

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS 2017 NOTE DE SYNTHÈSE LA MÉTROPOLE RENNAISE ET SON AIRE URBAINE

Des marchés fonciers très dynamiques avec des prix pour les terrains constructibles qui ont augmenté sur la métropole

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

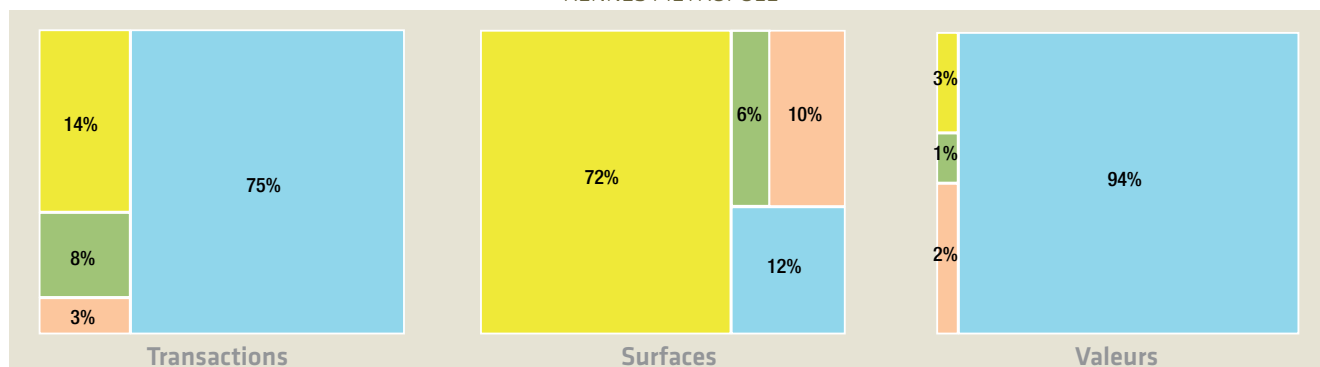
DES TRANSACTIONS EN FORTE HAUSSE

Les marchés de la Métropole ont conservé un niveau important, toujours plus élevé qu'avant la crise de 2007, même s'ils sont restés en dessous du pic de 2013. Les transactions sont reparties à la hausse avec une augmentation de 21 %, après une tendance légèrement baissière trois années consécutives, suite à l'année exceptionnelle de 2013. Le marché a été également dynamique dans les couronnes, mais moins que dans la Métropole (+ 10 %). Le marché des terres agricoles qui était en repli en 2016 après une forte pro-

