

OBSERVATOIRE



FONCIER

Analyse des marchés fonciers 2011

sur l'aire urbaine



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

AUDIAR

MARS 2013
numéro 7



s o m m a i r e

RAPPEL	2
SYNTHESE	3
ÉVOLUTION ET STRUCTURE DES MARCHÉS FONCIERS EN 2011 SUR L'AIRE URBAINE	4
Activité en reprise dans Rennes Métropole et qui se maintient dans les couronnes	4
Après deux années atones, l'activité repart sur Rennes Métropole et progresse faiblement dans les couronnes	4
Les marchés agro-naturels sont fortement dominants dans les couronnes	5
Les masses financières en forte augmentation dans les couronnes	6
Rennes Métropole de 2005 à 2011 : forte augmentation d'activité pour les terrains de loisirs, faible activité sur la terre agricole, reprise sur les autres marchés	6
Le pays de Rennes, en dehors de la métropole rennaise, connaît une très forte progression des ventes de terres agricoles	8
LES ESPACES NATURELS AGRICOLES	9
Baisse d'activité sur Rennes Métropole, stabilité voire baisse des prix sur l'aire urbaine	10
Ralentissement d'activité sur le long terme	10
Baisse des prix dans les couronnes ?	11
LES ESPACES NATURELS DE LOISIRS	13
Les superficies vendues dans Rennes Métropole sont en augmentation...	13
Environ 225 hectares vendus par an dans l'aire urbaine depuis 2009	13
Le niveau des prix reste dans la moyenne	14
LES TERRAINS À URBANISER EN EXTENSION URBAINE	16
Augmentation de l'activité pour l'habitat	16
Forte reprise d'activité de l'habitat dans Rennes Métropole	16
Toujours une difficulté d'anticipation dans les couronnes	17
Les prix restent stables et les écarts entre la métropole et les couronnes demeurent	17
LES TERRAINS EQUIPÉS EN EXTENSION URBAINE	19
La structure du marché reste inchangée	19
Reprise d'activité dans Rennes Métropole, recul dans les couronnes	19
Les prix des terrains à bâtir en augmentation sur Rennes Métropole	20
1 200 terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine sur 65 hectares soit 18 terrains à l'hectare	21
LES TERRAINS EN RENOUVELLEMENT URBAIN	24
Les terrains nus sont peu nombreux	24
10 hectares par an ont été acquis en 2010 et 2011, dans l'aire urbaine	24
Des prix très supérieurs à ceux de l'extension urbaine	24

RAPPEL

Les différents marchés fonciers : leur fonctionnement, les objectifs de la politique foncière (Source ADEF)

Les observatoires fonciers distinguent six marchés différents :

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'espace. 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 neufs (ou terrains à bâtir en extension urbaine) (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 m² 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 €/m².

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.

Les terrains à recycler (marché n° 5)

Le marché des terrains à recycler concerne les terrains qui ont déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être réaménagés après démolition voire dépollution éventuelle. Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé.

Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible de dégager une charge foncière suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains ont pour leurs propriétaires.

L'objectif pour la politique est, compte tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, de définir des "secteurs prioritaires" par commune et en fonction des disponibilités foncières existantes par ailleurs sur le territoire communal. Et sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les "verrous fonciers" qui permettent de s'assurer une maîtrise foncière stratégique ou la réalisation de logements sociaux.

Les charges foncières en renouvellement urbain (marché n° 6)

Sur ce marché des ventes de charges foncières (ou droit à bâtir) en tissu existant ce sont la plupart du temps des surfaces bâties et non des droits à bâtir qui sont vendues. En fait c'est l'emplacement qui est acheté.

La valeur foncière se mesure ici en fonction des surfaces de plancher constructibles et non en fonction des surfaces de terrains. Et donc, comme le précédent, ce segment de marché est subordonné aux prix du marché immobilier.

L'objectif pour la politique est le même que pour le précédent marché. Compte tenu d'un portage coûteux là aussi des "secteurs prioritaires" doivent être définis, et des cibles doivent être recherchées pour assurer une maîtrise foncière stratégique avec notamment la réalisation de logements sociaux.

SYNTHESE



Reprise d'activité sur Rennes Métropole, mais un marché de la terre agricole peu dynamique

L'année 2011 se traduit par une **reprise globale de l'activité** dans l'aire urbaine, mais cette reprise n'affecte pas tous les territoires ni tous les marchés. On observe un maintien des prix dans l'ensemble. Cependant quelques points de vigilance méritent d'être signalés.

Si l'activité du **marché de la terre agricole** s'améliore un peu en 2011, ce marché affiche une tendance à la baisse sur le long terme tant en nombre de transactions qu'en superficie depuis 2005. Les superficies moyennes restent extrêmement faibles.

Le **marché des terrains de loisirs** reste un petit marché, toutefois les mutations représentent en moyenne environ 230 hectares par an sur l'aire urbaine. Essentiellement en dehors de Rennes Métropole (200 ha/an), elles y constituent 16 % des superficies agro-naturelles vendues entre 2009 et 2011. Dans Rennes Métropole elles ont atteint en 2011, 20 % des terres agro-naturelles vendues au lieu de 10 % au cours des années passées. Est-ce simplement conjoncturel ou le signe d'une évolution ?

L'activité sur **les secteurs à urbaniser** a été très différenciée selon les territoires. Elle a fortement repris au regard des deux années précédentes sur la métropole rennaise (+40 %), ainsi que dans le reste du Pays (+25 %) alors qu'elle a diminué en dehors du Pays (-25 %). Les prix évoluent peu et les écarts restent stables, plus chers d'environ 3€ du m² dans les couronnes par rapport à Rennes Métropole.

Les mutations sur les secteurs à urbaniser de Rennes Métropole (près de 3 % de la zone AU), concernent très fortement le développement de l'habitat et permettent un bon niveau de réalisation des objectifs du PLH, avec un potentiel de 3 850 logements. Dans les couronnes, le potentiel de réalisation de logements peut être estimé à 1 780 logements.

Les terrains équipés vendus dans les couronnes sont essentiellement des terrains à bâtir : en moyenne 80 % des superficies. La diversité est plus grande dans Rennes Métropole, avec davantage de terrains à vocation économique et de charges foncières habitat, ainsi les terrains à bâtir ne constituent que 60 à 65 % des superficies. Globalement on enregistre une diminution de la taille de ces terrains même si les écarts restent encore importants entre la Métropole et les couronnes. Les prix ont augmenté partout en 2011, et les écarts restent importants entre territoires. Les opérations du PLH de Rennes Métropole permettent toutefois de réduire significativement ce différentiel.

ÉVOLUTION ET STRUCTURE DES MARCHÉS FONCIERS EN 2011 SUR L'AIRE URBAINE

Activité en reprise dans Rennes Métropole et qui se maintient dans les couronnes

La reprise de l'activité enregistrée sur les marchés fonciers n'a concerné que faiblement les couronnes alors qu'elle a fortement profité à Rennes Métropole.

Sur Rennes Métropole, tous les marchés n'ont pas bénéficié de cette reprise. Les mutations de terres agricoles à des fins productives restent faibles et continuent à baisser. Tous les autres marchés connaissent une activité en croissance, spécialement celui des terrains de loisirs.

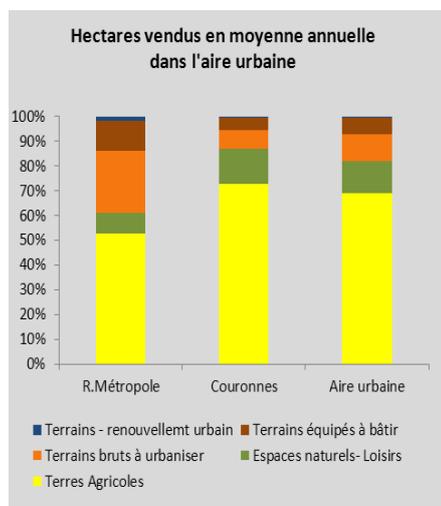
Pour autant, la structure du marché foncier de Rennes Métropole ne varie pas dans ses grandes masses, et reste très différente de celle observée sur les couronnes. Les marchés agro-naturels y demeurent largement dominants (près de 90 % des surfaces vendues), alors que dans Rennes Métropole ils ne dépassent pas 60 %.

Après deux années atones, l'activité repart sur Rennes Métropole et progresse faiblement dans les couronnes

Au total près de 2 000 hectares de terrains ont été vendus dans l'aire urbaine, cela correspond à 0,8 % du territoire. La grande partie est bien sûr dans les couronnes (plus de 1 500 ha), en raison de la superficie du territoire. Toutefois, cela correspond également à un ratio de 0,8 % des couronnes et de 0,7 % dans Rennes Métropole.

Les deux années précédentes étaient caractérisées par une faible activité, il est donc intéressant de constater une reprise. Dans Rennes Métropole l'activité correspond à une amélioration de 35 % du nombre des mutations et de 28 % des superficies échangées, dans les couronnes la progression n'est que de 6 % pour les ventes et 11 % pour les superficies.

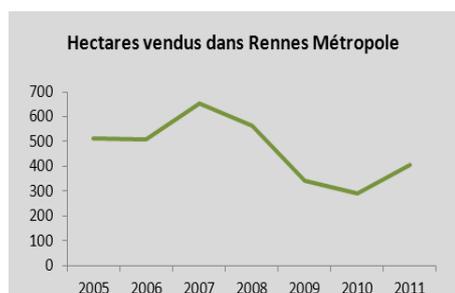
Marchés fonciers dans l'aire urbaine Par nature de marchés		M1 Agricoles		M2 Naturels- Loisirs		M3 Brut à urbaniser		M4 Equipés		M6 Renouvelmt urbain		Total	
		2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011
Nombre de mutations	Ren. Métropole	57	68	41	44	43	63	348	480	18	25	506	680
	Couronnes	251	263	188	195	83	75	827	863	NR	46	1 364	1 442
	Aire urbaine	308	331	229	239	125	138	1 175	1 343	NR	71	1 870	2 122
Superficie totale (ha)	Ren. Métropole	183	186	19	47	71	118	39	49	6	7	318	407
	Couronnes	975	1 165	207	180	111	106	76	64	NR	8	1 371	1 523
	Aire urbaine	1 158	1 351	227	227	182	224	115	113	NR	15	1 688	1 930
Prix moyen	Ren. Métropole	0,48	0,52	7,25	5,4	5,75	5,7	68 082	73 960	143	130	Non significatif	
	Couronnes	0,56	0,39	3,82	6,9	8,74	9,4	56 546	57 600	NR	66	Non significatif	
	Aire urbaine	0,54	0,42	4,38	6,6	7,7	7,7	60 265	62 880	NR	120	Non significatif	



Les marchés agro-naturels sont fortement dominants dans les couronnes

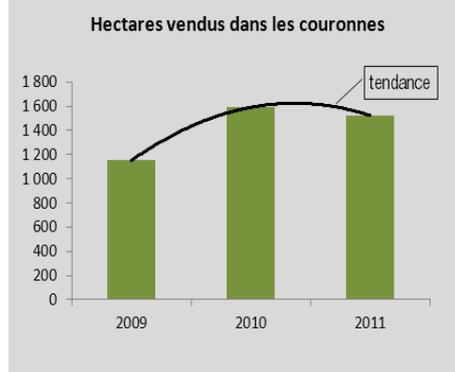
La moyenne annuelle des deux dernières années met en évidence les structures des marchés. Il apparaît clairement dans les couronnes une dominante des ventes de terres agro-naturelles, puisqu'elles totalisent près de 90 % des terrains échangés, contre 60 % dans Rennes Métropole.

