

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS 2017
NOTE DE SYNTHÈSE SUR L'ILLE-ET-VILAINE

Un niveau record de transactions en 2017, sur l'Ille-et-Vilaine, notamment pour les terrains à construire

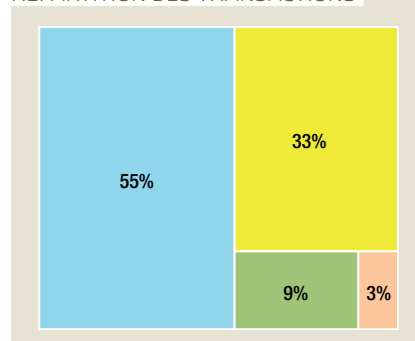
L'année 2017 a constitué une année record à l'échelle du département pour les marchés fonciers non bâti. Le nombre de transactions n'a jamais été aussi élevé (+24%), porté par le marché des terrains à construire. Les surfaces ont augmenté fortement (+18%), portées par le marché agricole, sans pour autant atteindre le pic de 2015. Plus de 5600 hectares ont été vendus, dont près 90% sont restés agricoles. Les volumes financiers suivent cette tendance à la hausse, progressant de 22%, en lien avec les transactions sur les terrains à construire.

UNE AUGMENTATION IMPORTANTE DES TRANSACTIONS EN 2017

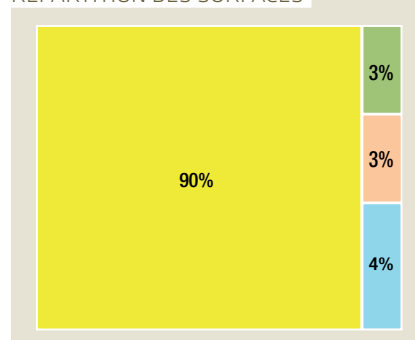
5496 mutations en 2017 sur le département, c'est plus de 1000 qu'en 2016 et le maximum observé depuis l'extension de l'observatoire à l'Ille-et-Vilaine, dépassant le pic de 2013 (5150 mutations). Sur l'ensemble du département, les transactions ont concerné pour plus de la moitié des terrains à construire, dit urbanisables, et un peu plus du tiers des terres agricoles qui ont demeuré dans leur vocation de production. La part des terrains à urbaniser (réserves foncières) était assez faible, de l'ordre de 3%, et a diminué sur la période récente.

De grandes variations ont été observées selon les territoires du département, tant en termes d'importances des marchés fonciers dans les transactions, qu'en type ou en surface. À titre d'exemple, le poids des terrains urbanisables est plus important sur Rennes Métropole ou 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.

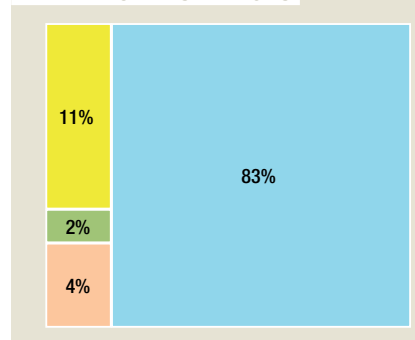
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