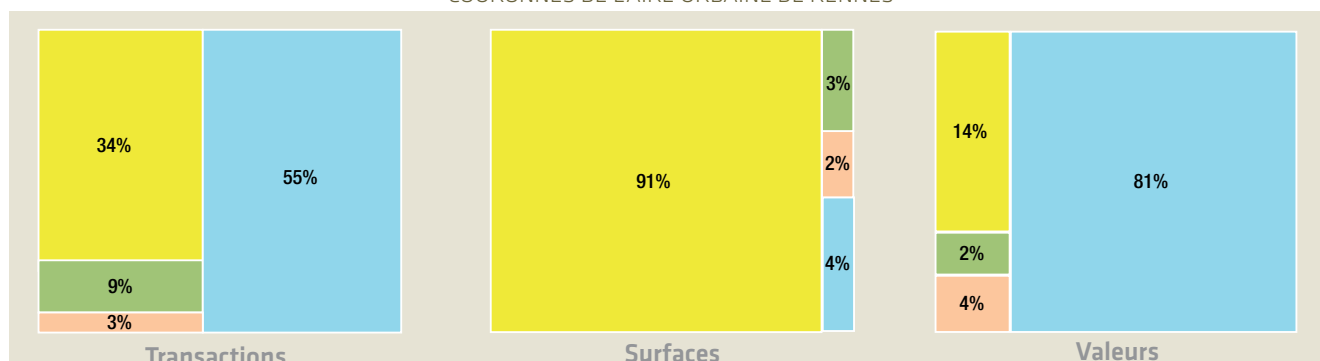


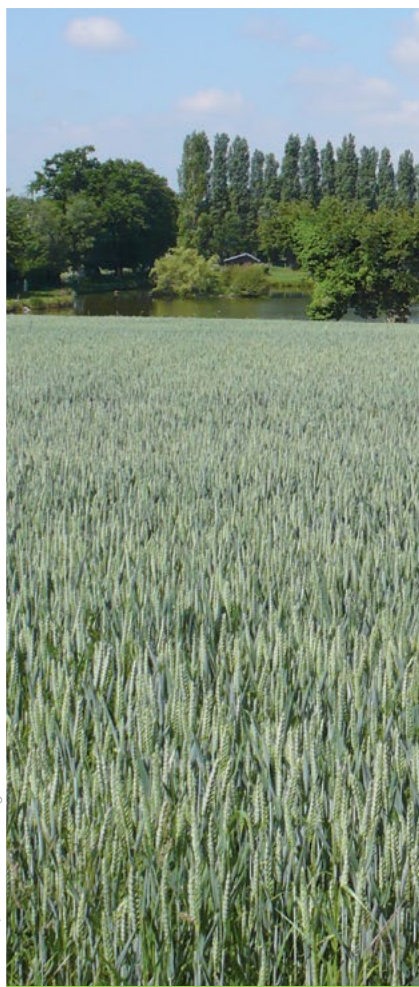
gression en 2015 est reparti à la hausse en 2017 sans atteindre les volumes de 2015, porté notamment par les couronnes.

RENNES MÉTROPOLE



COURONNES DE L'AIRE URBAINE DE RENNES





© E. Delamée, CDT Haute-Bretagne.

LA DIFFÉRENCE DE STRUCTURE ENTRE LES MARCHÉS A PERDURÉ ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES COURONNES

La structure des marchés est demeurée bien différenciée entre Rennes Métropole et les couronnes. Les trois quart des mutations ont été 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 ont dominé très largement dans les couronnes (91 %), cette part a été plus réduite sur Rennes Métropole même si elle a progressé de quatre points (72 %). Dans la métropole, 22 % des terrains échangés ont vocation à être urbanisés (marché 3 et 4), contre 6 % sur les couronnes. Cette

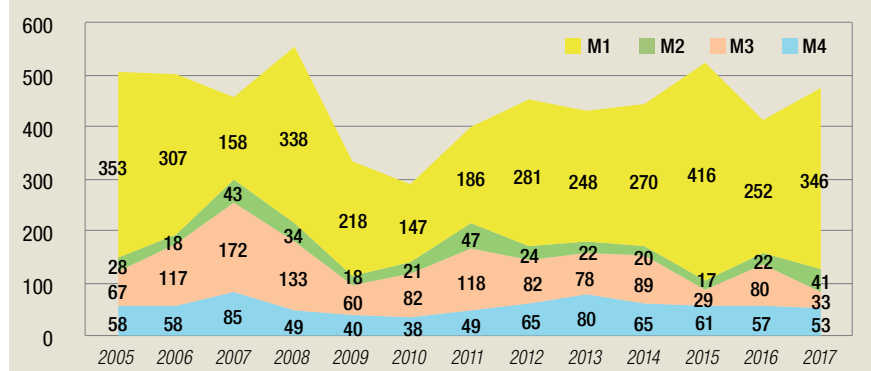


différence s'est retrouvée au niveau des flux financiers, 96 % ont concerné les terrains à vocation d'urbanisation sur la métropole, contre 85 % dans la périphérie de l'aire urbaine.

