

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS 2016 -
NOTE DE SYNTHÈSE LA MÉTROPOLE RENNAISE ET SON AIRE URBAINE

Le niveau de vente reste élevé sur Rennes Métropole et l'aire urbaine

En 2016, plus de 2700 transactions foncières ont été enregistrées sur l'aire urbaine de Rennes, concernant un peu plus de 2400 hectares. La valeur de ces transactions, tout marché confondu, avoisine les 184 millions d'euros. Ce sont des volumes élevés qui sont constatés sur ce territoire depuis 2013, 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 diminue de 5% par rapport à la période précédente, les surfaces diminuent de 9% et le volume financier de 10%, en grande partie en raison de l'effet 2013.

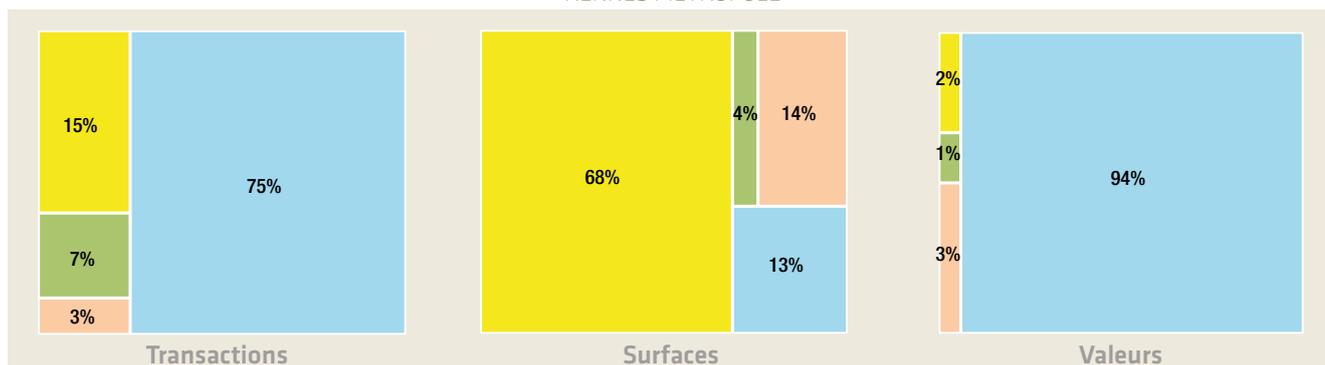
2750 TRANSACTIONS PAR AN SUR L'AIRE URBAINE

Les marchés de la Métropole conservent un niveau d'activité important, toujours plus élevé qu'avant la crise de 2007, malgré un léger retrait par rapport à la période précédente. Une baisse des transactions est constatée, liée principalement au marché des terrains à construire qui avait connu un pic en 2013. Ce resserrement constaté est plus un rééquilibrage qu'une réelle décélération (-5%), car le marché demeure dynamique et notamment dans les couronnes où il est en progression depuis 2014 (14%). Le marché des

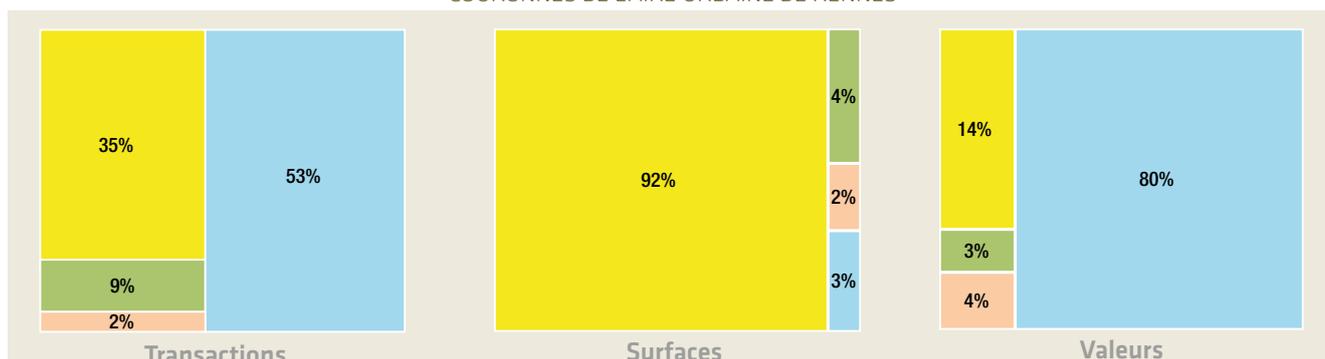


terres agricoles qui avait fortement progressé en 2015, baisse en 2016 mais conserve un niveau très haut, notamment sur les couronnes.

