



Le marché des terrains à bâtir : ventes de 2016-2017

En 2017, le nombre de ventes de terrains à bâtir de l'individuel a connu un rebond en Bretagne Romantique, après 2 années 2015 et 2016 avec des volumes très faibles, et plus globalement une baisse continue depuis 2012. Compte tenu de la forte porosité entre le marché des terrains à bâtir et le marché de la construction neuve dominé en Bretagne Romantique par la maison individuelle, ce rebond des ventes de parcelles constructibles est à rapprocher de la forte dynamique de la construction depuis 2017. Celle-ci s'étant poursuivie en 2018, il est probable que ce soit également le cas pour le marché des terrains à bâtir. Ce segment de marché profite, comme les autres, des taux d'intérêts bas, mais également de l'élargissement des conditions d'octroi du PTZ dans le neuf à l'ensemble des communes (y compris zonage C) jusqu'au 31 décembre 2019.

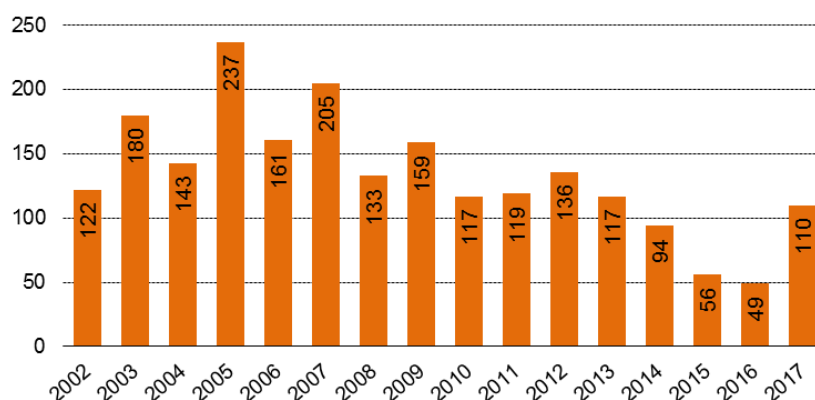
Au-delà de ce rebond du volume de transactions, la Bretagne Romantique se distingue toujours avec des parcelles plus vastes et moins chères que dans les territoires voisins qu'il s'agisse des couronnes de l'aire urbaine rennaise, de la périphérie malouine ou de la périphérie rennaise. En 2016-2017, la taille des parcelles s'est agrandie par rapport à 2013-2015, notamment dans le secteur mixte et les secteurs ruraux. Mais, le prix des lots a peu évolué : il se situe toujours en moyenne à 45 000 €.

SOMMAIRE

- En 2017, 110 terrains à bâtir vendus en Bretagne Romantique, contre seulement 49 en 2016
- Une densité moyenne de 12 logements à l'hectare en 2016-2017, inférieure à celle des territoires voisins
- Des prix de lots stables par rapport à 2013-2015, malgré une hausse des surfaces
- Une faible offre commerciale de lots en secteur aménagé
- Quelle conjoncture pour les autres marchés fonciers du territoire ?

EN 2017, 110 TERRAINS A BATIR VENDUS EN BRETAGNE ROMANTIQUE, CONTRE SEULEMENT 49 EN 2016

EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES DE TERRAINS A BATIR EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Sources : Perval (Notaires) et ADIL 35 jusqu'en 2009 ; Actes notariés (services fiscaux) en 2010 et 2011 puis DVF (DGFIP) / traitements AUDIAR à partir de 2012

NB : sont comptabilisées, dans ce graphique, les ventes de terrains à bâtir en lotissement, en diffus et en hameaux

Après 2 années de faibles volumes de ventes de terrains à bâtir, ce segment de marché connaît un rebond en 2017.

