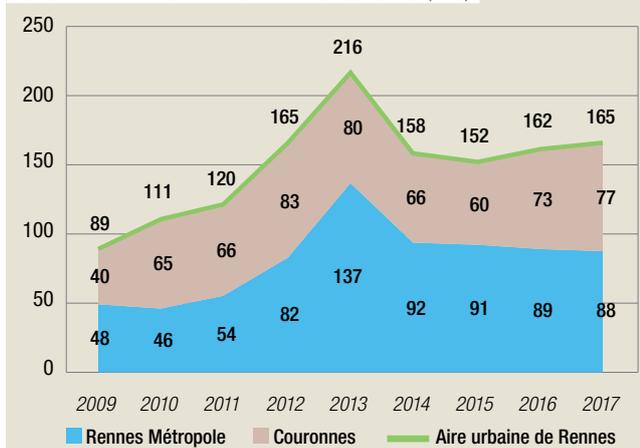
Le marché des terrains à construire <sup>1</sup> a été très dynamique à l'échelle de l'aire urbaine sur la période avec pas moins de 5164 transactions (+ 6 %), dont plus d'un tiers sur la métropole rennaise. Ce marché a été globalement stable sur la métropole (+ 1 %), mais en croissance dans les couronnes (+ 9 %).

<sup>1</sup> Terrains équipés ou urbanisables.

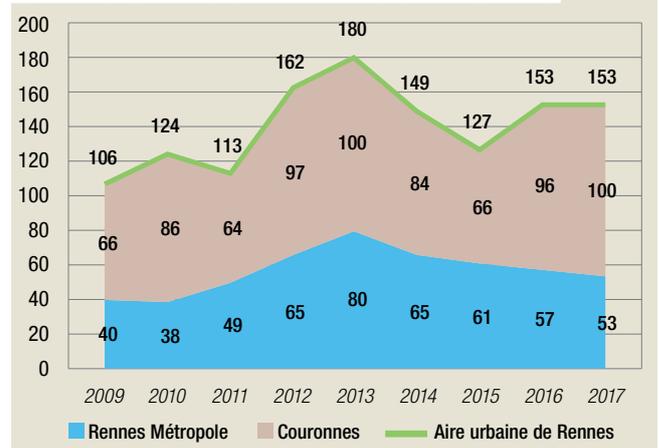
NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS URBANISABLES



VOLUME FINANCIER DES TRANSACTIONS (M€)



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES

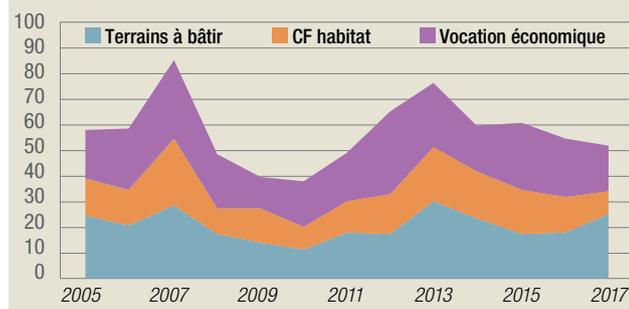


Sur longue durée, la structure de ce marché demeure assez stable sur la métropole rennaise. Il est constitué de trois parts plus ou moins égales selon les années se répartissant entre le foncier pour les terrains à bâtir individuels, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à vocation économique. Cette proportion est assez différente dans les couronnes ou les terrains à bâtir individuels concernent entre les deux tiers et les trois quarts des transactions, l'activité environ un cinquième et le reste pour les charges foncières (de 5 à 15 % selon les années). En 2017, la part du collectif sur les couronnes a augmenté à nouveau, mais est restée en baisse sur la période (-20 %). Cette baisse de surface de charge foncière est constatée sur la période à l'échelle de l'aire urbaine (-20 %), mais s'est amplifiée en 2017 sur la métropole (-38 %).