RÉPARTITION DES SURFACES



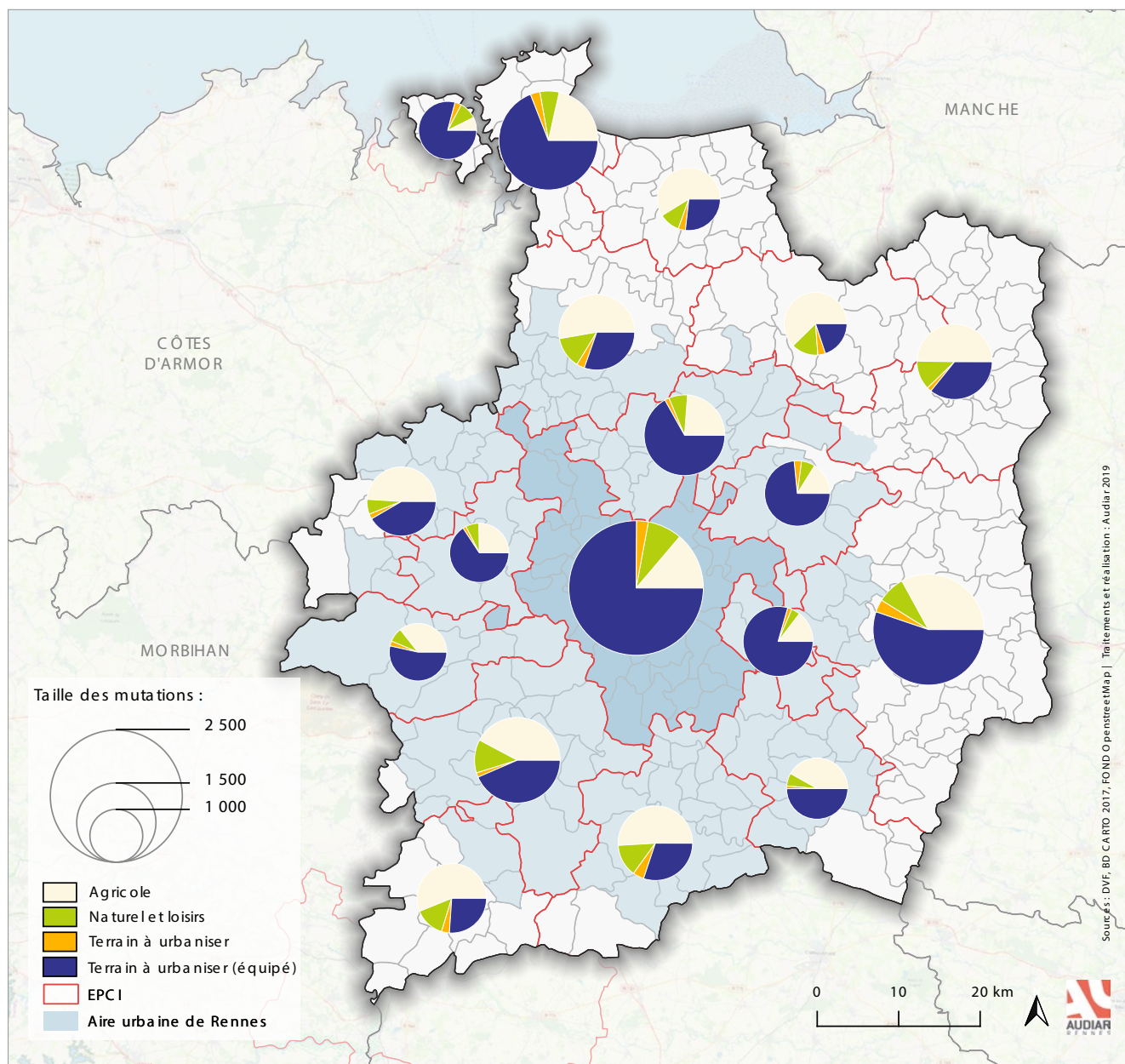
RÉPARTITION DES VALEURS



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



QUATRE MARCHÉS FONCIERS - Type de mutation foncière par epci - 2016



PLUS DE 5 500 HECTARES PAR AN, DONT 400 DESTINÉS À ÊTRE URBANISÉS

Les surfaces vendues sur le département en 2017 ont été supérieures à la moyenne sur la période avec plus de 5 600 hectares. Ceci s'explique par l'importance des surfaces vendues sur le marché agricole en 2015 et 2017, avec plus de 10 600 hectares sur ces deux années. Près de 90 % des surfaces ont concerné la vente de

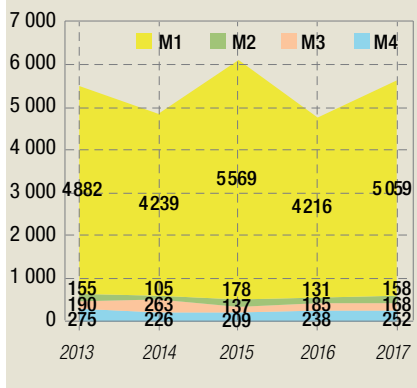
terres agricoles qui ont conservé leur destination de production. Une petite partie seulement a concerné le marché des terrains de loisirs, qu'il s'est agit de l'achat de terrain en campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardin.

Si le marché des terres agricoles s'est réparti sur l'ensemble du département, ceux des terrains à urbaniser et des terrains constructibles ont continué à se concentrer autour des villes et des voies de communication. C'est de l'ordre de 0,7 % de la surface du département qui a changé de main en 2017.