BRETAGNE ROMANTIQUE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS A BATIR VENDUS

	2016-2017			2013-2015		
	prix médian du lot	médiane prix au m ²	surface médiane de la parcelle	prix médian du lot	médiane prix au m ²	surface médiane de la parcelle
Bretagne Romantique	40 000 €	65 €	678 m²	43 000 €	70 €	586 m²
Couronnes de l'aire urbaine de Rennes	50 000 €	105 €	431 m ²	51 100 €	124 €	451 m ²
Rennes Métropole hors Rennes	62 800 €	177 €	352 m ²	64 000 €	175 €	364 m ²
Saint Malo Agglomération hors St Malo	56 000 €	140 €	416 m ²	55 000 €	118 €	496 m ²

Source : Demandes de Valeurs Foncières (DVF-DGFIP) / traitements AUDIAR (il s'agit de prix en euros HT)

En Bretagne Romantique, les terrains sont plus vastes et moins chers que dans les territoires voisins.

En Bretagne Romantique, **159 transactions de terrains à bâtir ont été recensées au total en 2016 et 2017**. Le bilan des ventes de parcelles constructibles s'est caractérisé par **une année creuse en 2016**, dans le prolongement de la baisse continue du volume de mutations depuis 2012, et **un rebond en 2017** :

- en 2016, seuls 49 terrains à bâtir ont été vendus.
- 110 ont été vendus en 2017. Ce volume reste toutefois plus faible que celui observé jusqu'en 2013.

De fait, ces tendances font écho aux évolutions du marché de la construction neuve. Pour rappel, les autorisations de logements individuels¹ ont connu une baisse continue de leurs volumes entre 2011 et 2015, de 244 à 87 logements autorisés, avant de connaître un regain depuis 2016 (134 logements autorisés en 2016, puis 180 en 2017, et 166 en 2018)².

50% des terrains vendus en 2016 et 2017 en Bretagne Romantique ont une superficie de plus de 678 m². 50% ont un prix inférieur à 40 000 €. Le prix médian est ainsi

de 65 € le m². Pour rappel, ces indicateurs agrègent l'ensemble des terrains à bâtir : ceux en secteur aménagé et ceux localisés en diffus.

Dans la continuité des années passées, le territoire se caractérise toujours par des terrains de grande taille et par un prix plus accessible que dans les territoires voisins. Ainsi :

- dans les couronnes de l'aire urbaine, la surface médiane des terrains est inférieure de près de 250 m² à celle de Bretagne Romantique, pour un prix médian au m² de 105 €.
- le constat est encore plus marqué avec St Malo Agglomération hors St Malo (416 m² et 140 € le m²), ce différentiel est le plus net avec la périphérie rennaise où 50% des parcelles font moins de 352 m² pour un prix médian au m² près de 3 fois plus élevé (177 €/m²).

Ainsi, en Bretagne Romantique, 50% des ménages achètent un terrain moins de 40 000 €, quand il faut compter plus de 50 000 € dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise, plus de 56 000 € en périphérie malouine et près de 63 000 € en périphérie rennaise.

Par conséquent, pour réaliser un projet de construction de maison individuelle, la Communauté de communes reste financièrement très attractive pour les ménages.

¹ Une autorisation de construire se fait après la signature de l'acte authentique qui valide l'acquisition du terrain, il y a donc généralement un délai de 2/3 mois entre ces 2 étapes.

² Cf. Publication de l'observatoire relative à la construction neuve en 2018 (juin 2019).

UNE DENSITE MOYENNE DE 12 LOGEMENTS A L'HECTARE EN 2016-2017, INFÉRIEURE A CELLE DES TERRITOIRES VOISINS

BRETAGNE ROMANTIQUE : CONSOMMATION FONCIERE DES TERRAINS A BATIR

	nombre de ventes en 2016-2017	surface totale consommée en 2016-2017 (en hectare)	nombre moyen de lots/hectare 2016-2017	nombre moyen de lots/hectare 2013-2015
Bretagne Romantique	159	13 ha	12	13
Couronnes de l'aire urbaine de Rennes	2 246	131 ha	17	18
Rennes Métropole hors Rennes	969	42 ha	23	23
Saint Malo Agglomération hors St Malo	411	22 ha	19	17

Source : Demandes de Valeurs Foncières (DVF-DGFIP) / traitements AUDIAR

En Bretagne Romantique, une moyenne de 12 lots à l'hectare contre 23 en périphérie rennaise.