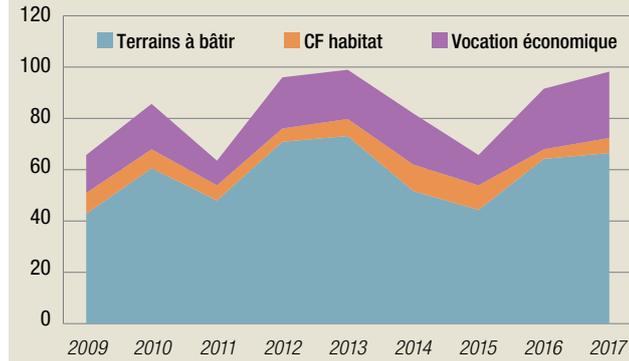


## UNE STABILITÉ GLOBALE DES TRANSACTIONS SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE QUI CACHE DEUX TRAJECTOIRES QUI SE CROISENT EN 2016

SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)

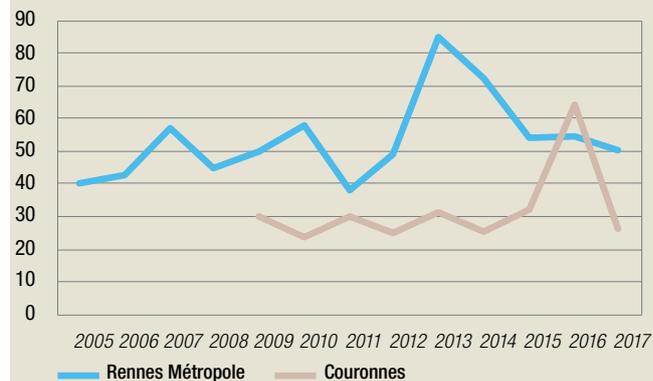


SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS URBANISABLES SUR LES COURONNES (HA)



À l'échelle de l'aire urbaine, les surfaces de foncier économique ont été en augmentation (+5 % par rapport à la période précédente) et stable pour le nombre de transactions (-1%). Pour autant, le nombre de transactions a régressé sur la métropole (-5%) pour des surfaces stables, alors qu'elles ont augmenté dans les couronnes (+4 %) comme les surfaces (+11%). En 2017, les surfaces de foncier à vocation économique ont baissé de 22 % sur la métropole, avec 18 hectares alors qu'elles ont augmenté de 8 % sur les couronnes, atteignant ainsi 26 ha. De même, les prix moyens au m<sup>2</sup> se sont rapprochés sur la période, baissant à nouveau sur la métropole (-12%) pour atteindre 53,4 €/m<sup>2</sup> et restent stables dans les couronnes (-1%) pour atteindre 40,3 €/m<sup>2</sup>.

PRIX MOYEN DES TERRAINS ÉCONOMIQUES (€/M<sup>2</sup>)