RENNES MÉTROPOLE



COURONNES DE L'AIRE URBAINE DE RENNES





© E. Delamée, CDT Haute-Bretagne.

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

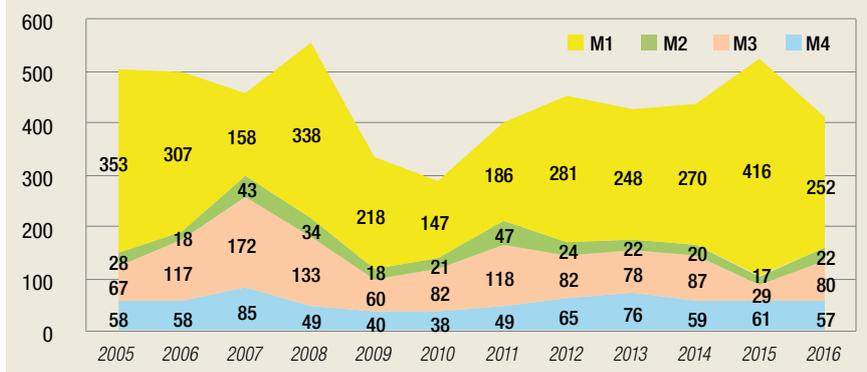
La structure des marchés demeure bien différenciée entre Rennes Métropole et les couronnes, avec les trois quart des mutations qui sont des terrains à construire sur la métropole contre un peu plus de la moitié sur les couronnes. En termes de surfaces échangées, les terres agricoles dominent très largement dans les couronnes (92 %), cette part étant plus réduite sur Rennes Métropole (68 %) ou 27 % des terrains échangés ont vocation à être urbanisés (marchés 3 et 4), contre 5 % sur les couronnes. Cette différence se retrouve au niveau des flux financiers, 97 % concernant les terrains à vocation d'urbanisation sur la métropole, contre 84 % sur la périphérie de l'aire urbaine.



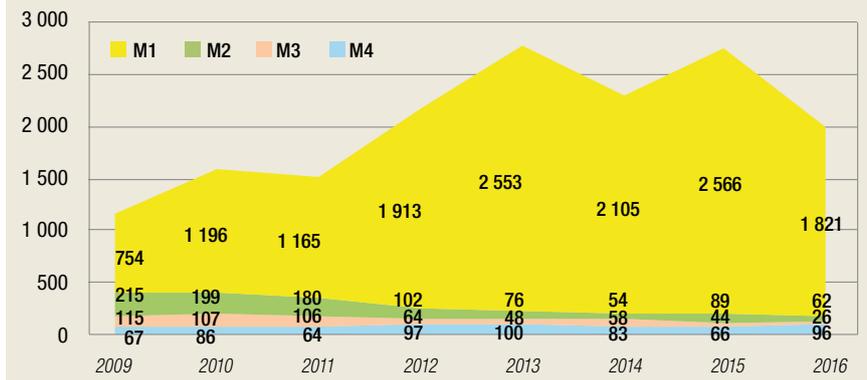
PLUS DE 2 800 HECTARES PAR AN, DONT 248 DESTINÉS À ÊTRE URBANISÉS

Les surfaces vendues sur l'aire urbaine en 2016 ont été inférieures à la moyenne sur la période avec plus de 2 400 hectares. Ceci s'explique par l'importance des surfaces vendues sur le marché agricole en 2015, avec près de 2 570 hectares. 92 % des surfaces concernent la vente de terres agricoles qui conservent leur destination de production. Une petite partie seulement concerne le marché des terrains de loisirs, qu'il s'agisse de l'achat de terrain en campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardin. Si le marché des terres agricoles se répartit sur l'ensemble de l'aire urbaine, ceux des terrains à urbaniser et des terrains constructibles ont tendance à se concentrer autour de Rennes et des axes routiers ou ferroviaires, dessinant l'urbanisation future du territoire. C'est de l'ordre de 0,6 % de la surface de l'aire urbaine qui a changé de main en 2016 (0,8 % en 2015 porté par le volume des échanges agricoles).

RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES

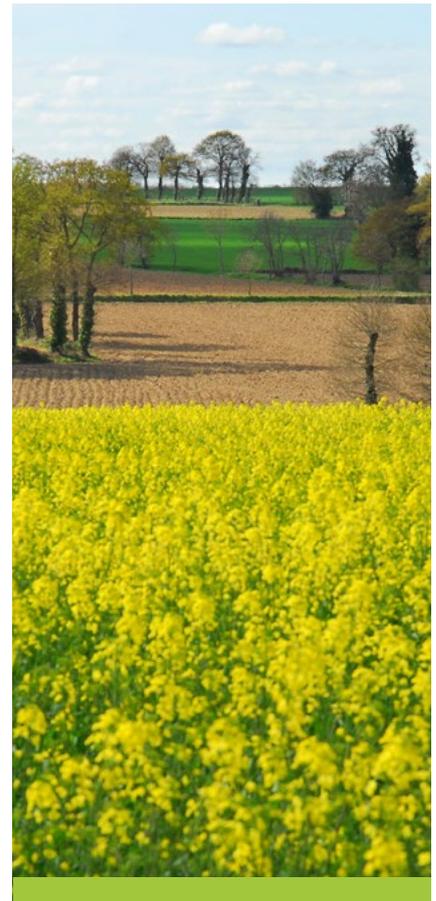


RENNES MÉTROPOLE TOTALISE 54 % DES VALEURS ÉCHANGÉES SUR L'AIRE URBAINE

Si la métropole ne représente que 16% des surfaces vendues dans l'aire urbaine sur la période, elle totalise 28,4% des transactions et 53,8% 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 bien au-dessus de ce qui était constaté vers 2010 – 2012 ou elle était alors de 46%. Les échanges financiers, même s'ils régressent légèrement suite au pic de l'année 2013, restent toujours à un niveau très élevé, 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 en 2016. C'est plus de 180 millions qui sont échangés par an en moyenne tout marché confondu sur l'aire urbaine, près de 184 millions en 2016.

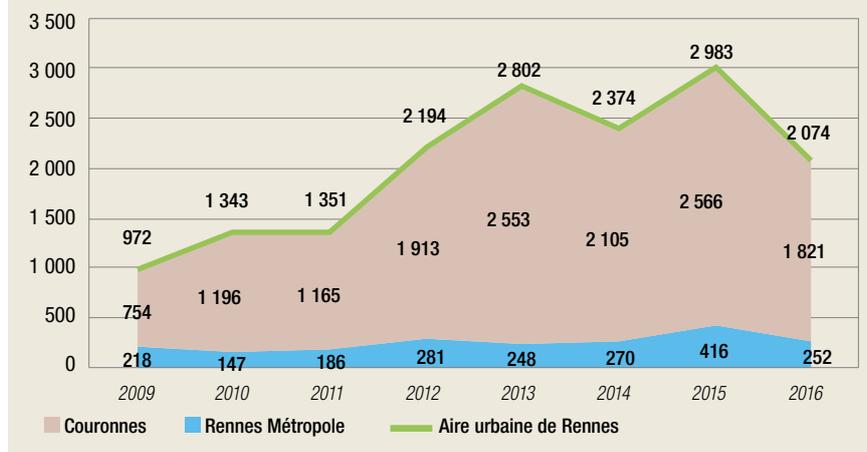
MALGRÉ UN LÉGER REPLI EN 2016, LE MARCHÉ AGRICOLE RESTE TRÈS DYNAMIQUE

Le marché des terres à vocation agricole ou forestière reste très actif sur la période sur l'aire urbaine, même s'il est en léger repli au regard de la période précédente qui semble constituer un sommet. Le niveau reste très élevé, dans le prolongement de l'augmentation constatée depuis 2009, tant au niveau des transactions, des surfaces échangées que des flux financiers générés. L'année 2015 apparaît comme une année record. La majorité des transactions concernent des terres cultivables pour un peu moins de 90%, le reste concernant des terres agricoles avec bâti et le marché forestier. Cette part de vente de boisement est moins importante sur la métropole (5%). Après avoir atteint son sommet en 2015 et commence à fléchir légèrement en 2016. Il reste cependant à un niveau très élevé. Le nombre de tran-

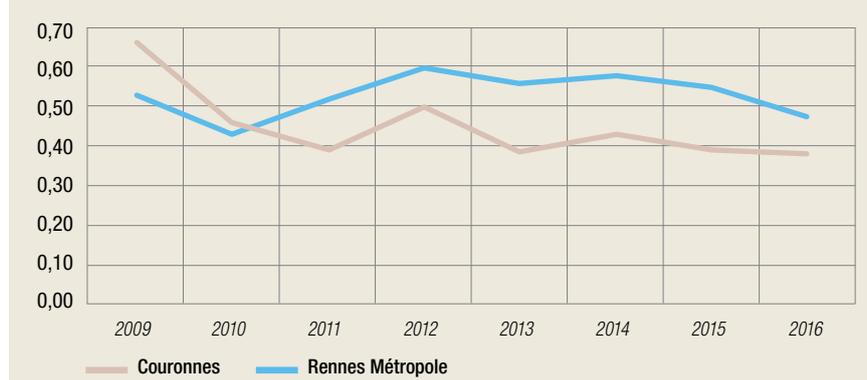


© Angélique Cocheris, CDT Haute-Bretagne.