Sur la période 2016-2017, les 159 ventes de la Bretagne Romantique se traduisent par **une consommation foncière globale de 13 hectares soit en moyenne plus de 6,5 hectares par an**. Du point de vue théorique, ces transactions affichent donc une densité résidentielle moyenne de 12 logements à l'hectare. Ce ratio est proche de celui observé entre 2013 et 2015 (13 lots à l'hectare en moyenne).

A titre de comparaison dans les territoires voisins, le nombre de lots à l'hectare est de :

- 17 dans les couronnes de l'aire urbaine rennaise,
- 19 dans Saint Malo Agglomération hors St Malo,
- et 23 en périphérie rennaise.

Comme entre 2013 et 2015, la Bretagne Romantique se distingue par une moindre densité d'urbanisation, soit une consommation foncière plus importante pour un même nombre de logements.

DES PRIX DE LOTS STABLES PAR RAPPORT A 2013-2015, MALGRE UNE HAUSSE DES SURFACES

BRETAGNE ROMANTIQUE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS A BATIR VENDUS EN 2016 ET 2017 PAR SECTEUR PLH

	2016-2017			2013-2015		
	prix médian du lot	médiane prix au m ²	surface médiane de la parcelle	prix médian du lot	médiane prix au m ²	surface médiane de la parcelle
Combours	39 400 €	98 €	411 m ²	43 700 €	75 €	600 m ²
Secteur mixte	45 000 €	71 €	689 m ²	46 400 €	76 €	566 m ²
Secteur rural en croissance modérée	15 000 €	19 €	785 m ²	33 000 €	38 €	588 m ²
Secteur rural en développement	34 500 €	41 €	840 m ²	30 800 €	46 €	637 m ²
Hors secteur	ns	ns	ns	46 900 €	61 €	711 m ²
Bretagne Romantique	40 000 €	65 €	678 m²	43 000 €	70 €	586 m²

Source : Demandes de Valeurs Foncières (DVF-DGFIP) / traitements AUDIAR ; il s'agit de prix en euros HT / ns : non significatif (< 5 ventes)

50% des parcelles mesurent moins de 411 m² à Combours, 50% mesurent plus de 840 m² dans le secteur rural en développement.