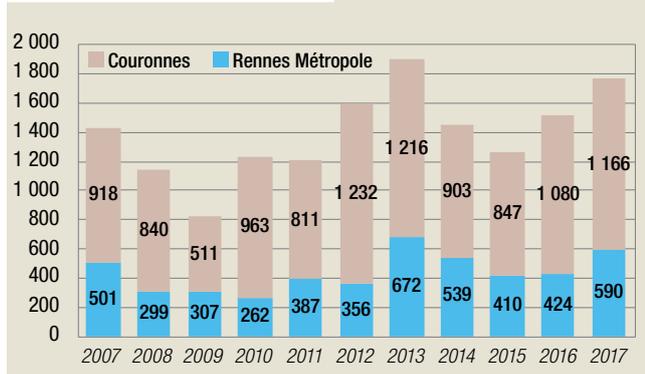


## FOCUS

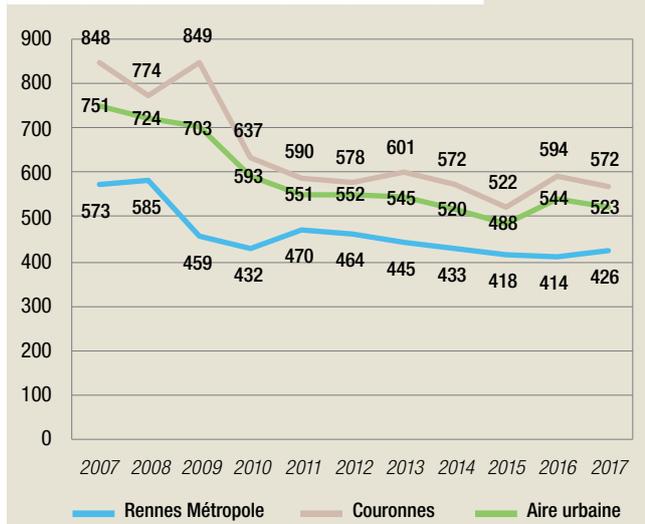
### UN NIVEAU DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS ÉLEVÉ, PORTÉ NOTAMMENT PAR LES COURONNES

Un peu plus de 1400 terrains à bâtir individuels se sont vendus annuellement sur l'aire urbaine, un tiers sur Rennes Métropole et deux tiers dans les couronnes. Une hausse de 7,5 % constatée au regard de la dernière période. Le niveau de transaction reste élevé sur ce marché, porté notamment par les couronnes dont la part passe à deux tiers des transactions en 2017, comme sur la période (68 %).

NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR



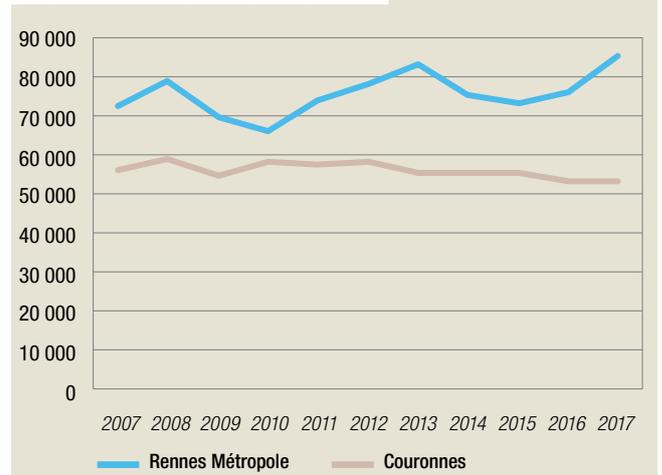
### LA TAILLE DES TERRAINS A POURSUIVI SA TENDANCE À LA BAISSSE

La taille des terrains à bâtir individuels continue de diminuer, même si une légère augmentation s'est faite sentir en 2016 sur les couronnes. La taille moyenne constatée sur la période est de 566 m<sup>2</sup> à l'échelle de l'aire urbaine (420 m<sup>2</sup> pour la métropole, 566 m<sup>2</sup> pour les couronnes. En 2017 elle a été de 572 m<sup>2</sup> et a retrouvé ainsi le niveau de 2014. La réduction globale constatée depuis une dizaine d'année a cependant permis de réduire les consommations d'espace tout en conservant un niveau d'accueil important de ce type de logement.

### DES PRIX STABLES SUR LES COURONNES, MAIS EN HAUSSE SUR LA MÉTROPOLE

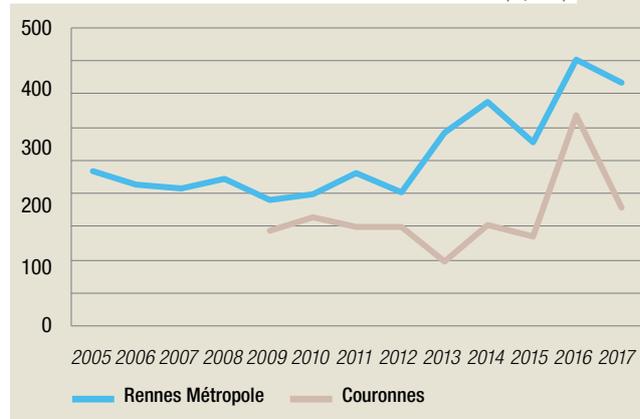
À l'échelle de l'aire urbaine, les prix sont restés globalement stable sur la période, avec une très légère hausse de 0,8 %. Cette hausse a été plus marquée sur la métropole (+5,6 %) alors que sur les couronnes le prix ait diminué (-1,6 %). L'année 2017 vient prolonger le décrochage constaté des prix entre ces deux territoires, portant la différence à 25 000 euros sur la période, et à 32 000 euros en 2017.