SURFACES AGRICOLES VENDUES (EN HA)



PRIX MOYEN DES TERRES AGRICOLES VENDUES



sactions diminue de 10% à l'échelle de l'aire urbaine, mais du quart sur Rennes Métropole. Les surfaces vendues diminuent encore plus, passant de 1,3% de la surface agricole en 2015 à 1% en 2016. C'est une baisse de 30% à l'échelle de l'aire urbaine et de presque 40% pour la métropole rennaise. Les surfaces échangées totalisent un peu plus de 2000 hectares, dont un peu plus de 12% sur Rennes Métropole.

Une stabilité globale des prix mais une inflexion sur la métropole en 2016

Le prix moyen de la terre agricole nue reste globalement stable dans l'aire urbaine sur la période (-1%), mais il s'infléchit en 2016 concernant les transactions sur la métropole rennaise de 13% (passant de 0,55€/m² à 0,47). Les prix restent cependant toujours plus élevés de 25% dans la métropole que dans les couronnes de l'aire urbaine. Les prix pratiqués sur les terres avec du bâti agricole sont nettement plus élevés, mais présentent une grande variabilité. Ce foncier est négocié en moyenne 15 fois plus cher.

Le volume financier global des transactions sur ce marché est corrélé aux surfaces vendues, il chute d'un tiers sur l'aire urbaine entre 2015 et 2016 et de moitié sur la métropole rennaise. Cependant, sur la période récente 2014-2016, il est stable sur la métropole (+3,3%) et en baisse de 10% sur les couronnes.

ENVIRON 90 HECTARES PAR AN S'ÉCHANGENT SUR LE MARCHÉ DES LOISIRS

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. Les ventes de terrains de loisirs ont totalisé plus de 700 ventes dans l'aire urbaine entre 2014 et 2016, avec 264 hectares qui ont changé de main. Les mutations pour l'année 2016 sont en léger recul par rapport à 2015, ou un nombre de transactions important a été constaté, les surfaces ayant progressé sur les couronnes en 2015. D'une manière générale c'est de l'ordre de vingt hectares qui sont vendus annuellement sur la métropole rennaise pour près de soixante-dix sur les couronnes (en diminution de 6%). Les prix moyens constatés sont de 6,3 €/m², en légère hausse de 4%. Le prix des couronnes tend à rattraper les prix sur la métropole. Les superficies moyennes diminuent très légèrement (3700 m²), de manière un peu plus prononcée sur la métropole.

Moins de transactions en 2016

Le quart des transactions du marché des loisirs de l'aire urbaine ont lieu sur la métropole rennaise. Les transactions sont à peu près stables sur la période



© E. Delannée, CDT Haute-Bretagne.

(-2%), mais elles diminuent de 10% entre 2015 et 2016, principalement sur les couronnes. Les surfaces échangées suivent les mêmes tendances, avec un petit repli global sur la période à l'échelle de l'aire urbaine de 3%. En revanche pour l'année 2016, elles progressent de 25% sur la métropole alors qu'elle diminue de 30% sur les couronnes.

Un marché en baisse qui dépasse les 2,7 millions par an sur l'aire urbaine

Ce marché est très ouvert et les prix peuvent avoisiner celui de la terre agricole comme celui 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. Les prix moyens pratiqués fluctuent de 5 à 10€/m² et la moyenne des trois dernières années est de 6,3 €/m².



© CDT Haute-Bretagne.

UNE REPRISE D'ACQUISITION DES SURFACES À URBANISER PORTÉE PAR LA MÉTROPOLE EN LIEN AVEC L'HABITAT

Le marché des terrains à urbaniser présente une baisse globale sur la période récente (-13% pour les transactions, -6% pour les surfaces), qui semble se stabiliser en 2016, notamment grâce à la reprise d'activité sur les réserves foncières liées à l'habitat dans la métropole. La tendance observée se prolonge cependant sur les couronnes. Le prix moyen reste moins cher sur la métropole avec un différentiel de 2,30 €/m² sur la période. En grande majorité les terrains à urbaniser ont une vocation d'habitat, avec plus de 85% des surfaces (93,4% sur la métropole et 72,8% dans les couronnes).