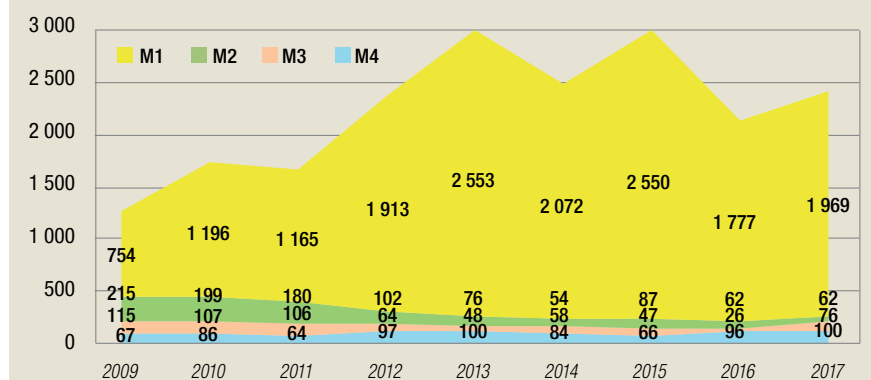
PLUS DE 2 800 HECTARES PAR AN, DONT 240 DESTINÉS À ÊTRE URBANISÉS

Les surfaces vendues sur l'aire urbaine en 2017 ont été légèrement inférieures à la moyenne sur la période avec près de 2 700 hectares (en progression de 13 % par rapport à 2016). Ceci s'explique par l'importance des surfaces vendues sur le marché agricole en 2015, avec près de 2 570 hectares. 86 % des surfaces vendues sur l'aire urbaine ont concerné des terres agricoles qui conservent leur destination de production. Une petite partie seulement concernait 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 s'est réparti sur l'ensemble de l'aire urbaine, ceux des terrains à urbaniser et des terrains constructibles a eu tendance à se concentrer autour de Rennes et des axes routiers ou ferroviaires. La part de la Métropole qui était d'environ la moitié les années précédente est passée au tiers en 2017, témoignant du dynamisme de ces marchés dans les couronnes. C'est de l'ordre de 0,7 % de la surface de l'aire urbaine qui a changé de main en 2017.

RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR RENNES MÉTROPOLE



RÉPARTITION DES HECTARES VENDUS PAR MARCHÉ SUR LES COURONNES



RENNES MÉTROPOLE A TOTALISÉ PLUS DE LA MOITIÉ DES VALEURS ÉCHANGÉES

Si la métropole n'a représenté que 17 % des surfaces vendues dans l'aire urbaine sur la période 2015 – 2017, elle a totalisé 28 % des transactions et 52 % des valeurs échangées. Par ailleurs, sur la nature des biens échangés, ces ventes ont compté d'avantage de terrains à bâtir et de charges foncières. La part prise par la métropole pour les collectifs a été importante avec 58 % des transactions sur ce segment de marché. C'est bien au-dessus de ce qui était constaté vers 2010 ou elle était alors de 46 %. Les échanges financiers, même s'ils ont été inférieurs au pic de l'année 2013, sont restés toujours à un niveau très élevé et sont en progression dans l'aire urbaine depuis 2015, signe du dynamisme et de l'attractivité du territoire. Ce volume financier a été fortement porté par les terrains à bâtir et a progressé dans les couronnes notamment (+9 % sur la dernière période). C'est plus de 182 millions qui sont échangés par an en moyenne tout marché confondu sur l'aire urbaine, plus de 190 millions en 2017 (+6 %).



© Angélique Cocherie, CDT Haute-Bretagne.

UNE TENDANCE À LA HAUSSE SUR LE MARCHÉ AGRICOLE, TOUJOURS TRÈS ACTIF

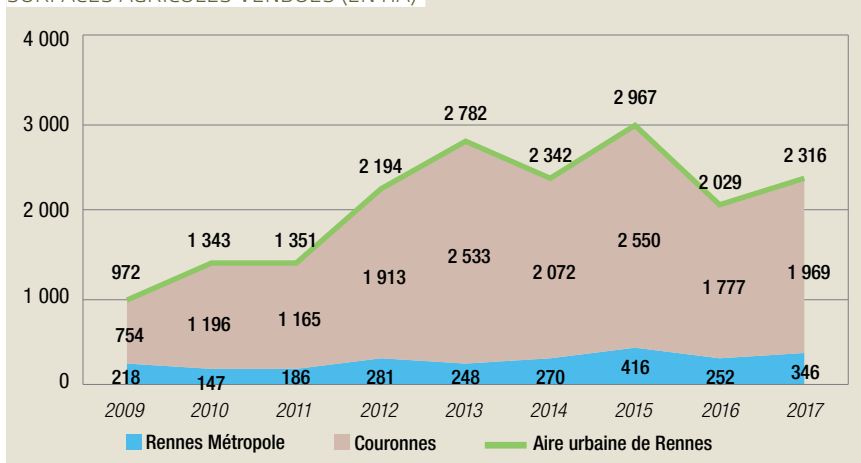
Le marché des terres agricoles semblait avoir atteint son sommet en 2015, mais après une légère flexion en 2016, il est reparti à la hausse. Il s'est situé à un niveau élevé en 2017. Le nombre de transactions a augmenté de 10 % à l'échelle de l'aire urbaine, mais du quart sur Rennes Métropole. Les surfaces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

Une stabilité globale des prix depuis 2010, mais une tendance à la hausse en 2017