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



## UN REPLI POUR LES COLLECTIFS ET UN NOMBRE DE TRANSACTION QUI S'EST RÉDUIT EN 2017

Le marché des charges foncières est en légère baisse à l'échelle de l'aire urbaine (-3,7% pour les transactions, -11,8% pour les surfaces). Cette tendance s'accroît en 2016 par rapport à 2015 (-64% sur le nombre de transactions, -34% sur les surfaces). Mais dans le même temps le prix moyen au m<sup>2</sup> de ces transactions a augmenté de 25% sur la période 2014-2016 (14% pour la métropole, 53% dans les couronnes). Cette progression a été encore plus significative en 2016 avec une augmentation de 87% sur l'aire urbaine (45% sur Rennes Métropole) au regard de 2015 marquée par une tendance à la baisse.

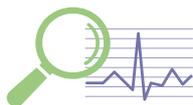
 PRIX MOYEN DES CHARGES FONCIÈRES HABITAT (€/M<sup>2</sup>)


### NOMBRE DE MUTATIONS TOTALES

Rennes Métropole														2013/15			2014/16			2015/17		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017									
Ensemble	519	442	590	372	397	308	480	459	780	648	566	534	663	662	583	588						
Terrains à bâtir individuels	433	338	501	299	307	262	387	356	672	539	410	424	590	540	458	475						
CF habitat	47	58	56	32	52	28	54	52	70	64	109	62	39	81	78	70						
Vocation économique	39	46	33	41	38	18	39	51	34	40	47	42	33	40	43	41						
Couronnes														2013/15			2014/16			2015/17		
Ensemble					626	1028	863	1322	1294	979	1006	1147	1248	1092	1044	1134						
TAB individuels			918	840	511	963	811	1232	1216	903	847	1080	1166	991	943	1031						
Vocation habitat						29	24	43	24	26	111	17	25	54	51	51						
Vocation économique						36	28	47	51	46	46	45	51	48	46	47						
Aire urbaine de Rennes														2013/15			2014/16			2015/17		
Ensemble					1023	1336	1343	1781	2074	1627	1572	1681	1911	1754	1627	1721						
TAB individuels			1419	1139	818	1225	1198	1587	1888	1442	1257	1504	1756	1531	1401	1506						
Vocation habitat						57	78	95	94	90	220	79	64	135	130	121						
Vocation économique						54	67	98	85	86	93	87	84	88	89	88						

### SUPERFICIE ÉCHANGÉE TOTALE

Rennes Métropole														2013/15			2014/16			2015/17		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017									
Ensemble	58	58	85	49	40	38	49	65	80	65	61	57	53	65	61	57						
Terrains à bâtir individuels	25	20	29	18	14	11	18	17	30	23	17	18	25	23	19	20						
CF habitat	14	14	26	10	13	9	12	16	21	18	17	14	9	19	16	13						
Vocation économique	19	24	31	21	12	18	19	32	25	18	26	23	18	23	22	22						
Couronnes														2013/15			2014/16			2015/17		
Ensemble					66	86	64	97	100	84	66	96	100	83	82	87						
TAB individuels					43	61	48	71	73	52	44	64	67	56	53	58						
Vocation habitat					8	7	6	5	7	11	10	4	6	9	8	6						
Vocation économique					15	18	10	20	20	20	11	24	26	17	18	20						
Aire urbaine de Rennes														2013/15			2014/16			2015/17		
Ensemble					106	124	113	162	180	149	127	153	153	148	143	144						
TAB individuels					57	72	66	88	103	75	61	82	92	80	73	78						
Vocation habitat					21	16	18	21	28	29	27	18	15	28	25	20						
Vocation économique					27	36	29	52	45	38	38	47	44	40	41	43						