Superficie en moyenne annuelle (ha) 2009/11	Rennes Métropole	Couronnes	Aire urbaine
Terres Agricoles	184	1 038	1 222
Espaces naturels- Loisirs	29	198	227
Terrains bruts à urbaniser	87	109	196
Terrains équipés à bâtir	42	72	114
Terrains - renouvellement urbain	6	6	12
Total	348	1 421	1 768



Les superficies vendues rapportées aux zonages PLU correspondant, montrent également des différences entre Rennes Métropole et les couronnes. Les ventes de terres agricoles dans les couronnes concernent presque deux fois plus les terres agro-naturelles (1 % des zones A et N) que dans Rennes Métropole (0,5 %). La rotation de propriété y est plus forte.

La part prise par les ventes de terrains de loisirs est également très différente : moins de 0,2 % des zonages A et N sur Rennes Métropole et près de 0,5 % chaque année dans les couronnes. En revanche, la différence entre les deux territoires pour les ventes de terrains à urbaniser est peu sensible. Selon les années, elles concernent le plus fréquemment de 2 à 3 % des zones AU, soit un rythme de rotation entre 30 et 40 ans.



Superficie des mutations en proportions des zonages PLU correspondant

Marchés	2005-08	2009	2010	2011	Zones PLU
Terres Agricoles					A et N
Rennes Métropole	0,70%	0,60%	0,41%	0,52%	
Couronnes	non disponible	0,59%	0,91%	0,99%	
Terrains naturels- Loisirs					A et N
Rennes Métropole	0,10%	0,09%	0,11%	0,13%	
Couronnes	non disponible	0,50%	0,50%	0,43%	
Terrains bruts à urbaniser					1AU, 2 AU
Rennes Métropole	2,50%	1,40%	1,90%	2,80%	
Couronnes	non disponible	2,80%	2,70%	2,58%	



Les masses financières en forte augmentation dans les couronnes

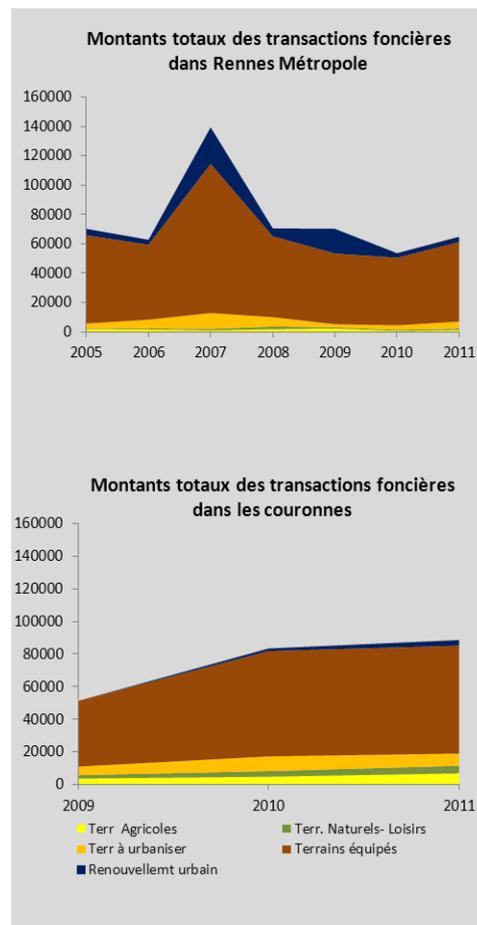
Les masses financières en jeu sur les marchés fonciers représentent en moyenne au cours des deux dernières années, environ 150 millions d'euros sur l'aire urbaine de Rennes.

Au cours de ces deux années, les valeurs échangées sur les couronnes ont très fortement progressé. Ce constat mérite d'être poursuivi car pas nécessairement représentatif d'une tendance de fond. A priori cela s'explique par la faible prise en compte du renouvellement urbain, mal identifié ici au travers du foncier bâti (terrains bâtis) et l'absence des charges foncières sur Rennes.

La très grande masse concerne bien sûr les terrains équipés, le renouvellement urbain n'apparaît ici qu'à partir des terrains nus.

Rennes Métropole	Valeurs totales (en Kilo €)						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Terr Agricoles	1 881	1 612	964	1 832	2 253	595	1 174
Terr. Naturels- Loisirs	552	561	979	1 775	725	639	966
Terr à urbaniser	3 252	6 102	10 874	6 388	2 195	3 234	4 820
Terrains équipés	60 204	51 109	101 727	55 115	48 224	46 072	54 219
Renouvellemt urbain	4 353	3 355	24 915	5 408	16 835	3 095	3 636
Total	72 248	64 745	141 466	72 526	72 242	55 646	66 826

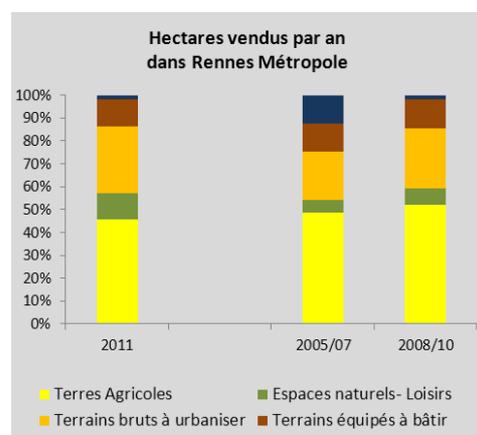
Couronnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Terr Agricoles					3 607	4 736	6 814
Terr. Naturels- Loisirs					2 045	3 448	4 611
Terr à urbaniser					5 305	9 034	7 501
Terrains équipés					40 297	64 624	66 249
Renouvellemt urbain						1 603	3 437
Total					51 254	83 445	88 612

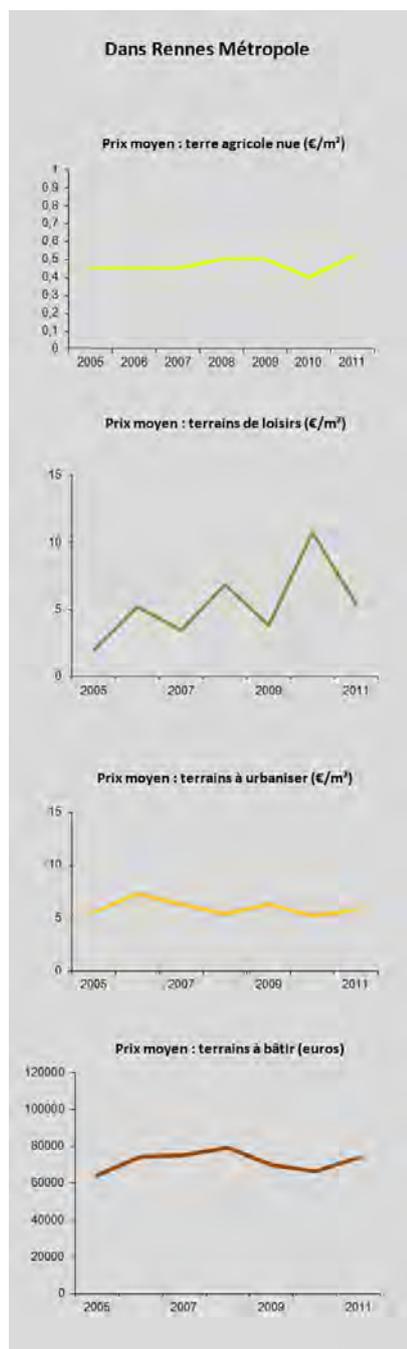


Rennes Métropole de 2005 à 2011 : forte augmentation d'activité pour les terrains de loisirs, faible activité sur la terre agricole, reprise sur les autres marchés

Les données mobilisées sur Rennes Métropole depuis 2007 permettent d'appréhender les tendances de fond.

En nombre de mutations l'année 2011 est très comparable aux moyennes des années antérieures, en revanche les superficies échangées sont en recul d'environ 25 %. Cette baisse d'activité est enregistrée uniquement sur le marché agricole.





Synthèse des marchés fonciers de R.Métropole	Nombre de mutations			Superficie totale (ha)		
	2011	2005/07	2008/10	2011	2005/07	2008/10
Terres Agricoles	68	76	77	186	273	238
Espaces naturels- Loisirs	44	25	40	47	30	32
Terrains bruts à urbaniser	63	56	66	118	119	122
Terrains équipés à bâtir	480	517	453	49	67	58
Terrains-renouvellement urbain	25	20	23	7	70	8
Total	680	693	660	407	558	521

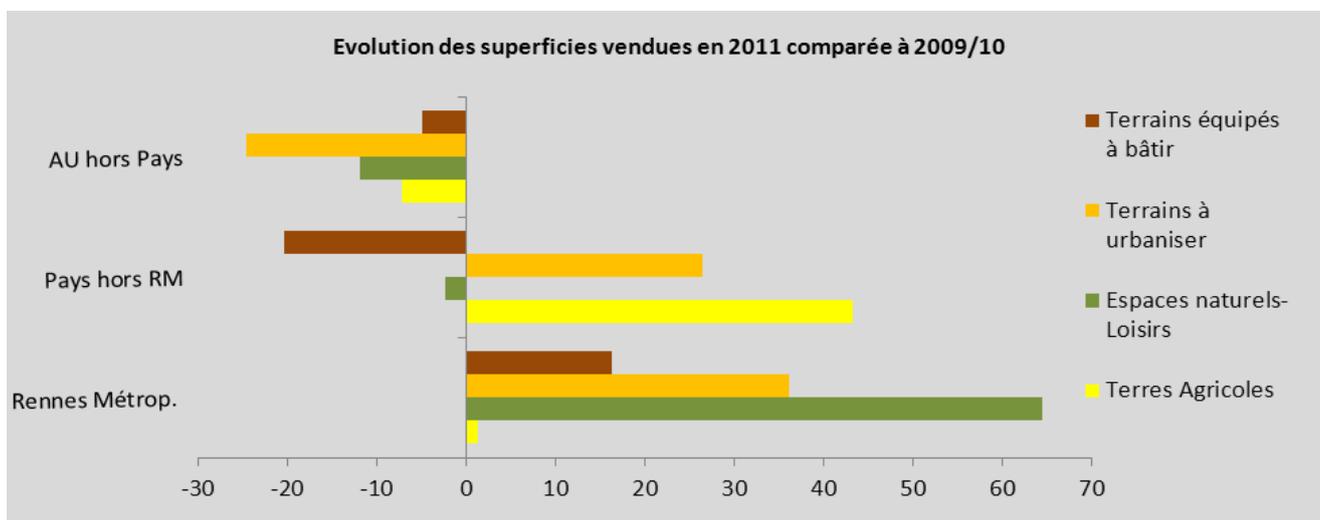
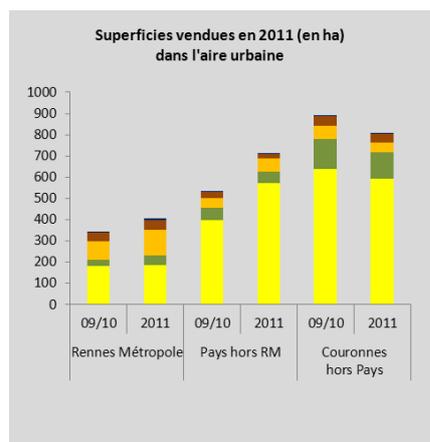
Les prix restent stables sur la durée, avec quelques fluctuations annuelles. Cette stabilité sur le long terme est enregistrée y compris pour les terrains à bâtir, dont les valeurs en 2011, en augmentation importante au regard de l'année précédente, n'est que de 3,7 % par rapport aux années 2005/07.