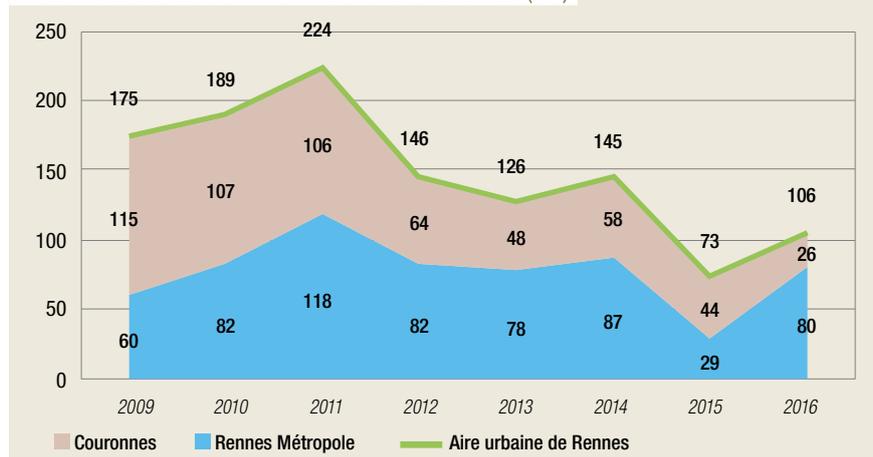
Sur les couronnes c'est une baisse des réserves mise en place que ce soit pour l'habitat comme pour les activités (-15% au global). Cette dernière peut avoir des conséquences sur les futures capacités d'accueil, tant pour l'habitat que pour l'activité, notamment dans les secteurs où ces réserves sont limitées.

Les flux financiers générés par ce marché ont dépassé les 19,2 millions d'euros sur la période 2014-2016 (-14%), dont 45% sur Rennes Métropole. Plus de 84% de ce volume financier est généré par les terrains à vocation d'habitat.

Après le plus bas niveau atteint par ce marché en 2015 depuis le début de la période d'observation (moins de 4 millions d'euros), l'année 2016 marque un redémarrage avec 4,8 millions d'euros, principalement porté par les terrains à vocation d'habitat sur la métropole rennaise, générant plus des trois quarts des flux financiers sur ce marché des terrains à urbaniser pour l'habitat.



SUPERFICIE DE TERRAINS À URBANISER VENDUES (HA)



UN NIVEAU DE VENTE QUI RESTE ÉLEVÉ SUR UN MARCHÉ À CONSTRUIRE TRÈS DYNAMIQUE

Le marché des terrains constructibles est très dynamique sur la période. La baisse de 7% au niveau des transactions est liée à 2013, année exceptionnelle. 2016 marque un rebond, principalement porté par les couronnes (+15%) qui portent 58% des superficies vendues sur la période. La taille moyenne des terrains continue de décroître sur la période, plus rapidement sur la métropole. Cependant une augmentation de cette taille est de nouveau constatée sur les couronnes en 2016 (+14%) ramenant cette taille moyenne à 596 m² en moyenne. Sur

la métropole elle est de 414 m² en moyenne et 350 m² pour la valeur médiane. À l'échelle de l'aire urbaine le prix moyen des terrains au lot est en légère baisse (-3,5%) et le différentiel entre la métropole et les couronnes se maintient autour de 22 000 euros sur la période. Le prix des charges foncières poursuit son augmentation sur la période (25%) et franchit des sommets en 2016, mais le nombre de mutation et les surfaces diminuent. 60% des collectifs sont réalisés sur la métropole. Le prix moyen du foncier à vocation économique est en augmentation de 5% à l'échelle de l'aire urbaine, cachant en réalité une hausse importante dans les couronnes de près de 37% alors que les prix de la métropole se rétractent de 12%, resserrant les prix entre ces deux territoires (60,5 €/m² pour Rennes Métropole et 50,2 dans les couronnes).