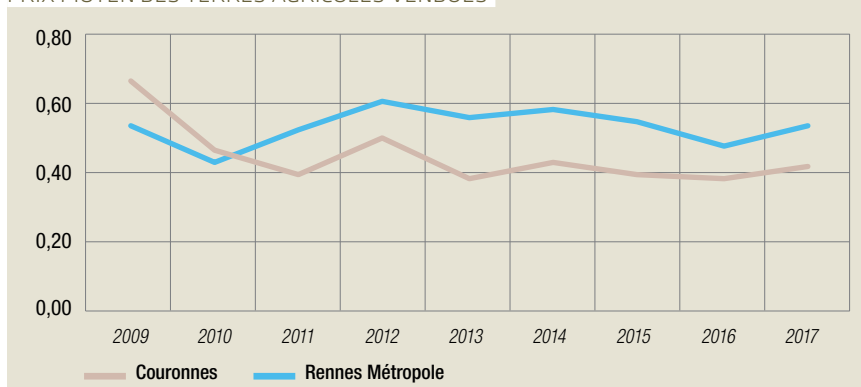
Le prix moyen de la terre agricole nue est restée globalement stable à



SURFACES AGRICOLES VENDUES (EN HA)



PRIX MOYEN DES TERRES AGRICOLES VENDUES



l'échelle de l'aire urbaine sur la période 2015 – 2017 (-2 %), mais il a repris une trajectoire à la hausse concernant les transactions sur la métropole rennaise +13 % (passant de 0,47 à 0,55€/m²). Les prix sont restés cependant toujours plus élevés de 30 % dans la métropole que dans les couronnes de l'aire urbaine. Les prix pratiqués sur les terres avec du bâti agricoles ont été nettement plus élevés, mais ont présenté une grande variabilité selon l'état du bâti vendu, ou des surfaces attenantes. Ce foncier a été négocié en moyenne 15 fois plus cher. Le volume financier global des transactions a été corrélé aux surfaces vendues. Il a augmenté d'un tiers sur l'aire urbaine entre 2016 et 2017 et de plus du double sur la métropole.

PRÈS DE 100 HECTARES PAR AN 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 près de 730 ventes dans l'aire urbaine entre 2015 et 2017, avec plus de 290 hectares qui ont changé de main. Les mutations pour l'année 2017 sont en augmentation de 13 %, principalement sur



© E. Delannée, CDT Haute-Bretagne.

la métropole ou elles doublent. D'une manière générale c'est de l'ordre de 27 hectares qui sont vendus annuellement sur la métropole rennaise pour près de 70 sur les couronnes. Les prix moyens constatés ont été de 6,3 €/m². Les prix des couronnes (-6 %) se sont écartés de ceux de la métropole (+11 %). Les superficies ont augmenté de près de 9 % (4 000 m² en moyenne), de manière un peu plus prononcée sur la métropole.

Une hausse des transactions en 2017

Plus de 28 % 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, mais elles augmentent de 13 % entre 2016 et 2017, principalement sur la métropole (+16 %). Les surfaces échangées ont été stables dans les couronnes, mais doublent sur Rennes Métropole en 2017.

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

Ce marché est très ouvert et les prix peuvent avoisiner ceux de la terre agricole comme ceux des terrains équipés. Le prix moyen cache donc des réalités très diverses, comme les surfaces moyennes d'ailleurs. Ce marché dépasse les 2,7 millions d'euros par an sur l'aire urbaine, où il est stable (-1,2 %). Les prix moyens pratiqués fluctuent de 5 à 10 €/m² et la moyenne des trois dernières années est de 6,3 €/m². Il est à noter que les prix de la métropole sont en hausse (+10 %) et ceux des couronnes en baisse (-5 %). Le différentiel est de l'ordre d'un euro par mètre carré.



© Rennes Métropole.

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

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

Le différentiel de prix au profit la métropole sur le prix des terrains à urbaniser a disparu en 2017 et les valeurs moyennes se sont rejointes à hauteur de 9 €/m².