Prix moyen	2011	2005/07	2008/10
Terres Agricoles (en €/m ²)	0,5	0,5	0,5
Espaces naturels- Loisirs (€/m ²)	5,4	3,5	7,1
Terrains bruts à urbaniser (€/m ²)	5,8	6,4	5,6
Terrains équipés à bâtir			
<i>CF activités en €/m²</i>	38,00	46,7	51
<i>CF habitat €/m² Shon</i>	230,00	219	226
<i>Terrains individuels en €</i>	73 960	71 298	71 735
Terrains - renouvellement urbain	132	147	154

Le pays de Rennes, en dehors de la métropole rennaise, connaît une très forte progression des ventes de terres agricoles

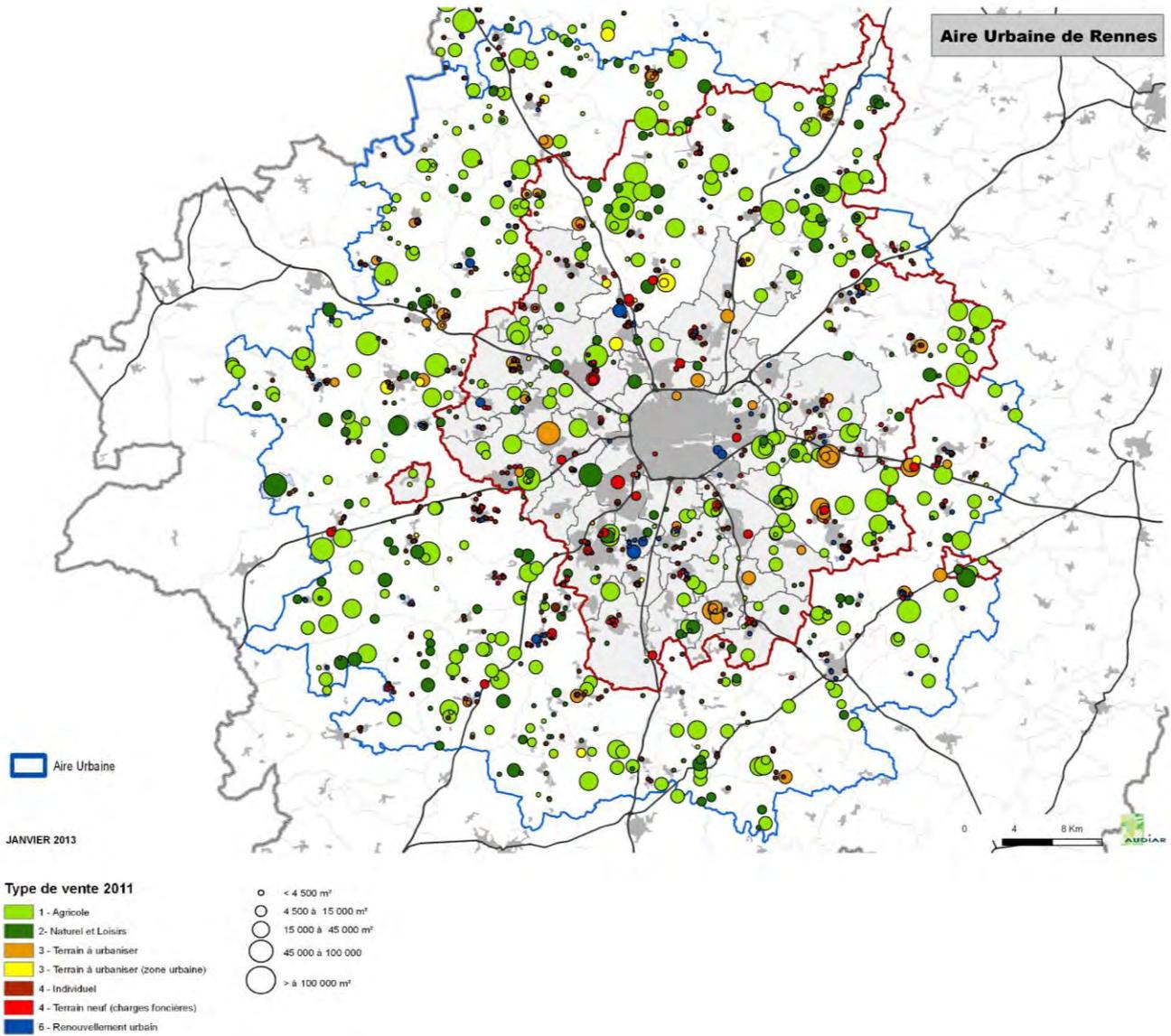
Les données recueillies, depuis 3 ans, au niveau du pays de Rennes, indiquent une très forte augmentation des superficies vendues en dehors de Rennes Métropole en 2011 en regard des deux années antérieures. Cette progression dans ces communes ne concerne en réalité que le marché de la terre agricole, ce qui en fait une exception sur l'aire urbaine. Ainsi en 2011, les terres agricoles vendues y constituent 80 % des superficies échangées (contre 45 % en 2009 et 2010).

A contrario, sur ce territoire, 2011 enregistre une baisse importante des ventes de terrains à bâtir. Elles ne représentent que 3 % des superficies vendues contre 12 % les années passées, soit un recul de 20 %.



MARCHES FONCIERS sur le Pays de Rennes Par nature de marchés		M1 Agricoles		M2 Naturels- Loisirs		M3 Brut à urbaniser		M4 Equipés		M6 Renouv. urbain		Total	
		2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011	2009/10	2011
Nombre de mutations	Rennes Métropole	57	68	41	44	43	63	348	480	18	25	506	680
	Couronnes	73	80	57	67	30	34	271	291	NR	12	437	484
	Pays	130	148	98	111	73	97	619	771	NR	37	933	1 164
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	183	186	19	47	71	118	39	49	6	7	318	407
	Couronnes	313	572	58	56	41	59	31	22	NR	4	443	713
	Pays	496	758	78	103	112	177	70	71	NR	11	757	1 120
Prix moyen	Rennes Métropole	0,5	0,5	7,3	5,4	5,8	5,7	68 082	73 960	142,5	130,0	Non significatif	
	Couronnes	0,5	0,4	4,0	7,6	7,9	7,6	62 153	67 421	NR	99,5	Non significatif	
	Pays	0	0	5	7	7	7	66 181	71 285	NR	89	Non significatif	

Synthèse des marchés dans l'aire urbaine de Rennes



LES ESPACES NATURELS AGRICOLES

Baisse d'activité sur Rennes Métropole, stabilité voire baisse des prix sur l'aire urbaine

La tendance de fond observée sur le marché de la terre agricole est la baisse d'activité, enregistrée sur Rennes Métropole depuis 2005. Ces évolutions traduisent une inquiétude et un attentisme de la profession agricole face à des niveaux de prix incertains, et une tendance à la location de terres pour les jeunes agriculteurs qui s'installent.

Toutefois, l'année 2011 se caractérise par une conjoncture un peu différente avec un maintien global des superficies vendues dans l'aire urbaine de Rennes, et une activité de ventes supérieure aux années antérieures dans les communes du Pays hors Rennes Métropole. Les prix restent plutôt stables et la taille moyenne des mutations est en nette diminution sur Rennes Métropole.

Ralentissement d'activité sur le long terme

Globalement l'activité des marchés agricoles est à la baisse, comme le confirme la SAFER dans ses analyses. Sur l'aire urbaine cette évolution est particulièrement ressentie sur Rennes Métropole où les volumes échangés ont baissé fortement depuis 2005 :

- entre 2005 et 2007 : 268 hectares vendus par an ;
- entre 2008 et 2010 : 234 hectares vendus par an ;
- en 2011 : 186 hectares.

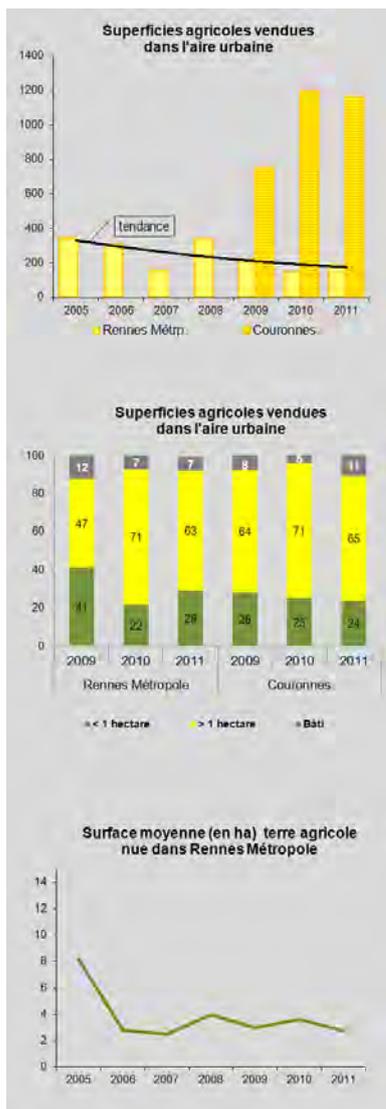
Trois années d'observation sur le reste de l'aire urbaine ne suffisent pas pour en déduire une tendance de fond. Il n'y a pas en 2011 de baisse des mutations enregistrées, le nombre d'hectares vendus est équivalent à celui de 2010, année qui était elle-même en forte croissance au regard de 2009. Effets strictement conjoncturels ou effets de « péréquation » entre territoires ?