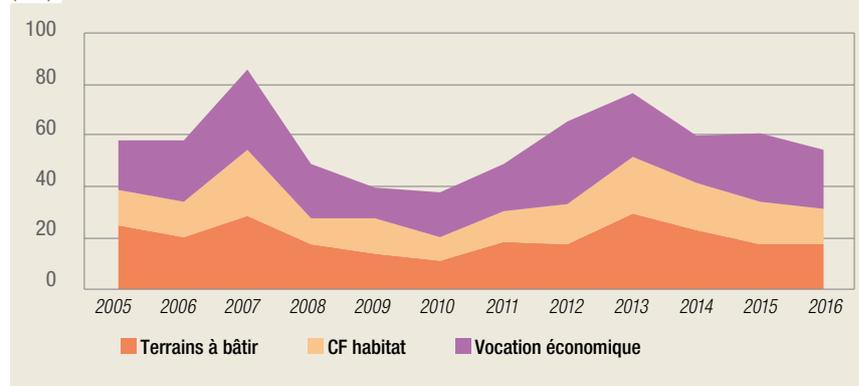
Un niveau de vente qui reste élevé

Pas moins de 4877 ventes ont eu lieu, dont 35% sur la métropole rennaise. Une baisse de 7% est constatée par rapport à la période précédente mais qui était portée par l'année record de 2013. Le marché semble à nouveau partir à la hausse en 2016 (7%), porté par les couronnes (15%), alors que le nombre de transaction sur la métropole décroît (-6%).

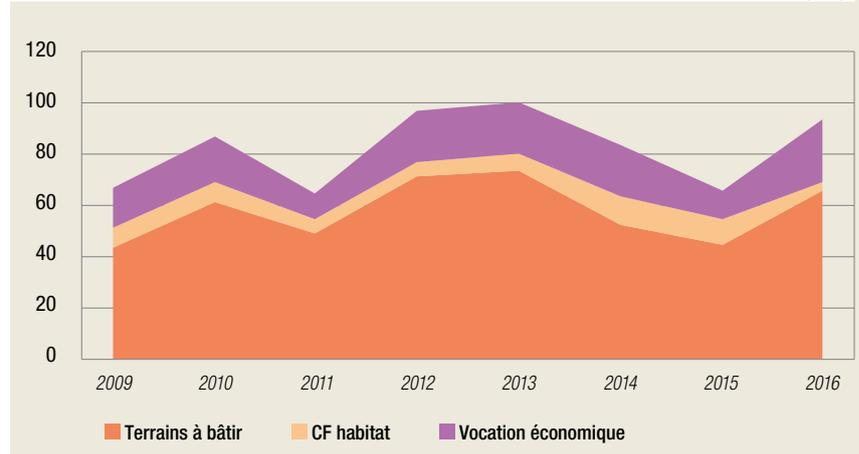
La structure de ce marché demeure assez stable sur la métropole rennaise. Il est constitué de trois parts plus ou moins égales selon les années se répartissant entre le foncier pour les terrains à bâtir individuels, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à vocation économique. La répartition est différente dans les couronnes ou les terrains à bâtir individuels concernent entre les deux tiers et les trois quarts, l'activité environ un cinquième et le reste pour les charges foncières (de 5 à 15% selon les années). En 2016, la part du collectif sur les couronnes tend à se réduire fortement à moins de 4%. Cette baisse de surface de charge foncière est constatée sur la période à l'échelle de l'aire urbaine (-12%), mais s'amplifie en 2016 (-17% sur Rennes Métropole et -62% sur les couronnes).

« Les terrains constructibles repartent à la hausse portés par les couronnes »

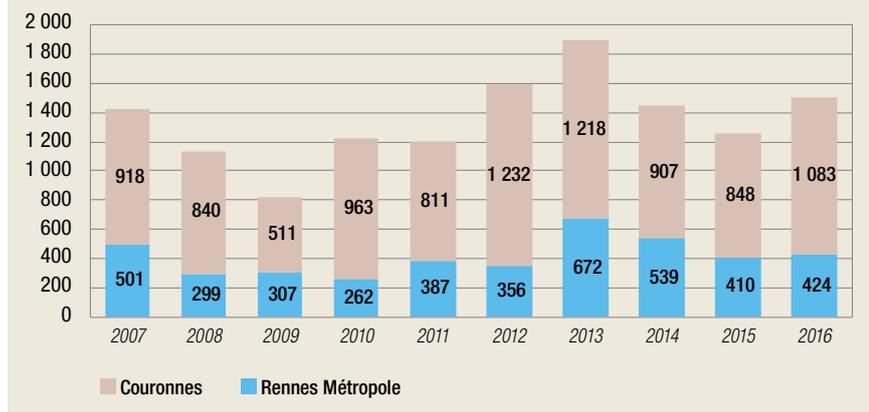
SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES SUR LES COURONNES (HA)