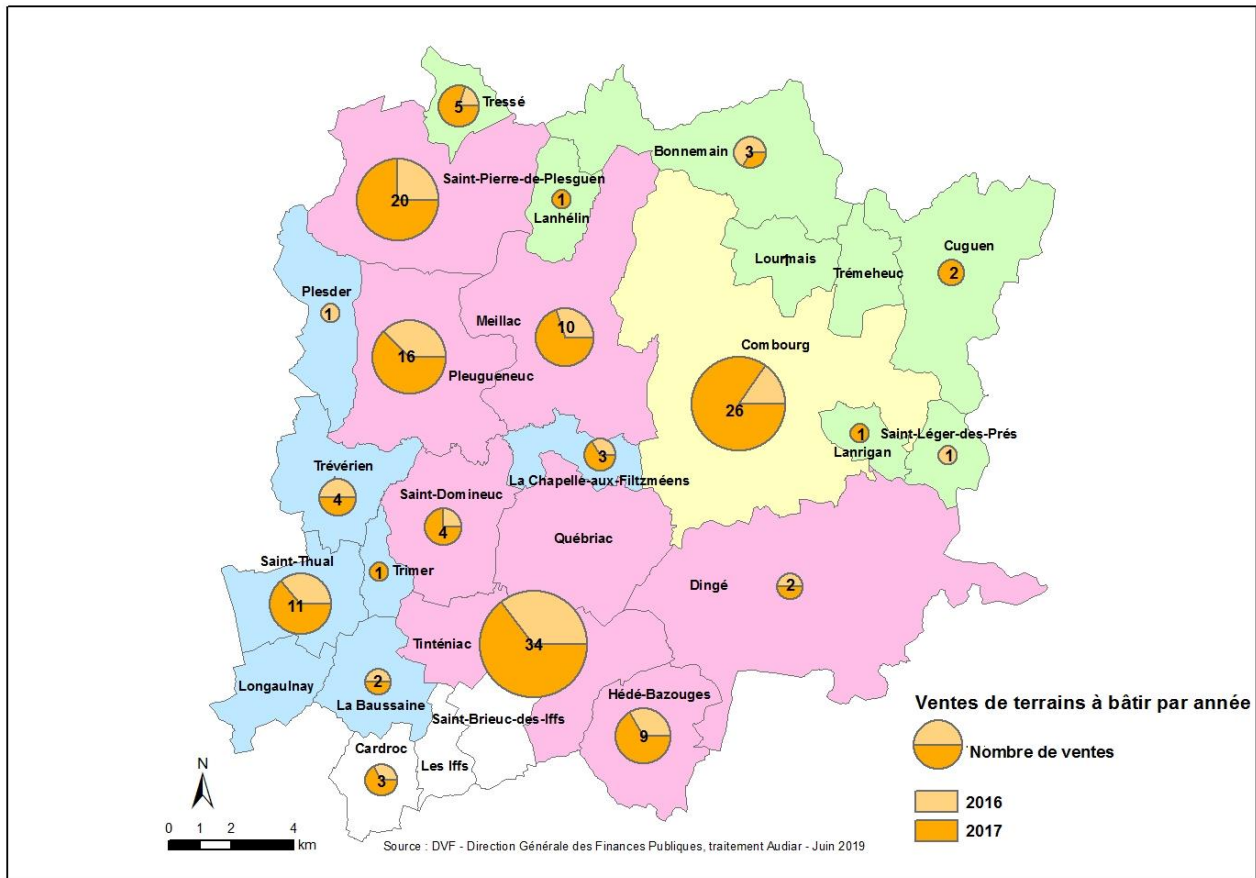
En 2016 et 2017, c'est toujours **le secteur mixte qui concentre la grande majorité des ventes de terrains à bâtir** (64% d'entre elles contre 61% entre 2013 et 2015), et notamment les communes de Tinténiac (34 ventes), St-Pierre-de-Plesguen (26 ventes), et Pleugueneuc (16 ventes). La commune de Combours enregistre elle 26 ventes (16% des transactions, contre 19% entre 2013 et 2015). Quant aux deux secteurs ruraux, alors qu'ils concentraient chacun 9 % des mutations entre 2013 et 2015, le secteur rural en développement en concentre 14% en 2016-2017, et le secteur rural en croissance modérée, seulement 4%.

Côté prix, Combours et le secteur mixte affichent les prix les plus onéreux, avec respectivement, des prix médians du lot à 39 400 € et 45 000 €. Les surfaces des parcelles étant plus réduites à Combours (médiane de

411 m² contre 689 m² dans le secteur mixte), le prix médian au m² y atteint 98 €, contre 71 € dans le secteur mixte. Parallèlement, le secteur rural en croissance modérée affiche le tarif le moins cher (médiane de 15 000 €), malgré des vastes parcelles (50% mesurent plus de 785 m²) : le prix médian au m² y est le plus bas (19 €). Le secteur rural en développement se situe à un niveau intermédiaire, avec un prix médian au m² de 41 €.

A l'exception de Combours, tous les secteurs affichent des tailles de parcelle plus grandes en 2016-2017 qu'entre 2013 et 2015. Ainsi, sur l'ensemble de la Bretagne Romantique, 50% des terrains mesurent plus de 678 m² en 2016-2017, contre 586 m² entre 2013 et 2015. Malgré cette hausse, **le prix moyen du lot reste stable par rapport à 2013-2015**, autour de 45 000 €, et le prix médian est en légère baisse.