MARCHÉ AGRICOLE								Moyenne/ an	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Rennes Métropole									
superficie échangée (ha)	343	307	153	338	218	147	186	268	234
superficie moyenne	8,2	2,8	2,5	4,0	3,0	3,6	2,7	4,5	3,5
Couronnes									
superficie échangée (ha)	Non disponible				754	1196	1165	1038	
superficie moyenne					3,7	4,0	4,4	4,1	
Aire urbaine									
superficie échangée (ha)	Non disponible				972	1343	1351	1222	
superficie moyenne					3,5	3,9	4,1	3,8	

Les mutations sont en moyenne de petite superficie avec, sur Rennes Métropole, une tendance à la baisse. Elles sont en moyenne de 4 hectares sur l'aire urbaine et même inférieures à 3 hectares dans Rennes Métropole. Effet à la fois de l'évolution des structures agricoles en lien avec le développement de l'agriculture de proximité, et acquisitions à des fins de placements fonciers de petits terrains en proximité urbaine.

Définition du marché. 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.

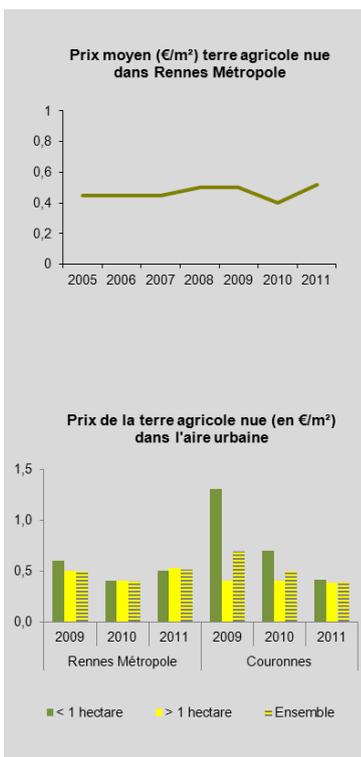
L'objectif pour la politique foncière est de saisir les opportunités d'achat de terres agricoles comme monnaie d'échange, d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention pour éviter des spéculations à long terme de la promotion immobilière...



Baisse des prix dans les couronnes ?

Après six ans d'observation, on constate une très grande stabilité des prix de la terre agricole productive dans Rennes Métropole.

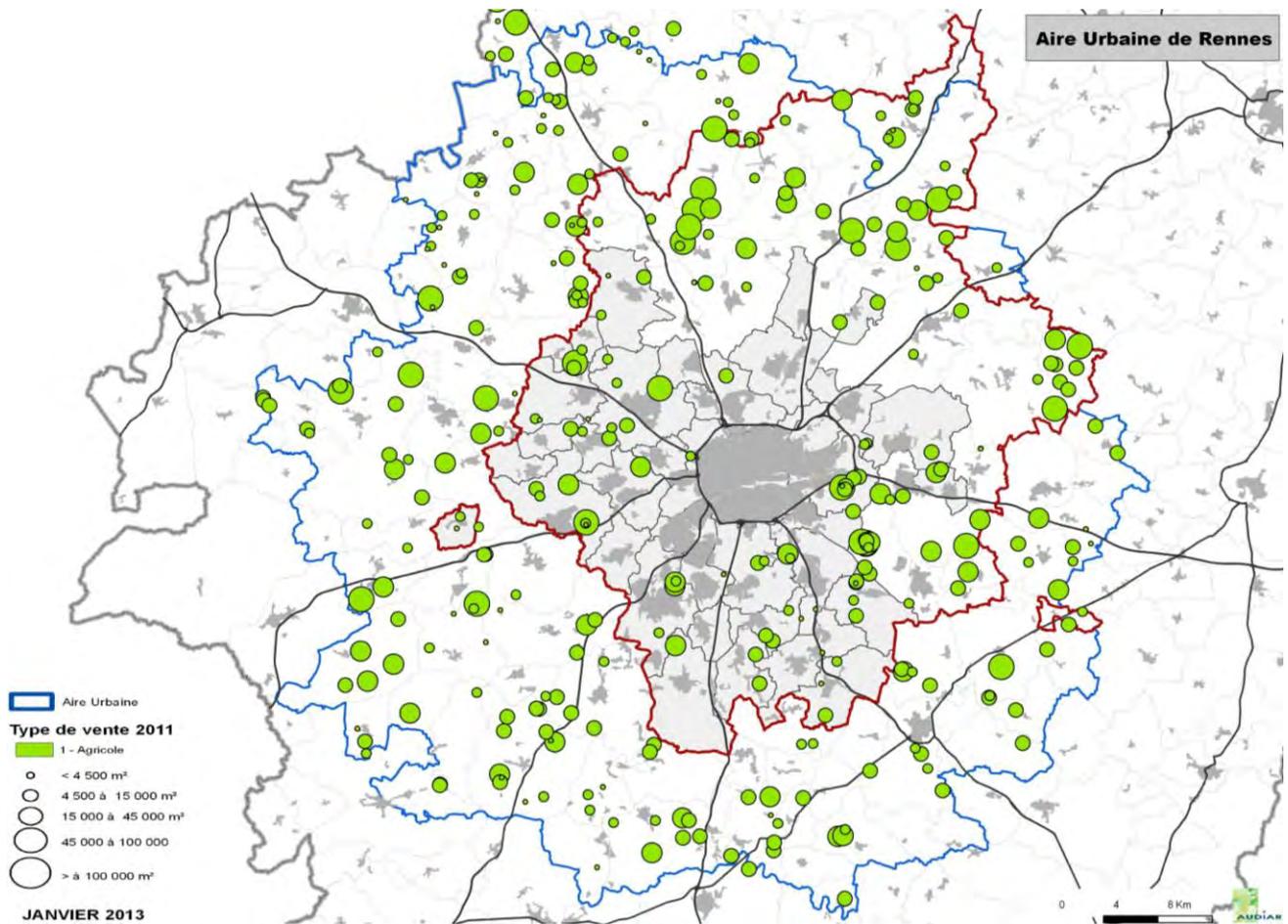
Au cours des trois dernières années les prix dans les couronnes sont orientés à la baisse, faut-il y voir une tendance de fond ou un simple effet conjoncturel ? La différence de prix entre les très petites unités foncières (< 1 hectare) et les autres s'est estompée tant sur Rennes Métropole que dans les couronnes au cours des deux dernières années.



MARCHES AGRICOLES - 2011		Terre nue			Terre avec bâti	Total
		< 1 hectare	> 1 hectare	Ensemble		
Aire urbaine						
Nombre de mutations	Rennes Métropole	20	43	63	5	68
	Couronnes	63	171	234	29	263
	Aire urbaine	83	214	297	34	331
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	10	156	166	20	186
	Couronnes	33	1051	1084	81	1165
	Aire urbaine	43	1207	1250	102	1351
Superficie moyenne / mutation	Rennes Métropole	0,5	3,6	2,6	4,1	2,7
	Couronnes	0,5	6,1	4,6	2,8	4,4
	Aire urbaine	0,5	5,6	4,2	3,0	4,1
Prix moyen (€/m²)	Rennes Métropole	0,5	0,5	0,5	2,3	0,7
	Couronnes	0,4	0,4	0,4	7,5	1,2
	Aire urbaine	0,4	0,4	0,4	6,7	1,1

MARCHE AGRICOLE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne/ an	
								2005/07	2008/10
Rennes Métropole	0,45	0,45	0,45	0,50	0,53	0,43	0,52	0,45	0,48
Couronnes					0,66	0,46	0,39		0,5
Aire urbaine					0,63	0,46	0,42		0,5

Les espaces naturels agricoles dans l'aire urbaine de Rennes



Définition du marché. C'est l'espace naturel, comme bien de consommation. Beaucoup d'espaces naturels sont achetés sans perspective de productions rentables réelles, 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'espaces. Les valeurs sont très ouvertes allant du prix de la terre agricole, à celui des terrains à urbaniser.

Objectifs pour la politique foncière. Ce peut être de réaliser des acquisitions dans un but de préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

LES ESPACES NATURELS DE LOISIRS

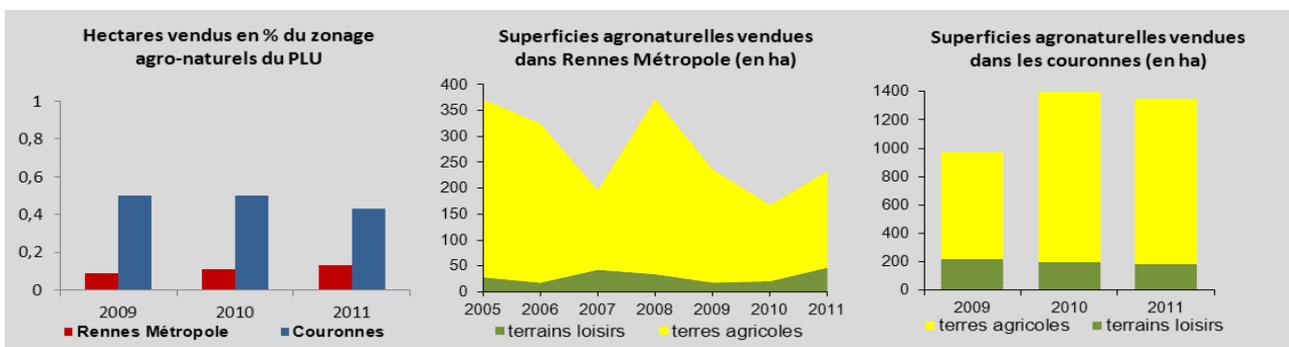
Les superficies vendues dans Rennes Métropole sont en augmentation...

Depuis trois ans, environ 225 hectares ont été échangés chaque année sur le marché des espaces naturels de loisirs dans l'aire urbaine de Rennes. C'est un petit marché sur Rennes Métropole avec 30 hectares en moyenne par an, mais qui connaît une forte progression en 2011. Sur le reste de l'aire urbaine, ce marché est loin d'être négligeable avec 200 hectares vendus chaque année depuis 2009.

Les prix restent modestes à 5€/m² en moyenne sur l'aire urbaine depuis 2009. Ce niveau de prix est tout de même 10 fois supérieur à celui de la terre agricole. Ce marché mérite donc une vigilance renouvelée, pour éviter les démembrements de propriétés foncières agricoles qui pourraient résulter d'une recherche de valorisation des terres avec des prix très supérieurs à ceux des espaces consacrés à l'agriculture. Sur ce marché, il faut toujours signaler l'acquisition de terrains à proximité des hameaux dont les finalités interrogent.

Environ 225 hectares vendus par an dans l'aire urbaine depuis 2009

Ce petit marché sur Rennes Métropole ne représente que 0,1 % des superficies en zones agro-naturelles aux PLU. Mais, en 2011, la progression est très sensible avec 47 hectares échangés soit 20 % de l'ensemble des superficies agro-naturelles vendues, au lieu de 10 % les années passées. Dans les couronnes les 200 hectares vendus chaque année concernent 0,5 % des zonages A et N des PLU, cela représente environ 16 % des mutations de terres agro-naturelles : avec 14 % au sein du Pays et 22 % à l'extérieur. Quelques propriétés agricoles bâties ont été vendues comme chaque année à des acquéreurs non agriculteurs. En 2011, elles ont représenté une dizaine de propriétés sur l'aire urbaine avec une moyenne de 3 à 4 hectares chacune.