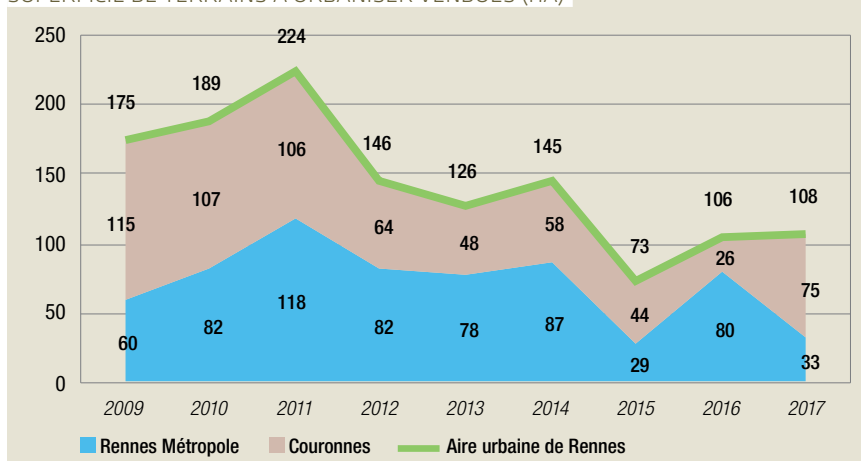
À l'échelle de l'aire urbaine, la stabilité observée sur la période 2015 – 2017 a été due à la fois à une augmentation sur la métropole (+13,5 %) et à une baisse dans les couronnes (-6,4 %). Selon la destination des terrains, la situation a été plus différenciée. Les terrains à vocation économique ont été moins chers dans les couronnes, 4,24 €/m² contre 5,34 €/m² sur la Métropole. À l'inverse, les terrains à vocation d'habitat y ont été moins chers, 6,65 €/m² contre 8,56 €/m² sur les couronnes. Malgré cette augmentation, les prix sur le marché des terrains à urbaniser ont été encore très maîtrisés.

Les flux financiers générés par ce marché ont approché les 16 millions d'euros sur la période 2015-2017 (-17 %), dont 46 % sur Rennes Métropole. Plus de 84 % de ce volume financier a été généré par les terrains à vocation d'habitat (dont plus de 42 % sur la métropole). Avec 7 millions d'euros, 2017 a largement dépassé 2015, année où le niveau a été le plus bas depuis la période d'observation (4 millions d'euros).



© Audiart

SUPERFICIE DE TERRAINS À URBANISER VENDUES (HA)



UN MARCHÉ DES TERRAINS À CONSTRUIRE TRÈS DYNAMIQUE AVEC DES PRIX QUI AUGMENTENT

Le marché des terrains constructibles a été très dynamique sur la période 2015-2017. Il a augmenté de 6 % en volume de transactions au regard de la période précédente. L'année 2017 a connu une dynamique, principalement portée par les couronnes (+9 %) pour plus de 60 % des superficies vendues sur la période. La taille moyenne des terrains a continué de décroître sur la période (-5 %), encore plus rapidement sur la métropole (-8 %). La diminution de taille a été plus modeste sur les couronnes (-2 %) ramenant cette taille moyenne à 571 m² en moyenne pour l'année 2017, alors qu'elle a été

de 425 m² en moyenne sur Rennes Métropole et 353 m² pour la valeur médiane. À l'échelle de l'aire urbaine le prix moyen des terrains au lot a augmenté (+7 %) comme le différentiel entre la métropole et les couronnes. Il est passé de 25 000 euros sur la période, à 32 000 euros pour l'année 2017. Le prix des charges foncières a baissé (-11 %), après avoir augmenté sur la période précédente, particulièrement sur les couronnes (-20 %). 58 % des collectifs sont réalisés sur la métropole.

Le prix moyen du m² de foncier à vocation économique a baissé de 8 % à l'échelle de l'aire urbaine, il a été stable dans les couronnes (-1 %) pour une baisse de 12 % sur la métropole. Les prix entre ces deux territoires (53 €/m² pour Rennes Métropole et 40 €/m² dans les couronnes) se sont donc rapprochés.



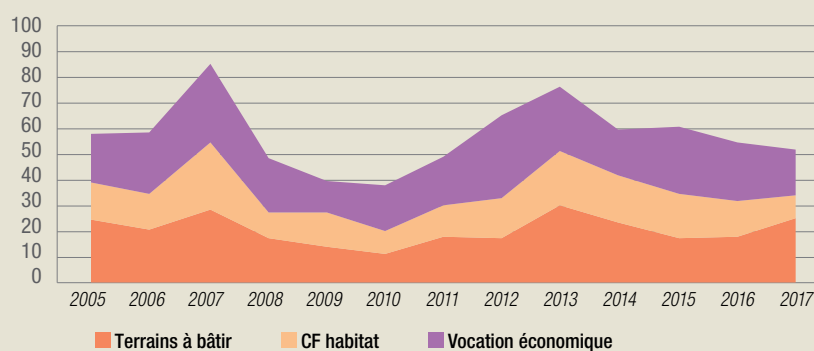
Un niveau de vente élevé sur un marché attractif