DES ÉCHANGES DONT LA VALEUR DÉPASSE LES 277 MILLIONS D'EUROS PAR AN EN MOYENNE

Sur la période 2015 – 2017, le volume financier des marchés fonciers a dépassé les 832 millions d'euros, soit une augmentation de 6 % par rapport à la période antérieure. En 2017, 313 millions d'euros ont été échangés (+ 22 %), portés notamment par les ter-

RÉPARTITION DES SURFACES PAR MARCHÉ EN ILLE-ET-VILAINE

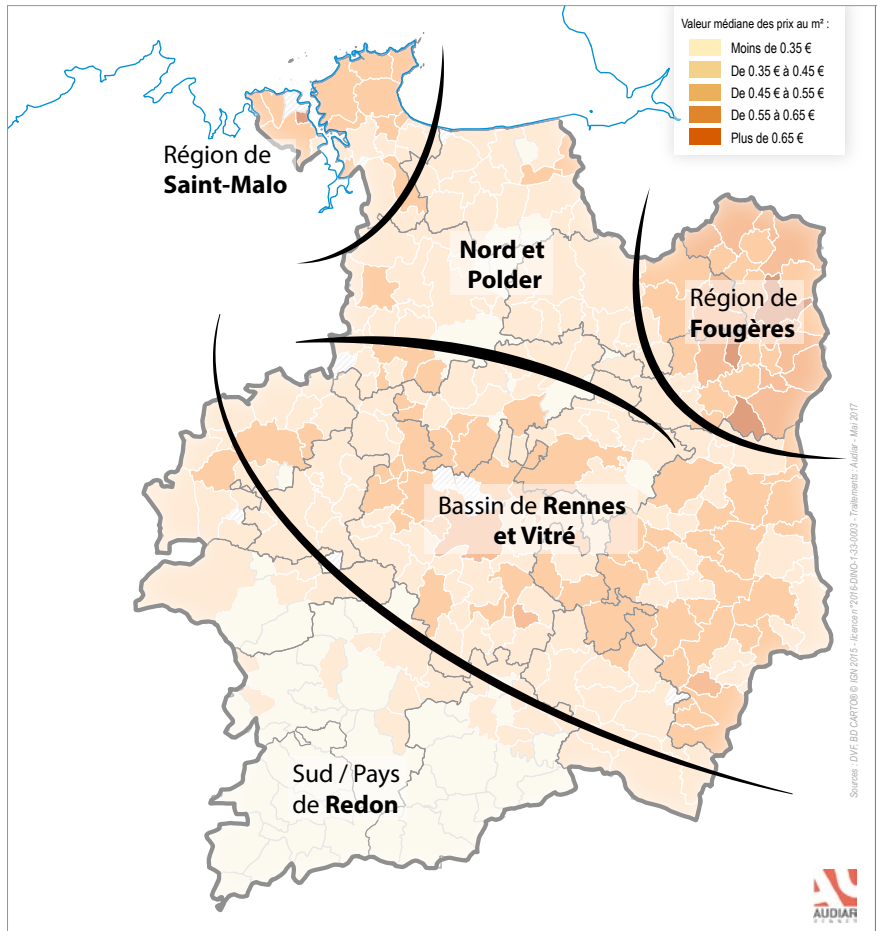


rains à construire qui ont dominé très largement en matière de flux financier (83% des valeurs). Cette répartition a été peu surprenante, car même si les surfaces ont été beaucoup plus importantes dans le marché agricole, les prix pratiqués pour la terre agricole (0,4 €/m² sur le département) ont été 300 fois moins cher que pour les terrains urbanisables (120 €/m²).