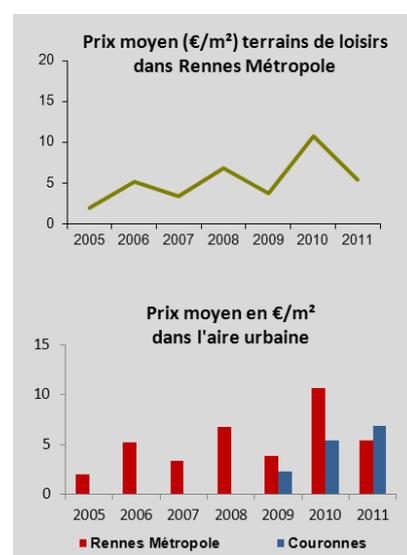
MARCHÉ de loisirs								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
nombre de mutations	10	32	32	48	41	41	44	25	43
superficie (ha)	28	18	43	34	18	21	47	30	24
superficie moyenne	2,8	0,6	1,3	0,7	0,4	0,5	1,1	1,6	0,5
Couronnes									2009/11
nombre de mutations					147	229	195		190
superficie (ha)	Non disponible		Non disponible		215	199	180		198
superficie moyenne					1,5	0,9	0,9		1,1
Aire urbaine									2009/11
nombre de mutations					188	270	239		232
superficie (ha)	Non disponible		Non disponible		233	220	227		227
superficie moyenne					1,2	0,8	0,9		1,0

Le niveau des prix reste dans la moyenne

En moyenne on ne constate pas d'explosion des prix. Mais, la moyenne n'a pas grand sens sur ce marché, car les effectifs sont petits et les valeurs extrêmement ouvertes, pouvant varier de 1 à 100 voire plus.

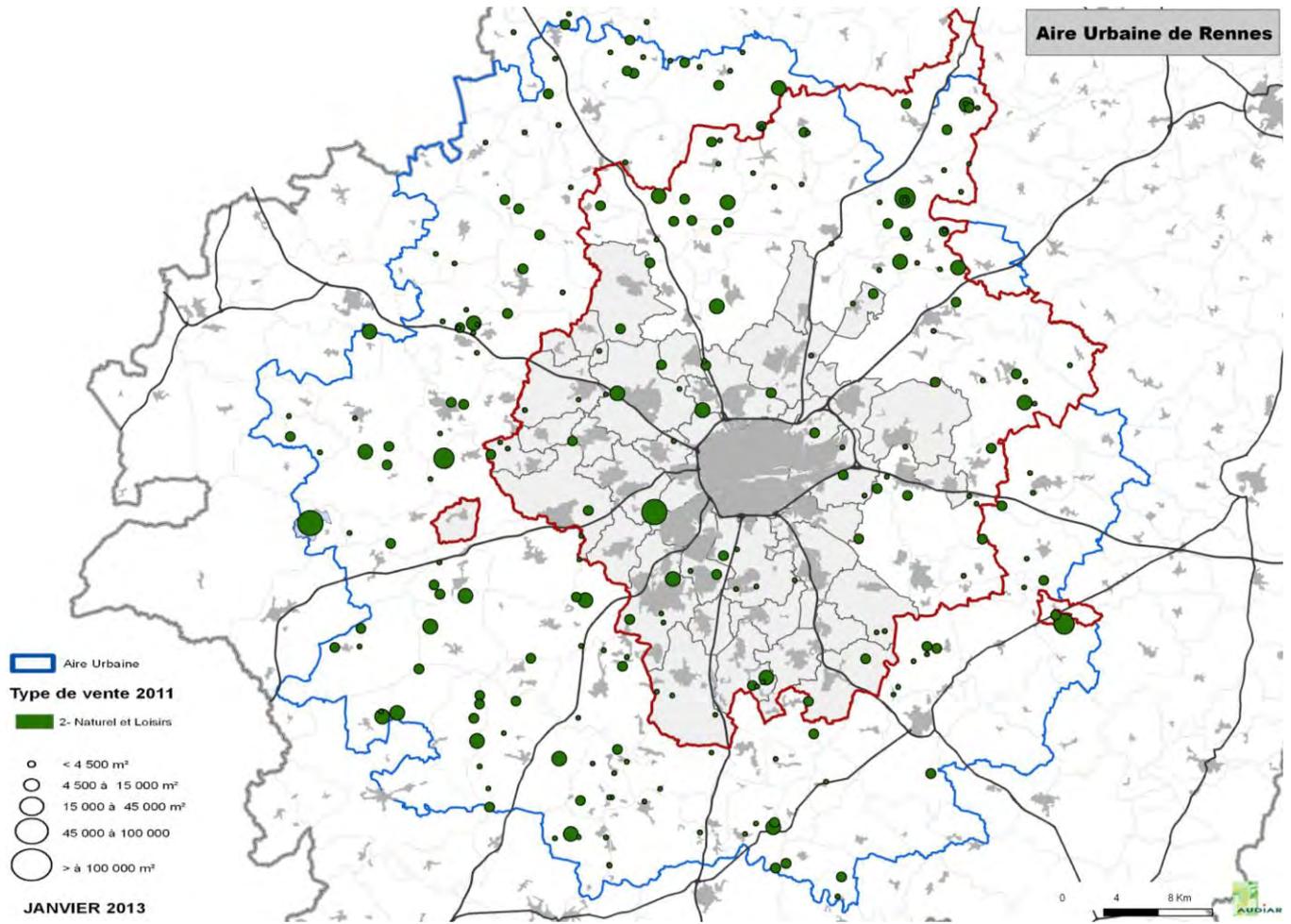
On voit que ce marché n'a pas grand-chose à voir avec celui de la terre agricole, puisque la moyenne (déjà peu représentative) est plus de 10 fois supérieure au prix moyen de la terre agricole non bâtie.

Cela traduit la « convoitise » dont il fait l'objet et la nécessaire vigilance qu'il doit susciter.



MARCHÉ de loisirs - prix (€/m²) Val. Moyenne								Moyenne/ an	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Rennes Métropole	2	5,2	3,4	6,8	3,8	10,7	5,4	3,5	7,1
Couronnes					2,3	5,4	6,9		4,8
Aire urbaine					2,6	6,2	6,6		5,1
Les valeurs sont extrêmement ouvertes de 0,5 €/m2 à > 100 €/m2 sur l'aire urbaine									
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		
Valeur moyenne	2	5,2	3,4	6,8	3,8	10,7	5,4		
Valeur mini	0,3	0,2	0,6	0,4	0,6	0,1	0,7		
Valeur maxi	4,1	65,7	30,2	42,5	19,9	82,6	38		

Les espaces naturels de loisirs dans l'aire urbaine de Rennes



LES TERRAINS À URBANISER EN EXTENSION URBAINE

Augmentation de l'activité pour l'habitat

Globalement, l'activité exprimée en superficies échangées est en diminution pour les terrains à vocation économique, tant dans Rennes Métropole que dans les couronnes. En revanche, sur l'ensemble de l'aire urbaine, l'activité est en augmentation pour les terrains destinés à l'habitat. Dans Rennes Métropole elle est particulièrement forte puisque les superficies sont multipliées par deux. Cela correspond à un potentiel de 1 780 logements dans les couronnes et de 3 850 dans Rennes Métropole. Les prix restent globalement stables, avec un différentiel moyen entre la métropole et les couronnes qui se maintient à 3€/m² au détriment de ces dernières où la référence moyenne tangente 10€/m².

Forte reprise d'activité de l'habitat dans Rennes Métropole

Dans Rennes Métropole la forte progression des ventes de terrains à vocation d'habitat dépasse la baisse enregistrée sur les terrains à vocation économique. Cela se traduit par une augmentation globale des superficies vendues, et correspond à 2,8 % des zones AU, soit plus que la moyenne des 6 années précédentes (2,2 %). Dans les couronnes, en revanche, la baisse pour les terrains à vocation économique plus forte que l'augmentation enregistrée pour l'habitat se traduit par une légère baisse globale. Ces ventes concernent de 2,6 % des zones AU contre 2,7 et 2,8 % les années antérieures.

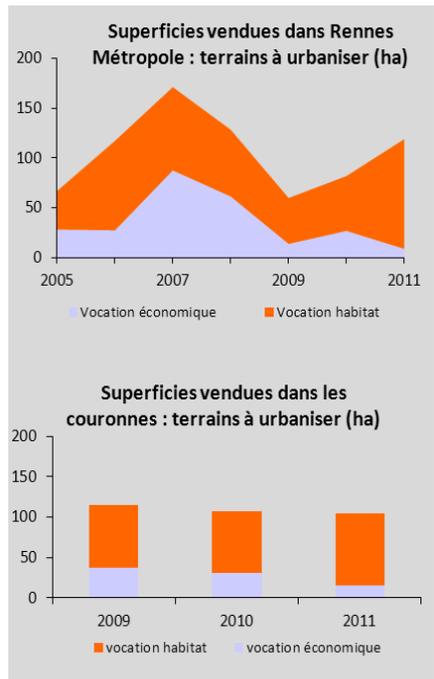
L'augmentation des ventes de terrains destinés à l'habitat en 2011 correspond à un potentiel théorique :

- sur Rennes Métropole de 3 850 logements, selon une densité de 35 logements/ha, contre une moyenne de 2 200 logements au cours des 6 années précédentes ;
- sur les couronnes de 1 780 logements, selon une densité de 20 logements/ha, au lieu de 1 530 logements au cours des deux années précédentes.

De 2009 à 2011, les superficies vendues dans les zones AU des couronnes sont plus élevées (109 hectares/an) que celles enregistrées dans Rennes Métropole (87 hectares/an). Entre 2005 et 2007, ce sont près de 120 hectares par an qui étaient vendus dans la métropole rennaise.

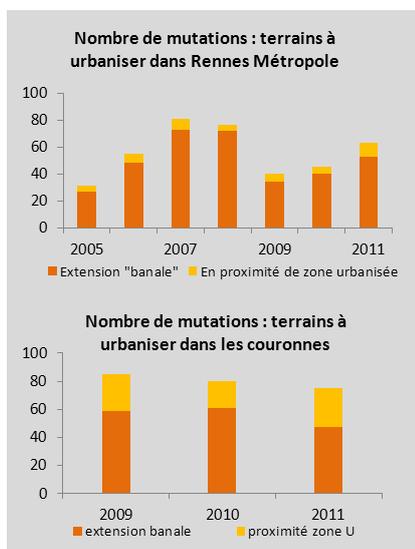
Définition du marché. Ce sont les terrains naturels, comme matière première du développement urbain. Les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ des valeurs y est très ouvert, il peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain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

Objectifs pour la politique foncière. C'est de préparer, par 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.