Le marché des terrains à construire a été très dynamique à l'échelle de l'aire urbaine sur la période avec pas moins de 5 164 transactions (+ 6 %), dont plus d'un tiers sur la métropole rennaise. Ce marché a été globalement stable sur la métropole (+ 1 %), mais en croissance dans les couronnes (+ 9 %).

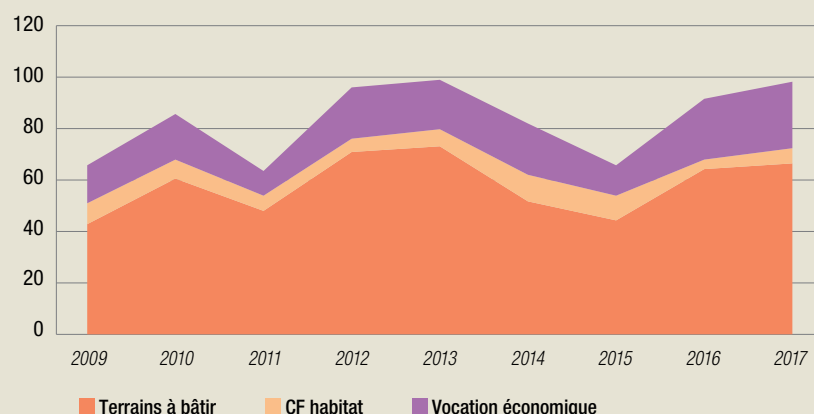
La structure de ce marché demeure assez stable sur la métropole rennaise. Il est constitué de trois parts plus ou moins égales selon les années se répartissant entre le foncier pour les terrains à bâtir individuels, les charges foncières pour les opérations groupées ou l'habitat collectif et les terrains à vocation économique. La répartition est différente dans les couronnes où 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 2017, la part du collectif sur les couronnes a augmenté à nouveau, malgré une baisse sur la période (- 20 %). Cette baisse de surfaces destinées aux collectifs est constatée sur la période à l'échelle de l'aire urbaine (- 20 %), mais s'est amplifiée en 2017 sur la métropole (- 38 %).



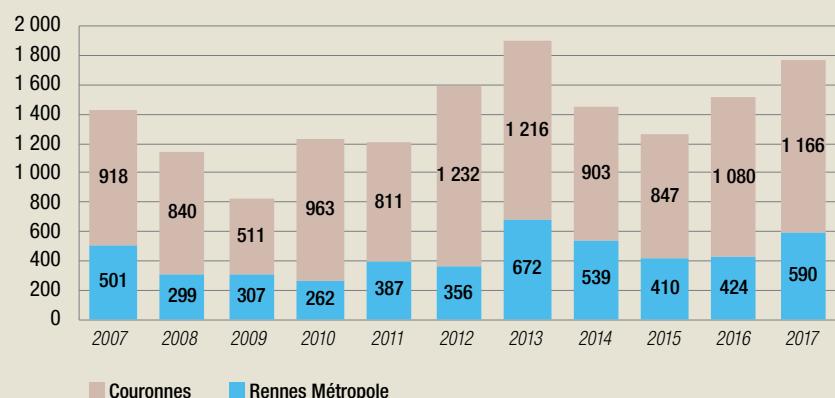
SUPERFICIES VENDUES DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES SUR RENNES MÉTROPOLE (HA)



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 ont été en augmentation (+5 % par rapport à la période précédente) et stable pour le nombre de transactions (-1 %). Pour autant, le nombre de transactions a régressé sur la métropole (-5 %) pour des surfaces stables, alors qu'elles ont augmenté dans les couronnes (+4 %) comme les surfaces (+11 %). En 2017, les surfaces de foncier à vocation économique ont baissé de 22 % sur la métropole, avec 18 hectares alors qu'elles ont augmenté de 8 % sur les couronnes, atteignant ainsi 26 ha. De même, les prix moyens au m² se sont rapprochés sur la période, baissant à nouveau sur la métropole (-12 %) pour atteindre 53,4 €/m² et restent assez stables dans les couronnes (-1 %) à 40,3 €/m².