## FOCUS

### SUPERFICIE MOYENNE

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									0,10	0,10	0,11	0,11	0,08
TAB individuels	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
CF habitat	0,30	0,24	0,46	0,31	0,25	0,32	0,22	0,31	0,30	0,29	0,16	0,23	0,23
Vocation éco.	0,48	0,52	0,93	0,51	0,32	1,00	0,49	0,63	0,74	0,45	0,56	0,55	0,54
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									0,08	0,09	0,07	0,08	0,08
TAB individuels			0,08	0,08	0,08	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,06	0,06
Vocation habitat									0,27	0,41	0,09	0,22	0,23
Vocation éco.									0,39	0,43	0,25	0,54	0,51
AU de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									0,09	0,09	0,08	0,09	0,08
TAB individuels			0,08	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Vocation habitat									0,30	0,32	0,12	0,23	0,23
Vocation éco.									0,53	0,44	0,41	0,54	0,52

2013/15	2014/16	2015/17
0,10	0,10	0,10
0,04	0,04	0,04
0,23	0,22	0,19
0,57	0,52	0,55
2013/15	2014/16	2015/17
0,08	0,08	0,08
0,06	0,06	0,06
0,17	0,24	0,13
0,36	0,41	0,43
2013/15	2014/16	2015/17
0,09	0,09	0,08
0,05	0,05	0,05
0,21	0,22	0,16
0,46	0,46	0,49

### PRIX MOYEN AU LOT

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									175 380	142 701	161 207	165 912	132 363
TAB individuels			72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	78 280	83 310	75 372	73 354	76 004	85 383
CF habitat									648 952	610 622	432 005	666 618	737 063
Vocation éco.									993 672	293 298	299 566	341 425	260 764
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									61 566	67 068	59 972	63 801	62 054
TAB individuels			56 560	59 500	54 690	58 402	57 600	58 483	55 870	55 630	55 421	53 515	53 292
Vocation habitat									225 292	400 383	87 307	440 027	378 331
Vocation éco.									107 802	105 747	78 277	170 381	108 435
AU de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									104 370	97 191	96 422	96 238	86 447
TAB individuels			62 000	64 630	60 400	60 130	62 880	66 200	65 637	63 009	61 270	59 855	64 075
Vocation habitat									540 783	549 886	258 090	617 858	596 933
Vocation éco.									462 150	192 980	190 111	252 954	168 279

2013/15	2014/16	2015/17
160 737	156 607	151 785
78 153	74 910	79 127
541 543	569 748	557 926
492 532	311 430	303 481
2013/15	2014/16	2015/17
62 677	63 614	62 027
55 638	54 855	53 953
158 435	309 239	174 051
97 644	118 135	118 296
2013/15	2014/16	2015/17
99 710	96 617	92 671
63 582	61 378	61 889
388 869	475 278	396 127
278 634	212 015	203 874

### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									195,4	198,9	198,1	220,0	219,7
TAB individuels			126,5	135,1	151,8	160,0	157,4	176,0	191,8	193,6	193,7	212,5	219,8
CF habitat	235,0	214,0	208,0	222,0	189,0	199,0	230,0		291,9	336,7	276,7	402,1	365,9
Vocation éco.	40,2	42,7	57,2	45,0	50,0	58,0	38,0	49,0	84,8	72,4	54,2	54,8	50,3
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									109,2	111,9	119,2	117,0	112,0
TAB individuels			66,7	76,9	64,4	106,0	97,6	116,0	112,6	115,6	122,3	116,5	114,8
Vocation habitat					145,0	165,0			96,4	151,6	134,0	317,9	179,3
Vocation éco.					82,0	24,0	30,0	25,0	31,4	25,5	32,2	64,5	26,3
AU de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>									141,6	146,6	147,6	149,7	149,4
TAB individuels			87,8	92,2	97,2	117,0	116,9	129,4	140,8	144,8	145,6	143,5	150,1
Vocation habitat					174,0	182,0	189,0		242,0	283,3	204,7	384,0	293,0
Vocation éco.					51,0	35,0	35,0	37,0	52,8	47,3	43,4	59,8	35,7