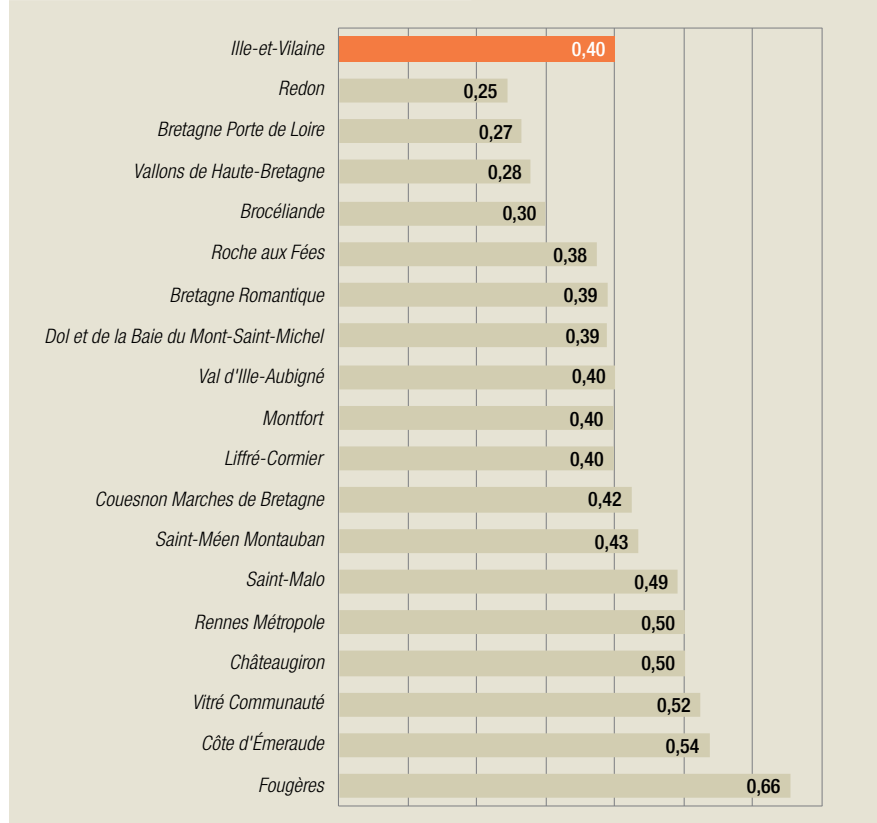
REGAIN D'ACTIVITÉ EN 2017 SUR UN MARCHÉ TOUJOURS TRÈS ACTIF

Les surfaces qui se sont échangées sur le marché agricoles ont été à un niveau élevé, avec une moyenne de près de 5000 hectares par an. Cette moyenne a été tirée par 2015, année record où près de 5570 hectares ont changé de main et 2017 avec 5070 hectares. Les prix des terres nues ont été en augmentation de 5% par rapport à 2016. Cependant le prix moyen et son évolution ont caché des disparités fortes selon les secteurs de l'Ille-et-Vilaine. Dans les secteurs de Rennes ou de Vitré, un hectare s'est négocié autour de 5000 euros. Ce prix est grimpé à 6800 euros autour de Fougères, mais n'est que de 2400 euros vers Redon. Ces différences ont été assez stables dans le temps.

MARCHÉ 1 - TERRES AGRICOLES ET NATURELLES PRODUCTIVES Secteurs de prix différenciés



PRIX MÉDIAN DES TERRES AGRICOLES (€/M²)



156 HECTARES PAR AN SONT DESTINÉS AUX LOISIRS

Le marché des terrains de loisirs est un marché très spécifique où les prix comme les surfaces peuvent être très variables. Il s'agit de terrains achetés par des particuliers pour l'agrément à la campagne ou de l'agrandissement de fonds de jardins. 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 concernent trois territoires : Rennes Métropole (17%), Vitré (7%) et Vallons de Haute-Bretagne (9%). La superficie moyenne

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS DE LOISIRS (€/M²)

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-Cornier	4,03
Côte d'Émeraude	4,71
Saint-Malo	6,04
Châteaugiron	9,46



© D. Gouray, Rennes Métropole.

des terrains échangés a été de plus de 3 460 m² à l'échelle du Département, allant de plus de 5 000 m² sur le secteur du Val d'Ille-Aubigné ou Montfort à moins de 1 900 m² 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 m² à plusieurs hectares. Les surfaces moyennes ont augmenté à l'échelle du département (+ 7%).

UN MARCHÉ DES TERRAINS À URBANISER EN BAISSÉ CONCENTRÉ SUR RENNES, VITRÉ ET SAINT-MALO

Moins de 500 hectares de terrains à urbaniser ont été acquis entre 2015 et 2017 sur le Département. La majorité de ces acquisitions en anticipation foncière a été réalisée autour des villes de Rennes, Vitré et Saint-Malo, avec plus de la moitié des surfaces. Rennes Métropole est arrivée en tête avec un peu moins du tiers des surfaces à urbaniser acquises sur la période (29%), suivi de Vitré Communauté (13%). Les surfaces sont reparties à la baisse en 2017 (-9%).