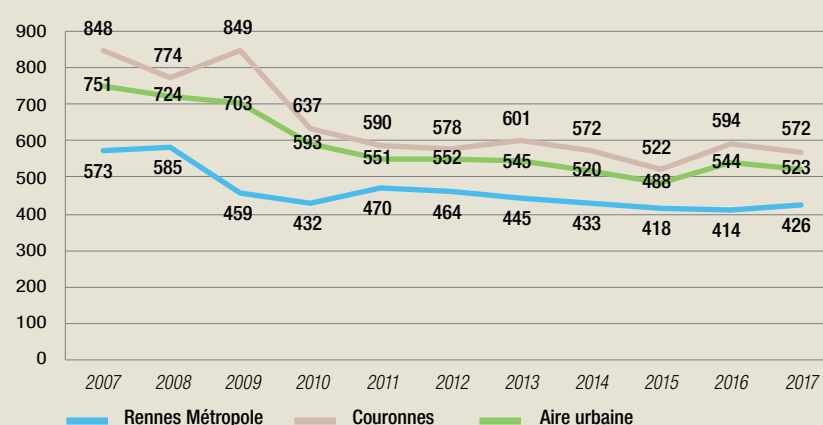
Une vente des terrains à bâtir individuels portée notamment par les couronnes

Un peu plus de 1 500 terrains à bâtir individuels se sont vendus annuellement sur l'aire urbaine, un tiers sur Rennes Métropole et deux tiers dans les couronnes. Une hausse de 7,5 % constatée au regard de la dernière période. Le niveau de transaction reste élevé sur ce marché, porté notamment par les couronnes dont la part est passé à deux tiers des transactions en 2017, comme sur la période (68 %).

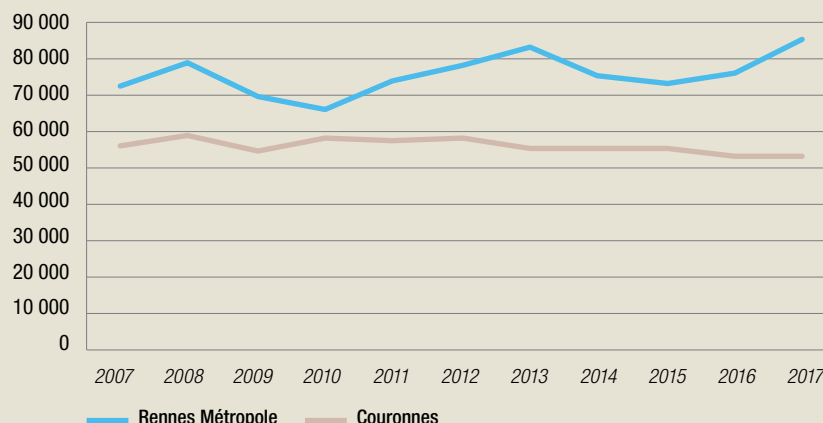
La taille des terrains à bâtir a poursuivi sa tendance à la baisse

La taille des terrains à bâtir individuels a continué de diminuer, même si une légère augmentation s'était faite sen-

SUPERFICIE MOYENNE DES TERRAINS À BÂTIR



PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



tir en 2016 sur les couronnes. La taille moyenne constatée sur la période est de 566 m² à l'échelle de l'aire urbaine (420 m² pour la métropole, 566 m² pour les couronnes). En 2017 elle a été de 572 m² et a retrouvé ainsi le niveau de 2014. La réduction globale constatée depuis une dizaine d'années a cependant permis de réduire les consommations d'espace tout en conservant un niveau d'accueil important de ce type de logement.

Des prix stables sur les couronnes, mais en forte hausse sur la métropole

À l'échelle de l'aire urbaine, les prix sont restés globalement stables sur la période, avec une très légère hausse de 0,8 %. Cette hausse a été plus marquée sur la métropole (+5,6 %) alors que sur les couronnes le prix a diminué (-1,6 %). L'année 2017 est venue prolonger le décrochage constaté des