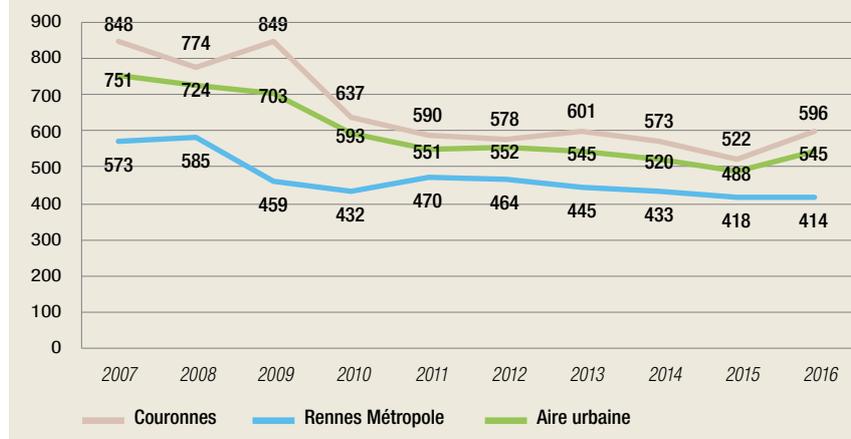
NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



Foncier économique, deux trajectoires qui se croisent en 2016

À l'échelle de l'aire urbaine, les surfaces de foncier économique sont à peu près stable (+1,7 % par rapport à la période précédente) comme les transactions (0,8%). Pour autant, le nombre de transactions progressent sur la métropole (+6,6%) pour des surfaces moindres (-3%), alors que c'est l'inverse qui se produit sur les couronnes (-3% pour les transactions et +8% pour les surfaces). En 2016, ces surfaces baissent de 13% alors qu'elles doublent sur les couronnes, atteignant ainsi 24 ha sur chaque territoire.

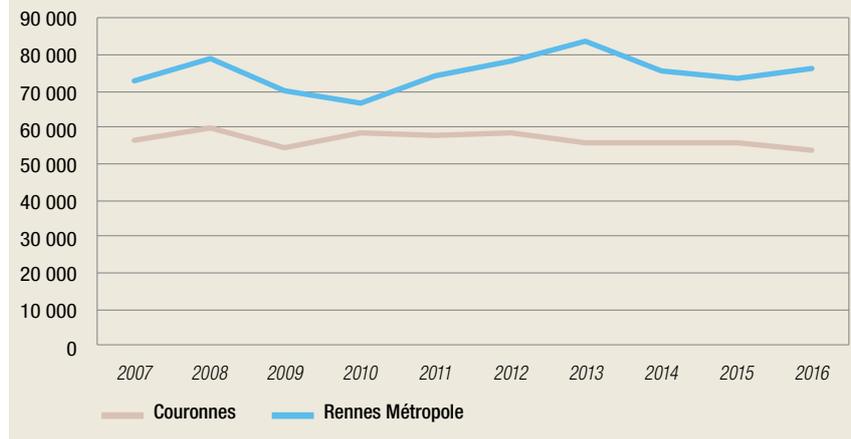
SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR



Une vente des terrains à bâtir individuels portée notamment par les couronnes

Un peu plus de 1 400 terrains à bâtir individuels se sont vendus par an sur l'aire urbaine, un tiers sur Rennes Métropole et deux tiers dans les couronnes. Une baisse de 8% est constatée au regard de la dernière période mais elle tient essentiellement à l'année 2013 qui a connu un nombre de vente record (plus de 2 000 terrains). Le niveau de transaction reste élevé sur ce marché, porté notamment par les couronnes dont la part passe à 72% des transactions en 2016 (67% sur la période).

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



La taille des terrains à bâtir diminue légèrement sur la période, mais augmente sur les couronnes en 2016

La réduction de la taille des terrains à bâtir individuels continue très légèrement sur la période (-0,7%), un peu plus sur la métropole (3%). Entre 2014 et 2016, la taille moyenne est de 518 m² sur l'aire urbaine (421 m²

pour la métropole, 563 m² pour les couronnes). En 2016, cette réduction se poursuit sur la métropole amenant la taille moyenne à 414 m² (350 m² la médiane), elle repart en revanche à la hausse sur les couronnes à 596 m² (+14%). La réduction globale depuis une dizaine d'années a cependant permis de réduire la consommation d'espace tout en continuant à accueillir dans ce type de logement.

Des prix en légère baisse, malgré une relative constance depuis dix ans

À l'échelle de l'aire urbaine, les prix sont restés globalement stables sur la période, avec une légère baisse de 3,5%. Cette baisse est plus marquée sur la métropole (-4,1%) que sur les couronnes (-1,5%).