TERRAINS BRUTS A URBANISER 2011 - Aire urbaine				Vocation économique.	Vocation habitat	Total
		Extension banale	En proximité de zone urbanisée			
Nombre de mutations	Rennes Métropole	53	10	9	54	63
	Couronnes	47	28	10	64	74
	Aire urbaine	100	38	19	118	137
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	113	5	8	110	118
	Couronnes	82	23	15	89	104
	Aire urbaine	195	29	23	198	222
Superficie moyenne / mutation	Rennes Métropole	2,1	0,5	0,9	2,0	1,9
	Couronnes	1,8	0,8	1,5	1,4	1,4
	Aire urbaine	1,9	0,8	1,2	1,7	1,6
Prix moyen (€/m ²)	Rennes Métropole	4,2	14,3	8,9	5,2	5,8
	Couronnes	3,9	18,4	7,4	9,7	9,4
	Aire urbaine	4,0	17,3	8,1	7,6	7,7

MARCHÉ des terrains bruts à urbaniser - Hectares vendus								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Ensemble	67	117	171	128	60	82	118	119	90
dont vocation éco.	28	28	88	62	14	27	9	48	34
dont vocation habitat	39	90	84	67	46	55	110	71	56
Couronnes								2009/11	
Ensemble					115	107	104		109
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		38	31	15		28
dont vocation habitat					77	76	89		81
Aire urbaine								2009/11	
Ensemble					175	188	222		196
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		52	58	24		45
dont vocation habitat					123	130	199		151



Toujours une difficulté d'anticipation dans les couronnes

L'anticipation des acquisitions est toujours plus importante sur Rennes Métropole que dans les couronnes. Le nombre des mutations en quasi-inclusion dans la zone urbanisée n'y représentent en moyenne que 10 % contre 30 % dans les couronnes. Toutefois, la vigilance est nécessaire, car l'année 2011 indique une augmentation de ces proportions : elles atteignent 16 % dans Rennes Métropole et 37 % dans les couronnes.

Cela peut avoir des répercussions sur les valeurs moyennes de ce marché, puisque le terrain est d'autant plus cher qu'il est à proximité des réseaux.

La bonne anticipation permet une meilleure négociation et surtout d'acheter les terrains avant qu'ils ne prennent de la valeur et de constituer des références intéressantes.

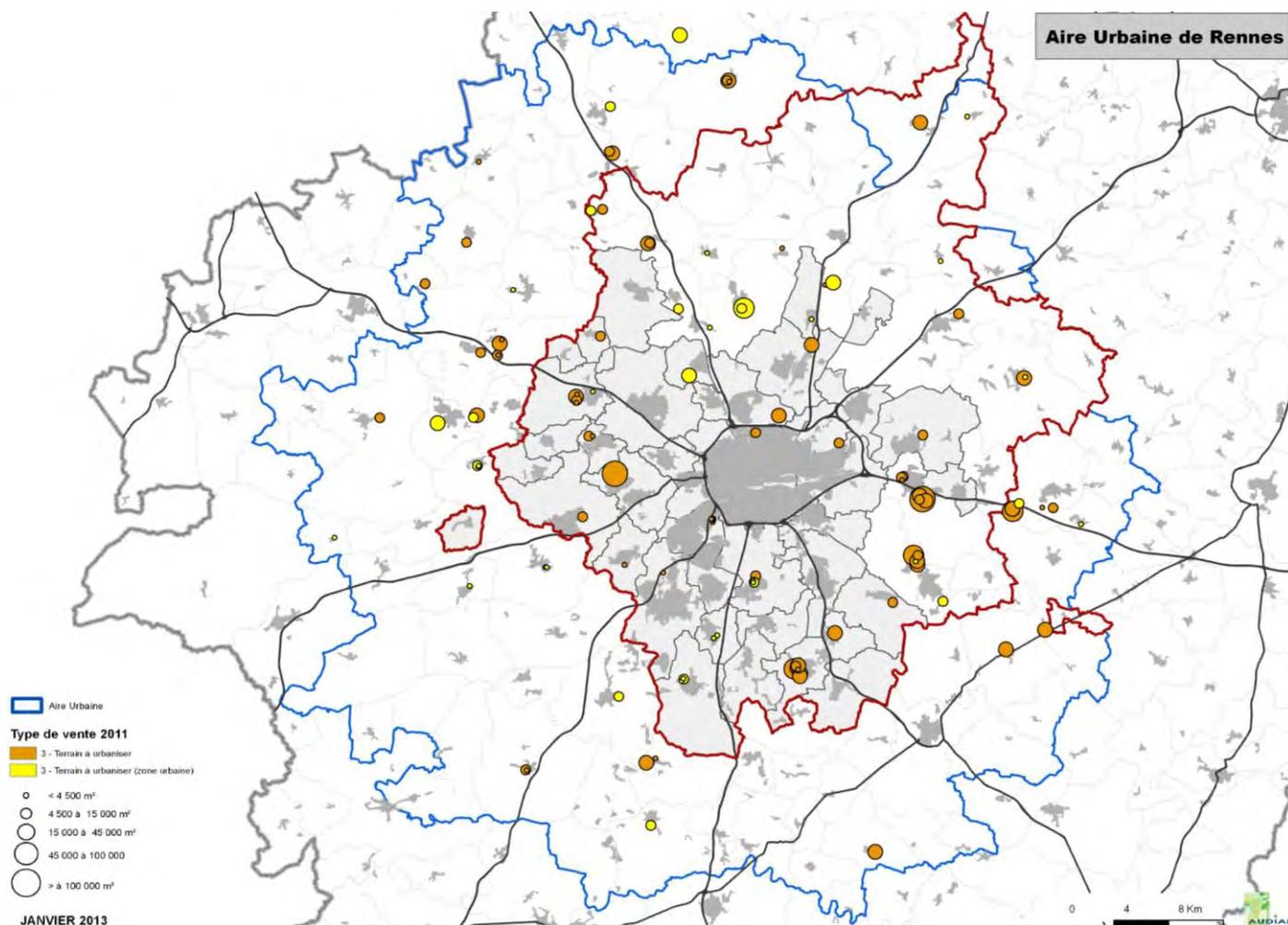
MARCHÉ des terrains bruts à urbaniser - Nombre de mutations								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Total	31	55	81	76	40	45	63	56	54
extension banale	27	48	73	72	34	40	53	49	49
proximité zone U	4	7	8	4	6	5	10	6	5
Couronnes								2009/11	
Total					85	80	75		80
extension banale	Non disponible		Non disponible		59	61	47		56
proximité zone U					26	19	28		24
Aire urbaine								2009/11	
Total					125	125	138		129
extension banale	Non disponible		Non disponible		93	101	100		98
proximité zone U					32	24	38		31

Les prix restent stables et les écarts entre la métropole et les couronnes demeurent

Globalement, on enregistre une stabilité des prix au cours de l'année, tant sur Rennes Métropole que dans les couronnes. Le différentiel reste donc inchangé autour de 3€/m². Attention toutefois dans Rennes Métropole au foncier à vocation économique. Des terrains acquis en proximité de la zone urbanisée ont contribué à une forte augmentation des prix sur ce secteur. Alors que ces terrains sont en général moins chers que ceux destinés à l'habitat, en 2011 c'est l'inverse qui a été enregistré. Dans les couronnes, alors que les prix des terrains à vocation habitat en extension urbaine ont été bien maîtrisés, en revanche les prix du foncier à vocation économique et ceux des terrains en proximité de zone urbanisée ont enregistré de fortes hausses.

MARCHÉ des terrains bruts à urbaniser - Prix moyen en euro/m ²								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/ 07	2008/
Ensemble	6	7	6	5	6	5	6	6	5
dont vocation éco.	4	3	4	3	3	4	9	4	3
dont vocation habitat	5	4	5	5	6	6	5	4	6
extension banale	4	4	4	4	3	4	4	4	4
proximité zone U	16	30	24	18	22	17	14	23	19
Couronnes								2009/11	
Ensemble					8	9	9		9
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		6	4	7		5
dont vocation habitat					11	10	10		11
extension banale	Non disponible		Non disponible		5	7	4		5
proximité zone U					16	15	18		17
Aire urbaine								2009/11	
Ensemble					8	8	8		8
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		6	4	8		5
dont vocation habitat					8	9	8		9
extension banale	Non disponible		Non disponible		4	6	4		5
proximité zone U					18	15	17		17

Les terrains à urbaniser dans l'aire urbaine de Rennes



Définition du marché.

Ce sont des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. Les coûts d'aménagement 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 et terrains à bâtir) de ce marché. 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 SHON vendue. Pour les terrains individuels le prix s'exprime au lot. Pour les charges foncières en collectifs en fonction de la SHON. Pour les terrains à vocation économique en €/m².

Objectifs pour la politique foncière.

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.

LES TERRAINS EQUIPÉS EN EXTENSION URBAINE

La structure du marché reste inchangée

L'année 2011 se caractérise par une remontée de l'activité du marché dans la métropole rennaise. Le niveau des superficies échangées y retrouve celui de 2008 après des années de très faibles ventes, il reste toutefois inférieur à celui des années 2005-2007. Cette reprise concerne surtout les ventes de terrains à bâtir individuels.

Dans les couronnes, l'activité reste médiocre quelle que soit la destination des terrains, les ventes de terrains à bâtir ont même chuté fortement au regard de l'an passé.

Les prix des charges foncières économiques et habitat sont restés stables, alors que la moyenne des prix des terrains à bâtir a augmenté de 11 % dans Rennes Métropole.



Reprise d'activité dans Rennes Métropole, recul dans les couronnes

Le regain d'activité dans Rennes Métropole est imputable à une forte reprise sur les terrains à bâtir : 18 hectares ont été vendus soit 4 hectares de plus, au regard de la moyenne enregistrée au cours des trois années antérieures. Pour autant le niveau des années 2005/07 n'est pas retrouvé (24 hectares par an).

Dans les couronnes, la baisse d'activité du marché affecte à la fois les terrains destinés à l'activité économique et à l'habitat : 4 hectares de moins par rapport aux deux années antérieures, pour l'habitat comme pour l'activité économique.

TERRAINS EQUIPES 2011 - Aire urbaine		Terrains économique	Terrains habitat	Terrains à bâtir indiv.	TOTAL
Nombre de mutations	Rennes Métropole	39	54	387	480
	Couronnes	28	24	811	863
	Aire urbaine	67	78	1198	1343
Superficie totale (ha)	Rennes Métropole	19	12	18	49
	Couronnes	10	6	48	64
	Aire urbaine	29	18	66	113
Superficie moyenne / mutation (ha)	Rennes Métropole	0,5	0,2	465 m2	0,1
	Couronnes	0,4	0,3	588 m2	0,1
	Aire urbaine	0,4	0,2	550 m2	0,1
En :		€/m2	€/m2 shon	euros	€/m2
Prix moyen	Rennes Métropole	38	230	73 960	152
	Couronnes	NS	107	57 600	107
	Aire urbaine	NS	123	62 880	123

Ces évolutions annuelles n'impactent pas sur la structure des marchés ni sur Rennes Métropole ni sur les couronnes. La métropole rennaise conserve globalement des superficies vendues qui se répartissent en trois tiers : l'habitat collectif, l'activité économique et les terrains à bâtir. Les couronnes de leur côté gardent une suprématie des hectares vendus consacrés aux terrains à bâtir (75 % en 2011 contre 71 % en 2009/2010).