NOMBRE DE VENTES DE TERRAINS A BATIR EN 2016 ET 2017



Communes	nombre de ventes en 2016-2017
Tinténiac	34
Combourg	26
St-Pierre-de-Plesguen	20
Pleugueneuc	16
Saint-Thual	11
Meillac	10
Hédé-Bazouges	9
Tressé	5
Saint-Domineuc	4
Trévérien	4
Bonnemain	3
Cardroc	3
La Chapelle-aux-Filtzméens	3
La-Baussaine	2
Dingé	2
Cuguen	2
Lanhélin	1
Lanrigan	1
Trimer	1
Saint-Léger-des-Prés	1
Plesder	1
Bretagne Romantique	159

Source : Demandes de Valeurs Foncières (DVF-DGFIP) / traitements AUDIAR (communes au 1^{er} janvier 2018)

UNE FAIBLE OFFRE COMMERCIALE DE LOTS EN SECTEUR AMENAGE

Durant la dernière période observée, les ventes de terrains en diffus sont probablement restées majoritaires au sein de la Bretagne Romantique.

D'après la source OREAL Bretagne (Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Bretagne), en 2016-2017, l'offre commerciale de lotissements ou de ZAC³ s'est peu développée.

³ La liste des opérations est non exhaustive ; de plus, le périmètre d'observation d'OREAL Bretagne concerne uniquement les communes de Bretagne Romantique intégrées à l'aire urbaine de Rennes.

Fin 2015, celle-ci était toujours localisée à :

- Tinténiac (ZAC du Nord-Ouest et lotissement du Hameau de Chateaubriand),
- Pleugueneuc (lotissements des rives du parc et du domaine de Coetquen),
- Dingé (lotissements du Clos Rigoulet et du bois Pertuit),
- Hédé (lotissement du domaine de l'étang),
- Cardroc (lotissement du clos des mesliers),
- et St Thual (éco-quartier les châtaigniers).

QUELLE CONJONCTURE POUR LES AUTRES MARCHES FONCIERS DU TERRITOIRE ?

En plus des terrains à bâtir, les bases de données DVF permettent de traiter et d'analyser quatre autres types de marchés fonciers :

1 - Le marché de la terre agricole à vocation productive

En 2016-2017, ce segment a enregistré, en Bretagne Romantique, 194 ventes pour un total de 513 hectares consommés. Le nombre de ventes est relativement stable par rapport à 2013-2015 (99 ventes en moyenne par an). La superficie moyenne de ces mutations est de 2,6 hectares pour un prix moyen de 0,43 € le m². Pour comparaison, dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes, la superficie moyenne a été de 3 hectares par mutation en 2016-2017, pour un prix moyen de 0,41€ par m². Il a atteint 0,53€ par m² à Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo avec des superficies nettement moindres de moins de 2 hectares en moyenne.

2 - Le marché des terrains à des fins de loisirs

En Bretagne Romantique, il a représenté 30 ventes par an entre 2016 et 2017, contre en moyenne annuelle 40 sur la période 2013-2015. Les transactions ont concerné de petites parcelles agro-naturelles mesurant en moyenne 0,3 hectare, avec une valeur de prix atteignant près de 3€ le m² en moyenne. Les composantes de ce marché sont comparables à ce qui est observé dans les couronnes de l'aire urbaine de Rennes.

3 - Le marché des terrains bruts à urbaniser destinés à l'habitat (AU du zonage PLU)

Ce segment demeure modeste en Bretagne Romantique, avec 17 ventes en 2016-2017, soit le même nombre qu'entre 2013 et 2015.

- 10 transactions totalisant 7 hectares en 2016,
- 7 ventes totalisant 3,6 hectares en 2017.

Au global, ces 10,6 hectares représentent une offre potentielle théorique de près de 130 logements si l'on retient le ratio de 12 logements à l'hectare constaté au sein du marché des terrains à bâtir durant les 2 dernières années.