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 ont été en

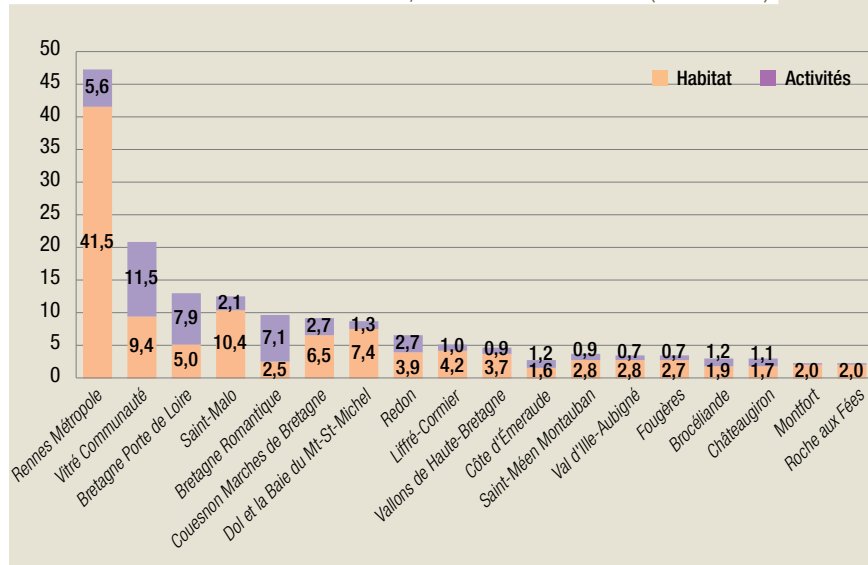


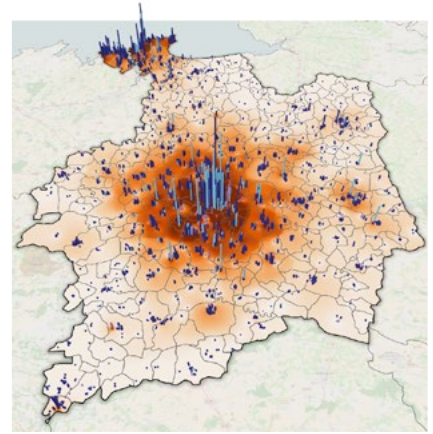
recul de 12% pour l'habitat et de 25% pour les activités (après une progression de 22% sur la période précédente).

Le prix médian des terrains à urbaniser a été stable à 6 €/m² à l'échelle du département : 6,9 €/m² pour l'habitat (stable) et 4 €/m² pour l'activité (en baisse de 8,6%). Cependant ces prix ont fluctué de manière non négligeable selon les territoires.

Globalement, ils ont été en augmentation pour l'année 2017.