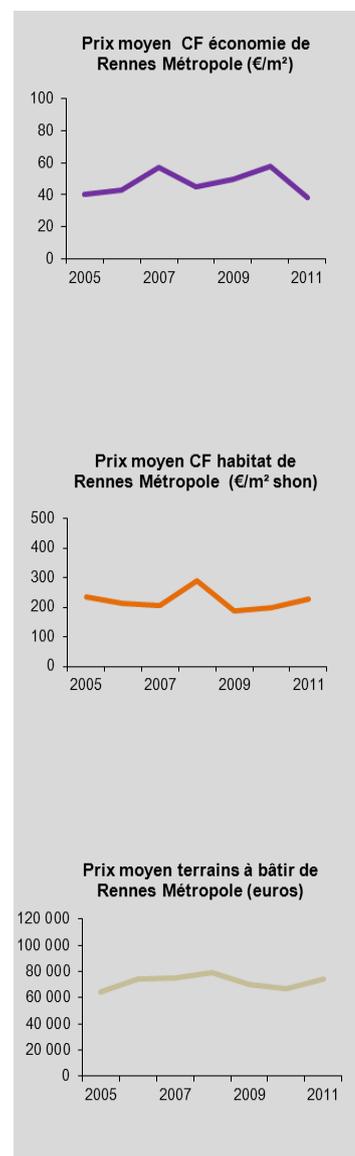
MARCHE des terrains équipés superficie totale (ha)								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Nombre de mutations	519	442	590	372	397	308	480	517	359
superficie échangée (ha)	58	58	85	49	40	38	49	67	42
dont vocation éco.	19	24	31	21	12	18	19	24	17
CF habitat	14,3	14	26	10,5	13,1	9	12	18	11
Terrains à bâtir indiv.	25	20	29	18	14	11	18	24	14
Couronnes								2009/11	
Nombre de mutations					626	1028	863		839
superficie échangée (ha)					66	86	64		72
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		15	18	10		14
CF habitat					8	7	6		7
Terrains à bâtir indiv.					43	61	48		51
Aire urbaine								2009/11	
Nombre de mutations					1023	1336	1343		1234
superficie échangée (ha)					106	122	112		113
dont vocation éco.	Non disponible		Non disponible		27	35	29		30
CF habitat					21	15	18		18
Terrains à bâtir indiv.					58	72	65		65

Les prix des terrains à bâtir en augmentation sur Rennes Métropole

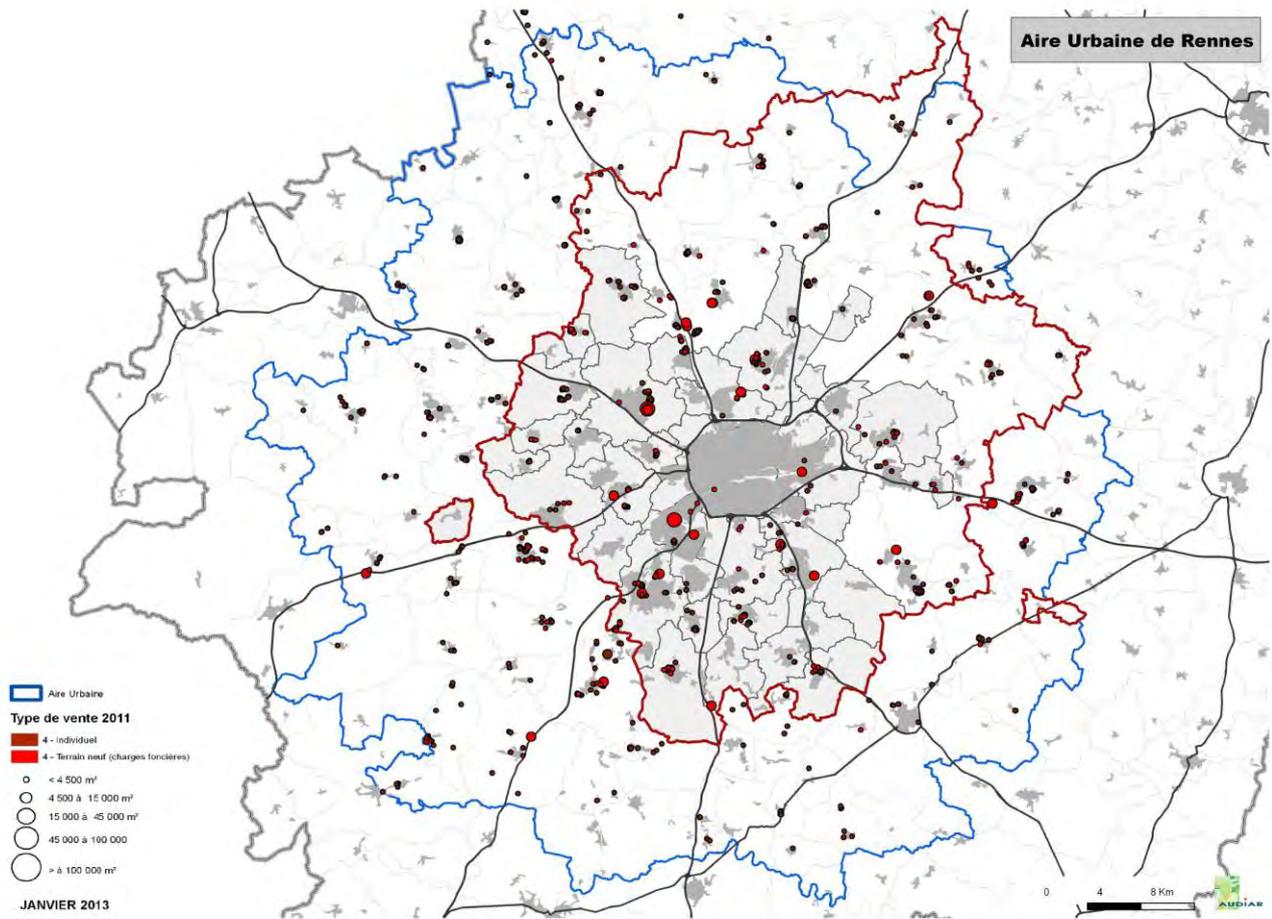
Le faible nombre de ventes de charges foncières destinées à l'économie, conjugué à des natures d'activité très différentes (artisanat, tertiaire, commerces...) explique les variations de valeurs moyennes enregistrées d'une année à l'autre. Globalement, la référence se situe autour de 45 à 50€/m² depuis 2005 dans Rennes Métropole. Au cours des trois dernières années elle était de 45€/m² dans les couronnes.

MARCHE des terrains équipés - Prix moyens								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
Economiques €/m ²	40	43	57	45	51	58	38	47	51
Habitat €/m ² -Shon	235	214	208	222	189	199	230	219	203
Terrains indiv. en €	62 246	74 450	72 500	79 042	69 686	66 478	73 960	69 732	71 735
Couronnes								2009/11	
Economiques €/m ²					82	24	30		45
Habitat €/m ² -Shon					145	165	NR		
Terrains indiv. en €			56560	59500	54690	58402	57600		56897
Aire urbaine								2009/11	
Economiques €/m ²					51	35	35		40
Habitat €/m ² -Shon					174	182	189		182
Terrains indiv. en €			62000	64630	60400	60130	62880		61137

Le suivi des charges foncières habitat est difficile car les programmes mixent de plus en plus des financements publics / privés pour répondre aux exigences de mixité sociale. La moyenne sur Rennes Métropole, traduite en surface plancher ou Shab, est de 288€/m², c'est à peine supérieur à la valeur de référence en zone 2 de la charge foncière administrée dans le cadre du PLH pour le locatif social et l'accession aidée (228€/m²). Cela traduit bien l'importance des programmes aidés dans cette dernière année. Dans les couronnes, donc hors aide à la surcharge foncière de Rennes Métropole, les niveaux sont d'environ 187€/m² de Shab ce qui correspond à un différentiel de 87€/m² au regard des charges foncières de référence du logement social, supérieur à celui enregistré dans Rennes Métropole. Le prix des terrains à bâtir a progressé de 5 % dans l'ensemble de l'aire urbaine avec une augmentation plus forte dans la métropole (plus 11 %).



Les terrains équipés dans l'aire urbaine de Rennes

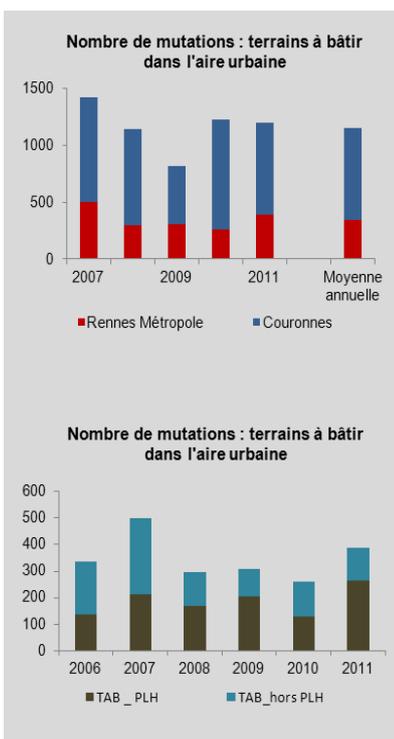


1 200 terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine sur 65 hectares soit 18 terrains à l'hectare

L'activité de ce marché en 2011 a fortement repris sur Rennes Métropole. L'effort pour diminuer la taille des terrains est perceptible sur l'ensemble de l'aire urbaine. Sur plusieurs années les écarts de prix entre Rennes Métropole et les couronnes se réduisent, mais 2011 enregistre une forte hausse dans Rennes Métropole. Peu de ménages extérieurs à l'aire urbaine y ont acquis un terrain en 2010 : un peu plus d'une acquisition sur 10. La moitié des achats sont le fait des ménages de Rennes Métropole.

Forte augmentation des ventes dans Rennes Métropole et dans les programmes du PLH

Les années 2010 et 2011 montrent un bon niveau de ventes, autour de 1 200 transactions dans l'aire urbaine. Mais, 2011 marque une rupture avec une forte reprise dans la Métropole en regard des 3 années antérieures. Le 1/3 des 1 200 ventes de l'aire urbaine y a été enregistré. Il faut remonter à 2007 pour retrouver un volume supérieur. Dans les couronnes, en revanche, la baisse des ventes dépasse 15 %, en regard de 2010 tout en restant dans la moyenne de ces 5 dernières années.



MARCHÉ des terrains individuels						Moyenne/ an 2000/10
Nombre de mutations	2007	2008	2009	2010	2011	
Rennes Métropole	501	299	307	262	387	342
Couronnes	918	840	511	963	811	808
Aire urbaine	1419	1139	818	1225	1198	1150

Au sein de Rennes Métropole, les ventes réalisées dans les opérations conventionnées du PLH représentent une proportion particulièrement élevée (68 %) par rapport aux années antérieures (50 % en moyenne de 2006 à 2010). Ainsi dans l'ensemble de l'aire urbaine : 22 % des ventes de terrains sont issues des opérations du PLH de Rennes Métropole.