2013/15	2014/16	2015/17
197,3	205,7	212,9
192,9	200,0	210,1
296,9	338,5	330,3
68,8	60,5	53,4
2013/15	2014/16	2015/17
113,0	116,1	115,8
116,2	118,1	117,4
131,2	201,2	161,8
29,8	40,7	40,3
2013/15	2014/16	2015/17
144,9	148,0	149,0
143,2	144,6	146,6
230,9	290,6	259,3
47,7	50,2	46,3

### PRIX TOTAL K€

Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219	82 198	136 797	92 470	91 243	88 597	87 756
TAB individuels	30 886	25 358	37 682	26 231	21 394	17 417			55 985	40 626	30 075	32 226	50 376
CF habitat	18 697	18 654	46 316	14 442	18 237	19 428			45 427	39 080	47 089	41 330	28 745
Vocation éco.	10 622	7 097	17 728	14 442	8 594	9 227			33 785	11 732	14 080	14 340	8 605
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>					40 297	64 624	66 249	82 902	79 667	65 660	60 332	73 180	77 443
TAB individuels									67 938	50 234	46 941	57 796	62 139
Vocation habitat									5 407	10 410	9 691	7 480	9 458
Vocation éco.									5 498	4 864	3 601	7 667	5 530
AU de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ensemble</b>					88 521	110 696	120 468	165 100	216 463	158 130	151 575	161 777	165 199
TAB individuels									123 922	90 859	77 016	90 022	112 515
Vocation habitat									50 834	49 490	56 780	48 811	38 204
Vocation éco.									39 283	16 596	17 680	22 007	14 135

2013/15	2014/16	2015/17
105 959	90 770	89 199
42 228	34 309	37 559
43 865	42 500	39 055
19 865	13 384	12 342
2013/15	2014/16	2015/17
68 294	66 390	70 318
55 137	51 657	55 625
8 503	9 194	8 877
4 654	5 377	5 599
2013/15	2014/16	2015/17
174 253	157 161	159 517
97 366	85 966	93 185
52 368	51 693	47 931
24 520	18 761	17 941

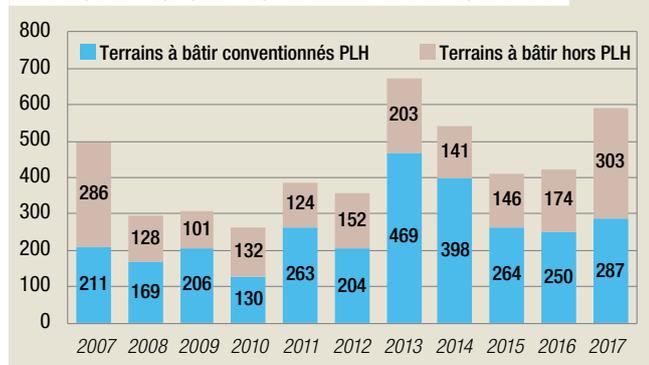
## L'EFFET PLH SUR LA MÉTROPOLE RENNAISE : DES TERRAINS PLUS PETITS ET BIEN MOINS CHERS

Même s'ils ont eu tendance à se rapprocher jusqu'en 2015, les écarts de prix et de surface restent marqués et la différence se creuse entre les opérations conventionnées PLH<sup>1</sup> de Rennes Métropole et les autres lotissements et petites opérations en diffus. La part des opérations PLH diminue depuis 2014 et a constitué en 2017 moins de la moitié de ce marché. La superficie moyenne des parcelles continue de diminuer dans les opérations conventionnées (-5,3% sur la période) pour atteindre les 350 m<sup>2</sup> en moyenne sur la période et 335 m<sup>2</sup> en 2017. Cette taille moyenne est de 512 m<sup>2</sup> pour les opérations non conventionnées. Si les prix continuent de décroître dans les opérations conventionnées (-4%), ils sont repartis à la hausse dans pour les autres opérations (+5%), établissant un différentiel de prix qui a augmenté de 25% sur la période (34 830 €) : 62 500 € le terrain environ en opération conventionnée contre 97 500 € en dehors. Ce différentiel a approché les 50 000 euros en 2017.