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



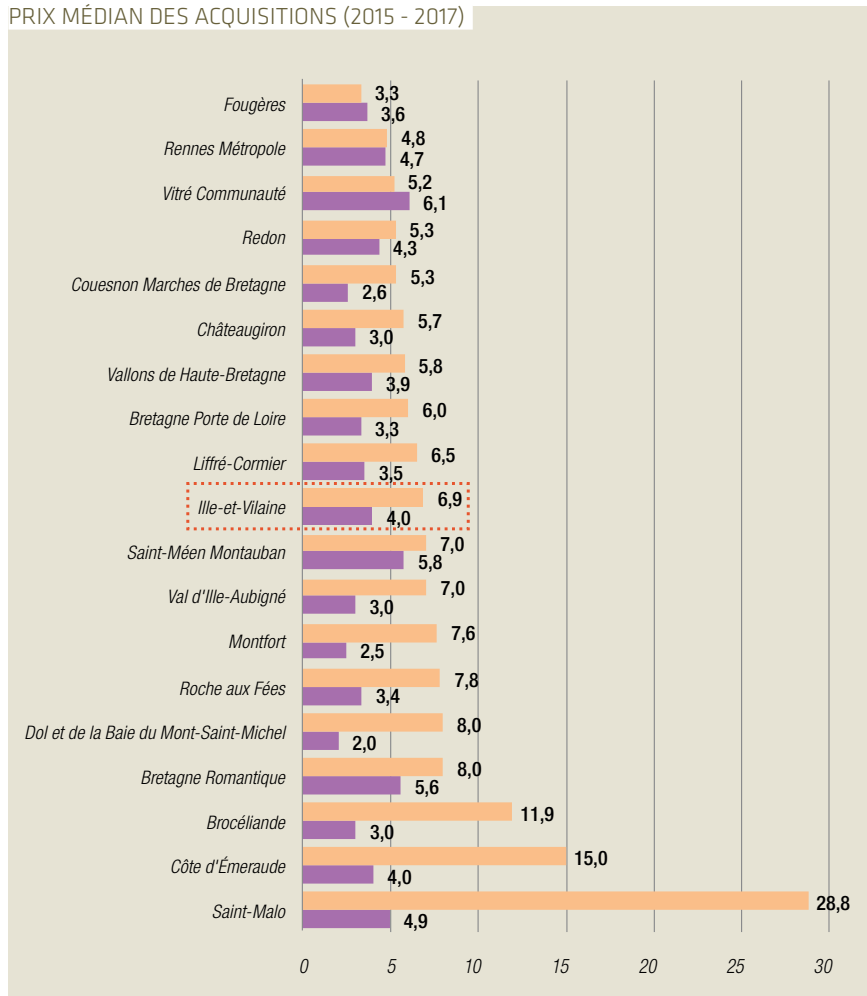


UNE POLARISATION DES TERRAINS À CONSTRUIRE QUI A PERDURÉ AUTOUR DE RENNES, SAINT-MALO ET VITRÉ

Un peu plus de 230 hectares de terrains équipés et destinés à être construits ont été vendus par an sur l'Ille-et-Vilaine sur la période 2015-2017. Près de la moitié de ces surfaces se trouvait sur les territoires de Rennes, Saint-Malo et Vitré. Les deux tiers des surfaces à construire du département étaient destinées à de l'habitat (près de 55 % sous forme de terrain à bâtir individuel, le reste en collectif). Près de 32 % des surfaces urbanisables ont été 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 ou la part de l'habitat s'est élevée à près de 90 % en très large majorité orientée vers l'habitat individuel, ou au contraire Rennes Métropole où l'habitat a occupé les deux tiers, mais où le collectif a représenté près de la moitié de l'habitat.

© J. Mignot, Rennes Métropole.

PRIX MÉDIAN DES ACQUISITIONS (2015 - 2017)



Par ailleurs, la taille médiane des terrains à bâtir individuels tend à diminuer, principalement autour des villes, et notamment autour de Rennes. Elle était de 429 m² à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, allant de plus de 970 m² dans le secteur de Redon à 350 m² sur la métropole rennaise.

En matière de terrain à bâtir individuel, autant que le prix au mètre carré, c'est le prix au lot qui est parlant. A 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 60000 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 €.

En matière de foncier 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 €/m². Derrière cette moyenne de fortes disparités existent au sein du département avec des valeurs qui vont de 10 €/m² sur le territoire de Couesnon – Marche-de-Bretagne jusqu'à plus de 45 €/m² sur Rennes Métropole. Cette variation s'explique tant par la localisation que par la nature des activités.

Au total, ce marché des terrains à construire a généré près de 230 millions d'euros par an en Ille-et-Vilaine, en hausse par rapport à la période précédente, porté notamment par les terrains à bâtir. Près des deux tiers de ces volumes financiers ont été réalisés sur les territoires de Rennes Métropole (39%), de Saint-Malo Agglomération (12%), Côte d'Émeraude (6%) et Vitré Communauté (8%).