La diminution des superficies se poursuit dans l'aire urbaine

Au cours des 5 dernières années, la superficie moyenne des terrains à bâtir vendus dans l'aire urbaine a diminué de 200 m², soit 50 m² en moyenne par an. Les couronnes qui partaient de plus loin avec une moyenne supérieure à 800 m² en 2007, ont bien refait leur retard en ramenant la taille moyenne des terrains à moins de 600 m² en 2011. Rennes Métropole poursuit aussi son effort d'économie de foncier, en ramenant les superficies moyennes dans les programmes PLH autour de 400 m² depuis plusieurs années. Cela correspond en 2011, à une taille médiane de 375 m². C'est très important, cela signifie que les ménages ont, eux aussi, franchi le pas pour des terrains de petite taille. Hors PLH, des efforts sont encore à poursuivre puisque les surfaces moyennes (600 m²) et médianes (520 m²) restent bien supérieures au 350 m² du PLH. Les écarts restent importants : le dernier quartile se situant au-dessus de 670 m² et le premier étant inférieur à 415 m².

MARCHÉ des terrains individuels						Moyenne/ an 2007/10
Superficie moyenne	2007	2008	2009	2010	2011	
Rennes Métropole	573	585	459	432	470	512
Couronnes	848	774	849	637	590	777
Aire urbaine	750	724	703	593	550	692

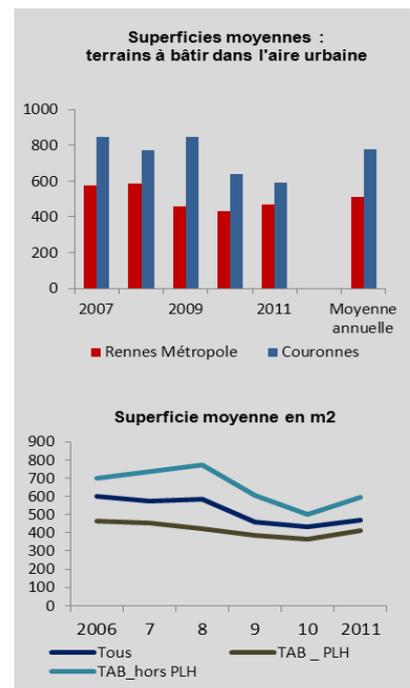
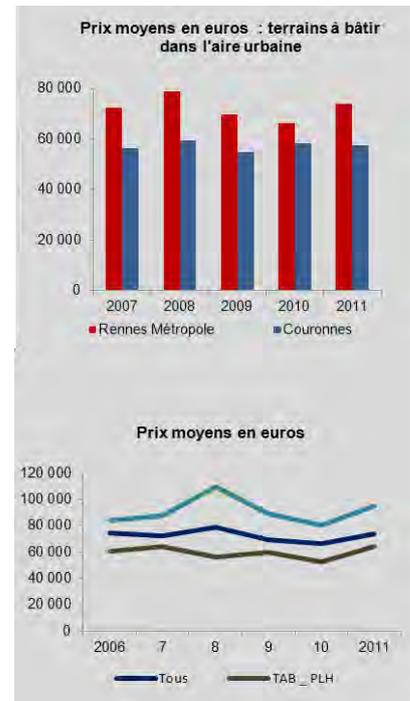
Ainsi, a-t-on vendu en 2011 en moyenne 18 terrains à l'hectare dans l'aire urbaine, 17 dans les couronnes et 22 dans Rennes Métropole.

Augmentation des prix sur Rennes Métropole en 2011

Au cours de ces 5 dernières années, la moyenne des prix de terrains à bâtir de l'aire urbaine s'établit, avec des variations annuelles, autour de 62 000 euros. Cette moyenne s'accompagne d'une tendance, sur ces années, à une réduction de l'écart entre Rennes Métropole et les couronnes. En 2007, le différentiel était en moyenne de 16 000 euros entre un terrain dans Rennes Métropole et un terrain dans les couronnes, en 2011, il est ramené à 13 400 euros. Mais cette dernière année 2011 est marquée par une forte augmentation de la moyenne des prix dans Rennes Métropole (+11 %) alors qu'elle reste stable dans les couronnes (-1,4 %).

MARCHÉ des terrains individuels						Moyenne/ an 2007/10
Prix moyen en €	2007	2008	2009	2010	2011	
Rennes Métropole	72500	79042	69686	66478,2	73960	71927
Couronnes	56560	59500	54690	58402	57600	57288
Aire urbaine	62000	64630	60400	60130	62880	61790

Cette augmentation est particulièrement forte dans les opérations du PLH, avec une hausse moyenne de 23 %, et de 17 % pour les autres terrains. Cette augmentation résulte dans les opérations du PLH d'une double évolution : une légère augmentation des superficies moyennes (50 m² de plus) et une valeur en €/m² plus élevée qui, après une baisse en 2010, retrouve le niveau de 2009 (156€/m²).



MARCHÉ des terrains à bâtir - Rennes Métropole						
nombre de mutations	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ensemble	338	501	299	307	262	387
TAB_PLH	139	211	169	206	130	263
TAB_hors PLH	196	286	128	101	132	124
Superficie moy. (m2)						
Ensemble	600	573	585	458	432	470
TAB_PLH	465	454	423	387	364	410
TAB_hors PLH	698	736	771	604	500	597
Prix moyen en euros						
Ensemble	74 450	72 500	79 042	69 686	66 500	73 960
TAB_PLH	60 367	64 566	55 883	60 030	52 210	64 145
TAB_hors PLH	84 238	87 820	109 618	89 379	80 530	94 775
Différentiel	23871	23254	53735	29349	28320	30630



54 % des ménages qui achètent un terrain dans l'aire urbaine sont originaires de Rennes Métropole

En 2011, 70 % des ventes de terrains à bâtir de l'aire urbaine sont dans les couronnes. La proportion est voisine de celle de 2010 (80 %). Plus d'un ménage sur deux (54 %) est originaire de Rennes Métropole, c'est plus que l'an passé (47 %). Ils étaient 580 l'an passé, ils sont 650 cette année.

En 2010, ces ménages métropolitains achetaient 7 fois sur 10 un terrain hors de la métropole, proportion qui correspondait grossièrement à la structure du marché, puisque 8 ventes sur 10 étaient localisées dans les couronnes, et que le niveau des ventes dans la métropole était particulièrement bas. Était-ce par choix ou par pénurie d'offre que les ménages quittaient la métropole ? On peut penser que le manque d'offre est en cause, puisqu'en 2011 ils ne sont plus qu'un ménage sur deux à acheter en dehors de la métropole et que dans le même temps les volumes des ventes (et donc des offres) ont progressé de 48 % (125 ventes de plus).

Comme l'an passé, les ménages de l'aire urbaine résidents hors de la métropole sont peu nombreux à acheter un terrain dans la métropole (8 %).

	Localisation des terrains à bâtir		
	R. Métropole hors Rennes	Couronnes	Aire urbaine
Origine des acheteurs			
Rennes	70	69	139
R. Métropole-Rennes	259	248	507
Couronnes	38	423	461
Hors aire urbaine	20	71	91
Ensemble	387	811	1198

La part des ménages extérieurs à l'aire urbaine qui achètent un terrain dans l'aire urbaine est faible (8 %) et en diminution en regard de 2010 (14 %). En très grande majorité, ils achètent ce terrain dans les couronnes : 8 fois sur 10 en 2010 comme en 2011.

LES TERRAINS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Les terrains nus sont peu nombreux

Ne sont pris en compte sur ce segment de marché que les seuls terrains non bâtis (nus ou encombrés) recensés et observés. Ainsi, beaucoup des acquisitions nécessaires au renouvellement urbain avec du bâti ne sont pas identifiées ici. Les superficies concernant l'opération de la Courrouze, ont pesé fortement en 2007.

Les niveaux de prix, ramenés en euro/m² sont en moyenne 20 fois supérieurs à ceux de l'extension urbaine dans la périphérie de Rennes Métropole.

Définition du marché. Le marché des terrains à recycler concerne les terrains qui ont déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être démolis et ré-aménagés.

Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé. Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible de dégager une charge foncière suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains ont pour leurs propriétaires.

Objectifs pour la politique foncière. Compte tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, il convient de définir des "secteurs prioritaires" par commune et en fonction des disponibilités foncières existantes par ailleurs sur le territoire communal. Et sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les "verrous fonciers" qui permettent de s'assurer une maîtrise foncière stratégique ou la réalisation de logements sociaux.

10 hectares par an ont été acquis en 2010 et 2011, dans l'aire urbaine

Ces mutations ont lieu essentiellement sur les zonages UA, UD et UE. Si elles étaient toutes affectées et en totalité à de l'habitat, selon les règles de densité du SCoT, elles pourraient permettre de réaliser à terme environ 450 logements par an dans l'aire urbaine. Ce n'est pas le cas bien sûr, ces transactions concernent également des réalisations d'équipements, de services, commerces, espaces verts... Ces mutations en secteur urbain s'accompagnent aussi de terrains bâtis, mal identifiables car leur affectation future n'est pas repérable sur l'acte de vente. Le potentiel habitat qui en découle est donc partiel. Cela représente un volume financier annuel de 3,4 millions d'euros dans Rennes Métropole et de 2,5 millions dans les couronnes.

MARCHE des terrains en renouvellement urbain- Hectares vendus								Moyenne/ an	
Rennes Métropole	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005/07	2008/10
nombre de mutations	18	17	25	42	18	17	25	20	26
superficie échangée (ha)	6	9	196	12	8	4	7	70	8
prix (€/m ²) Val. moyenne	178	79	183	176	158	127	132	147	154
Couronnes								2010/11	
nombre de mutations						32	46		39
superficie échangée (ha)	Non disponible		Non disponible			3	8		6
prix (€/m ²) Val. moyenne						59	66		62
Aire urbaine								2010/11	
nombre de mutations						49	71		60
superficie échangée (ha)	Non disponible		Non disponible			7	15		11
prix (€/m ²) Val. moyenne						82	89		86

Des prix très supérieurs à ceux de l'extension urbaine

Au cours des deux dernières années, les acquisitions se font faites en moyenne au prix de 130€/m² dans Rennes Métropole et de 63€/m² dans les couronnes. Ces prix sont entre 20 et 10 fois supérieurs à ceux des terrains en extension urbaine, en zone AU.

Les acquisitions en zone urbanisée sont bien sûr plus chères qu'en extension urbaine, les terrains étant déjà viabilisés. Ce qui renchérit fortement les coûts de production foncière sur ce marché sont les acquisitions de bâti, les frais de démolition voire de dépollution, les restructurations foncières, les durées de portage foncier...

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE
4 avenue Henri Fréville CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
Tél. 02 99 01 86 40 Fax 02 99 01 86 69
www.audiar.org

CONTACT : Catherine CAILLE • 02 99 01 86 51

2013-006-ETU-015