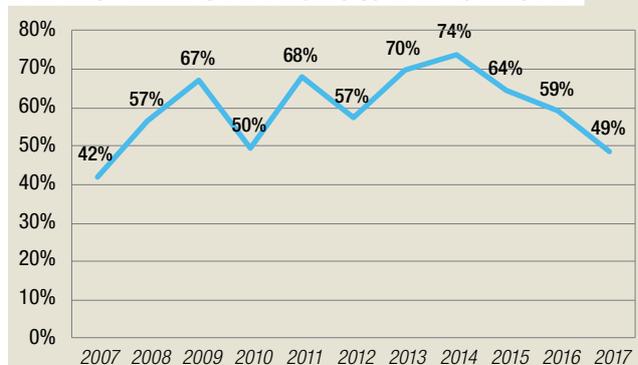


1 Programme local de l'habitat.

RENNES MÉTROPOLE : NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



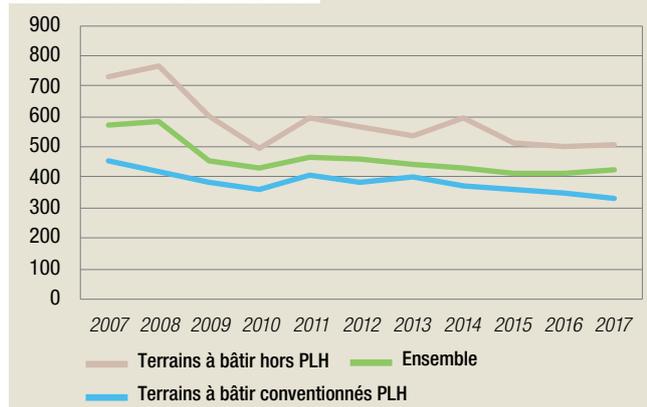
PART DES TERRAINS INDIVIDUELS CONVENTIONNÉS PLH



CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR DE RENNES MÉTROPOLE AU REGARD DU PLH

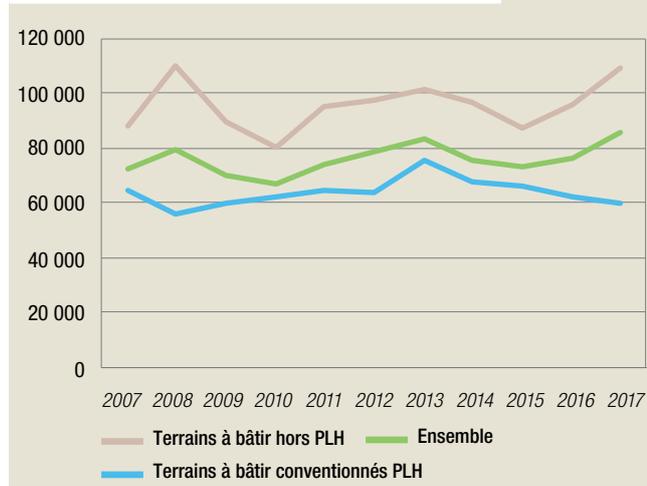
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	501	299	307	262	387	356	672	539	410	424	590	369	335	458
Terrains à bâtir conventionnés PLH	211	169	206	130	263	204	469	398	264	250	287	195	199	304
Terrains à bâtir hors PLH	286	128	101	132	124	152	203	141	146	174	303	172	136	154
Superficie moy. (m <sup>2</sup> )	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	573	585	458	432	470	464	445	433	418	414	426	539	455	422
Terrains à bâtir conventionnés PLH	454	423	387	364	410	388	402	374	363	351	335	421	387	363
Terrains à bâtir hors PLH	736	771	604	500	597	568	542	598	519	504	512	704	555	540
Prix moyen en €	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013/15	2014/16	2015/17
Ensemble	72 500	79 042	69 686	66 500	73 960	78 280	83 310	75 372	73 354	76 004	85 383	73 743	72 913	74 910
Terrains à bâtir conventionnés PLH	64 566	55 883	60 030	62 210	64 145	63 868	75 465	67 830	65 712	62 330	59 856	60 160	63 408	65 291
Terrains à bâtir hors PLH	87 820	109 618	89 379	80 530	94 775	97 625	101 437	96 661	87 174	95 651	109 563	95 606	90 977	93 162
Différentiel	23 254	53 735	29 349	28 320	30 630	33 757	25 973	28 831	21 462	33 320	49 707	25 312	27 871	34 830