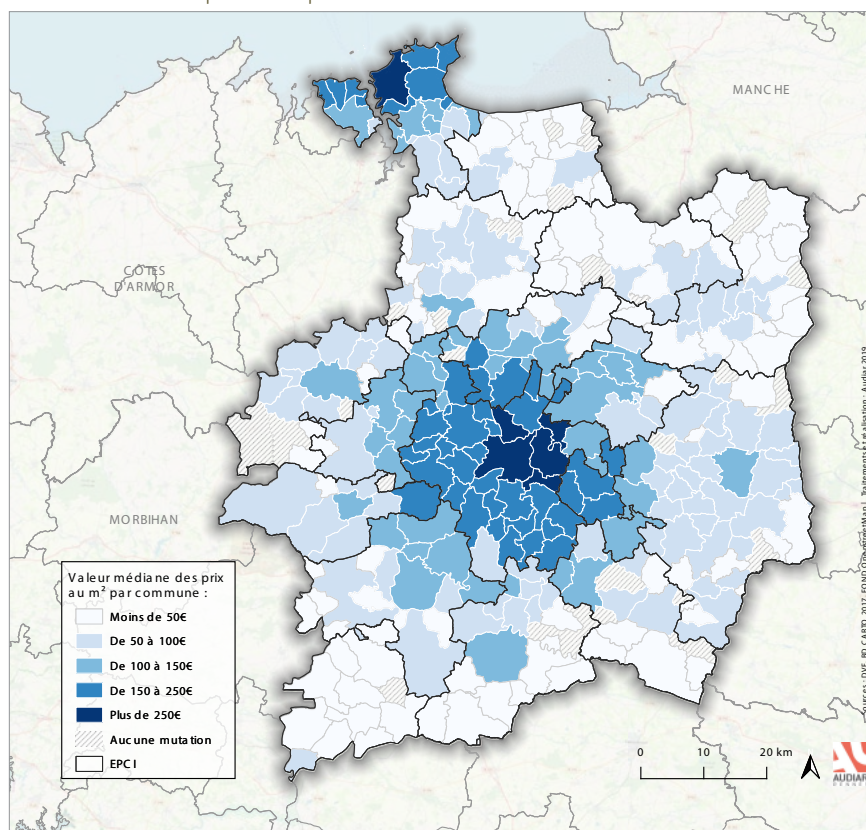
NOMBRE MOYEN DE TERRAIN À BÂTIR PAR AN (2015-2017)

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

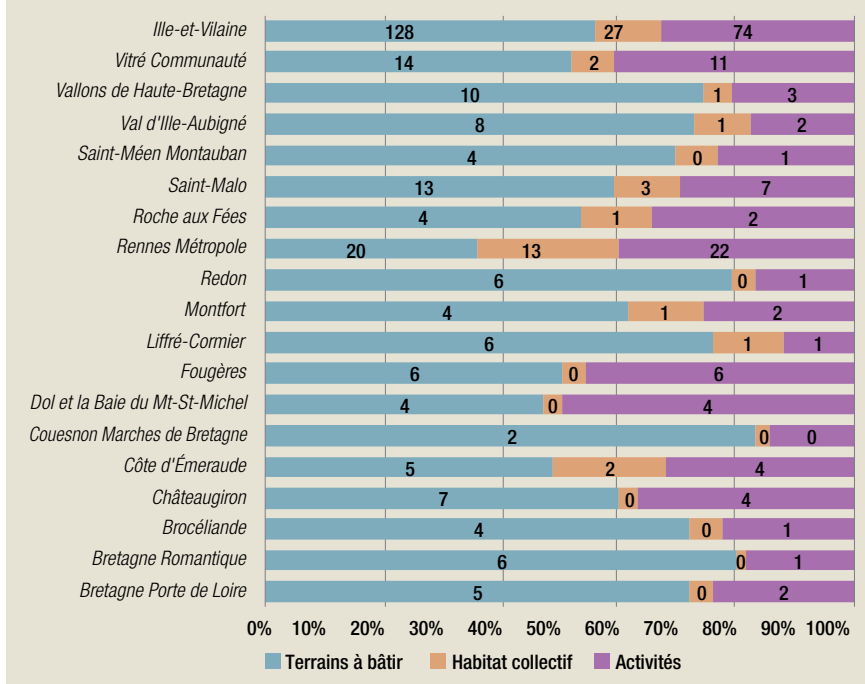
TAILLE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR INDIVIDUELS (M²)

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 Fées	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

MARCHÉ 4 - TERRAINS À URBANISER (ÉQUIPÉS) - TAB
Valeur médiane des prix au m² par commune - 2015-2017



DESTINATION DES SURFACES À CONSTRUIRE



 Retrouvez l'ensemble des analyses, cartes et données de l'observatoire foncier dans le document : **Analyse des marchés fonciers 2017**, Audiar, novembre 2019.

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.



© Audiar.



© D. Gouray, Rennes Métropole.



© Rennes Métropole.



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

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org - @Audiar_infos

Contacts
Emmanuel Bouriau
e.bouriau@audiar.org

Photos
non mentionnées
Audiar