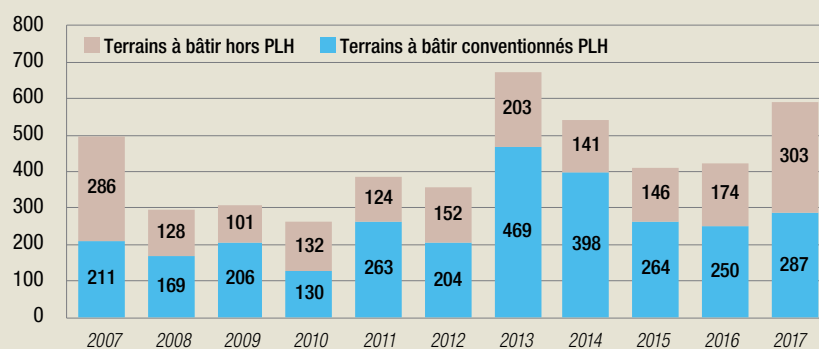
prix entre ces deux territoires, portant la différence à 25 000 euros sur la période, et à 32 000 euros en 2017.

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

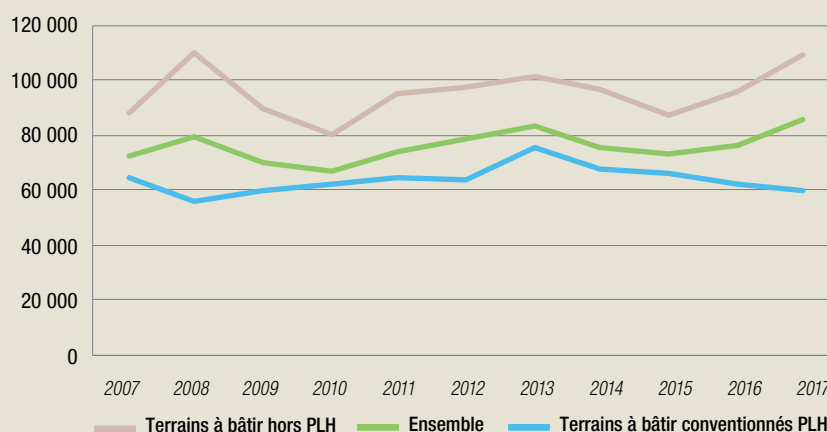
Même s'ils ont eu tendance à se rapprocher jusqu'en 2015, les écarts de prix et de surface sont restés marqués et la différence se creuse entre les opérations conventionnées PLH de Rennes Métropole et les autres lotissements et petites opérations en diffus. La part des opérations PLH a diminué depuis 2014 et a constitué en 2017 moins de la moitié de ce marché. La superficie moyenne des parcelles a continué de diminuer dans les opérations conventionnées (-5,3 % sur la période) pour atteindre les 350 m² en moyenne sur la période et 335 m² en 2017. Cette taille moyenne a été de 512 m² pour les opérations non conventionnées. Si les prix ont continué de décroître (-4 %) dans les opérations conventionnées, ils sont repartis à la hausse dans les autres opérations (+5 %), établissant un différentiel de prix qui a augmenté de 25 % sur la période (34 830 €) : 62 500 € le terrain environ en opération conventionnée contre 97 500 € en dehors. Ce différentiel a approché les 50 000 euros en 2017.

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

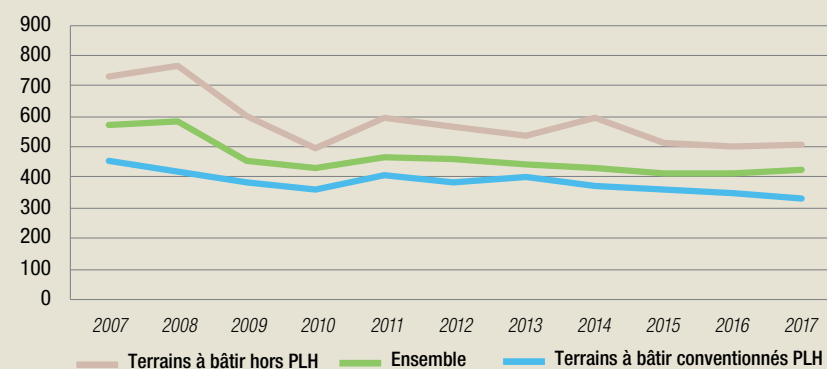
RENNES MÉTROPOLÉ : NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



RENNES MÉTROPOLÉ : PRIX MOYENS EN EUROS



RENNES MÉTROPOLÉ : 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 2017,

Audiar, novembre 2019.

Les données de l'observatoire sont maintenant directement accessibles en ligne.