RENNES MÉTROPOLE : SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR EN M<sup>2</sup>



Les terrains vendus dans les opérations conventionnées PLH pèsent fortement sur les valeurs offertes dans la métropole, avec des prix pour le premier quartile de vente inférieurs à 46 200 euros. La médiane se situant sur ces terrains PLH à 58 000 euros, alors qu'elle atteint les 90 000 € pour les autres terrains à bâtir individuels. Cette maîtrise des prix est importante pour permettre l'accueil de tous types de ménages et répondre à leur besoin de solvabilité.

RENNES MÉTROPOLE : PRIX MOYENS EN EUROS



## RAPPEL ET ÉVOLUTION

### 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 biens de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, vins... ou à des fins d'élevage. L'objectif pour la politique foncière, est de saisir les opportunités d'achat de terres agricoles comme monnaie d'échange, d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention pour éviter des spéculations à long terme de la promotion immobilière.

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

C'est le marché de l'espace naturel, comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, pour le seul plaisir (terrains de chasse, jardinage de détente, terrains de loisirs, espaces naturels des résidences secondaires...). Les acquéreurs sont des non agriculteurs. La valeur foncière ne reflète alors, aucune valeur ajoutée, mais seulement une satisfaction du consommateur d'espaces. Les valeurs sont très ouvertes allant quasiment du prix de la terre agricole, à celui des terrains à urbaniser. L'objectif pour la politique foncière, peut-être de réaliser des acquisitions foncières publiques dans un but de 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)

C'est le marché de terrains naturels, comme matière première du développement urbain. Ce sont les terrains achetés par les aménageurs ; terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ des valeurs y est très ouvert, il peut varier quasiment du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. On est sur les franges urbaines, la connaissance doit intégrer les niveaux de prix, superficies échangées et types d'acquéreurs, avec un suivi permanent. L'objectif pour la politique foncière est de préparer, grâce à une bonne anticipation de la maîtrise foncière, une articulation avec la politique d'aménagement pour éviter des ruptures dans la production de foncier. Le portage, même sur une durée longue, est alors rentable.

La continuité de l'intervention et du suivi est importante dans la perspective de cette régulation.

#### Les terrains urbanisables ou terrains à bâtir (marché n°4)

C'est le marché des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. C'est un marché très concurrentiel qui fonctionne comme n'importe quel marché de produits industriels. Les variations de valeurs peuvent être brutales, suite à des décisions publiques. Les coûts d'aménagement étant a priori, (sauf cas particuliers de terrains compliqués), partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut sur le marché précédent) qui conditionne le prix du produit final (charges foncières et terrains à bâtir) de ce marché. En réalité la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Le compte à rebours est le mécanisme de calcul de charge foncière par le promoteur. Celui-ci à partir du prix de vente du m<sup>2</sup> bâti et après décompte des charges (de construction, d'aménagement, de financement...) obtient la charge foncière supportable pour son opération. Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la SHON vendue. Pour les terrains individuels l'unité pertinente est le prix du lot. Pour les charges foncières en collectifs c'est la SHON. Pour les terrains à vocation économique le prix s'exprime en €/m<sup>2</sup>. 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 aux marchés 4 avec une analyse de leur part et des variations de prix. Cependant la méthode utilisée ne permet pas toujours de tous 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.

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.

## SOURCE DES DONNÉES

### Sources et traitements

La source principale utilisée est *Demande de Valeurs Foncières* (DVF) mis à disposition des collectivités par les directions régionales du ministère des Finances. 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 (documents d'urbanisme, parcellaire agricole déclaré à la PAC...).



#### Contact

**Emmanuel Bouriau**  
02 99 01 85 26  
e.bouriau@audiar.org

**Dominique Gérard**  
02 99 01 85 07  
d.gerard@audiar.org

#### Photos

Audiar (sauf mentionnées)