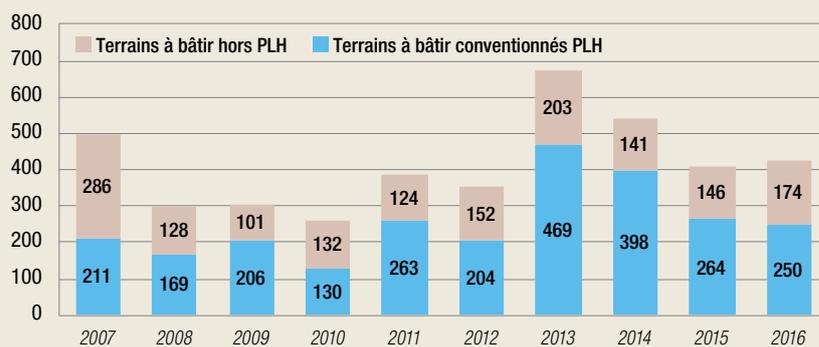
Cependant l'année 2016 vient modifier cette tendance par une légère augmentation à l'échelle métropolitaine (3,6%), alors que les couronnes poursuivent leur baisse (-3,5%), le différentiel, qui s'était réduit, dépasse les 22 500 euros.

L'effet PLH sur la métropole rennaise : des terrains plus petits et moins chers

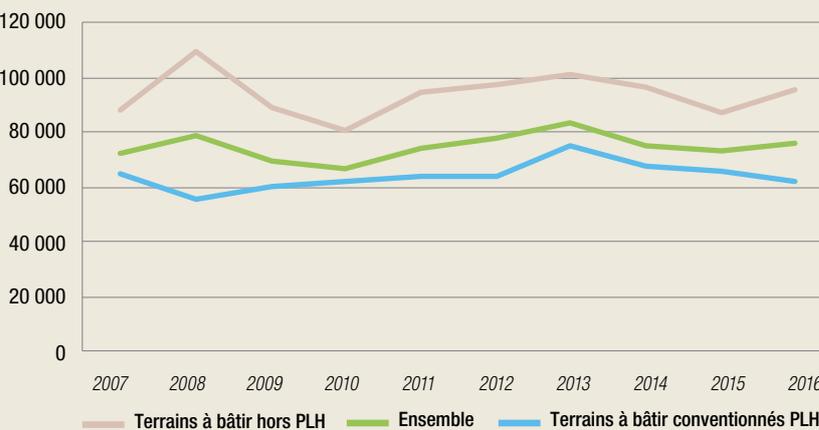
Même s'ils ont tendance à se rapprocher, les écarts de prix et de surface restent marqués entre les opérations conventionnées PLH de Rennes Métropole et les autres lotissements et petites opérations en diffus. La part des opérations PLH constitue les deux tiers du marché. La superficie moyenne des parcelles continue de diminuer plus vite dans les opérations conventionnées (-5,3% sur la période) pour atteindre les 350 m² en moyenne en 2016 contre 504 m² pour les opérations non conventionnées. De même si l'ensemble des prix tend à décroître, cette baisse est plus rapide dans les opérations conventionnées (-7,4% contre -2,8%), établissant un différentiel de prix de 27 871 € sur la période : 65 291 le terrain en opération conventionnée contre 93 162 en dehors.

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 44 400 euros. La médiane se situant sur ces terrains PLH à 56 800 euros, alors qu'elle dépasse les 80 000 pour les autres terrains à bâtir individuels. Cette maîtrise des prix est importante pour permettre l'accueil de ménages et répondre à leur besoin de solvabilité.

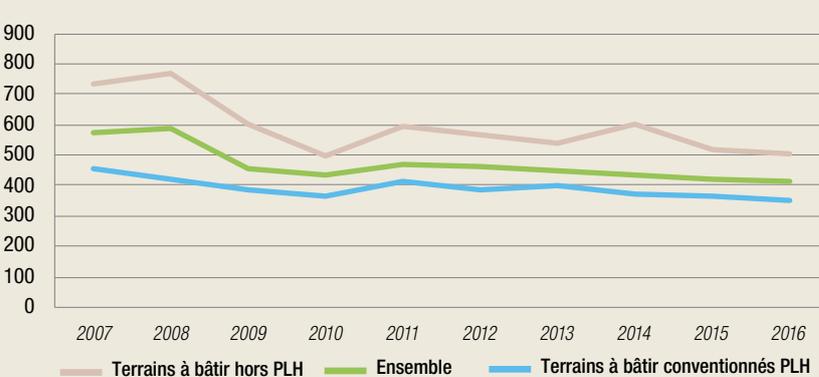
RENNES MÉTROPOLE : NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



RENNES MÉTROPOLE : PRIX MOYENS EN EUROS



RENNES MÉTROPOLE : SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR EN M²



Retrouvez l'ensemble des analyses, cartes et données de l'observatoire foncier dans le document :

Analyse des marchés fonciers 2016,

Audiar, octobre 2018.