Le prix moyen au m² a été de 11 € en 2016-2017, avec un maximum de 30 € du m² pour une mutation sur

Combourg. Le différentiel peut s'expliquer par la localisation du foncier, plus onéreux lorsqu'il est en zone urbaine ou en proximité immédiate. Le prix moyen au m² y a été légèrement supérieur à celui observé sur le marché des couronnes de l'aire urbaine rennaise (8 €/m²). Comme entre 2013 et 2015, le différentiel est encore plus marqué avec la périphérie rennaise, où le prix moyen a été seulement de 4 € le m², résultat de politiques publiques foncières mises en œuvre très en amont qui permettent de contenir le prix de ce foncier brut.

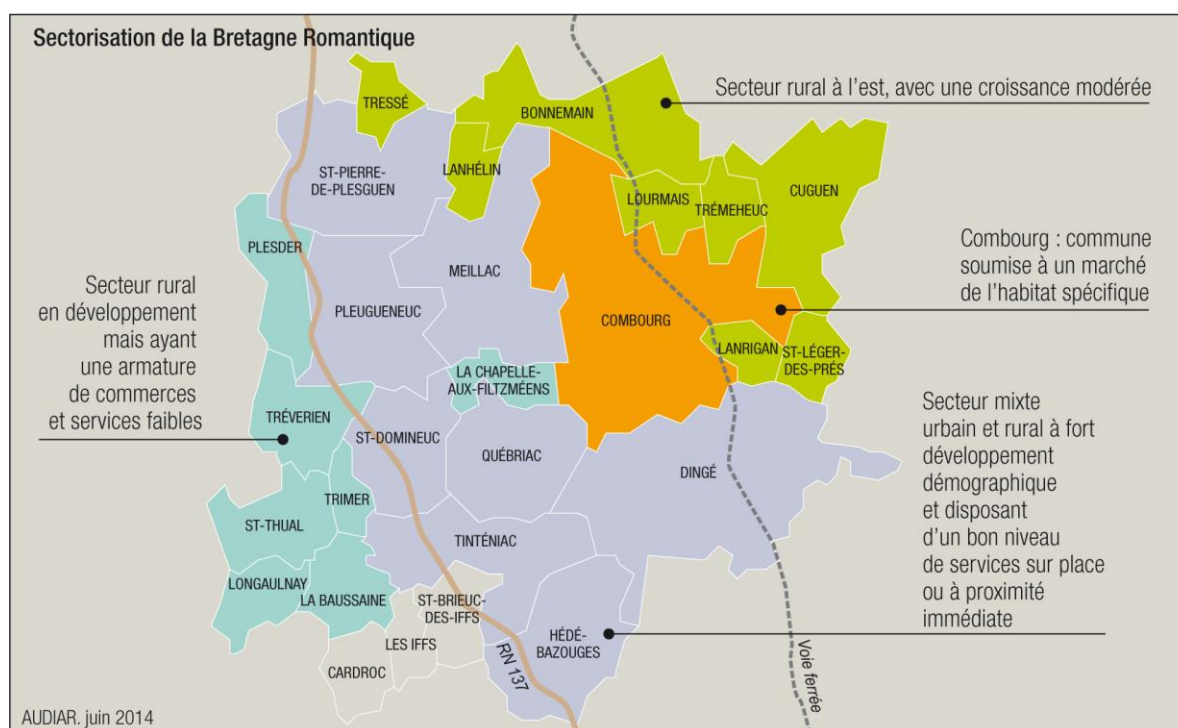
4 - Le marché des terrains équipés (hors terrains à bâtir pour maison individuelle)

Le marché des terrains équipés à vocation d'habitat est très peu présent en Bretagne Romantique, corollaire de la faible production de logements en promotion immobilière : seule une vente a été réalisée en 2017. C'est également le cas dans les territoires voisins : Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo n'a compté que 4 ventes sur la période et 71% des mutations de ce marché dans l'aire urbaine se sont concentrées dans Rennes Métropole.

Concernant le marché de terrains équipés à vocation économique, 4 hectares ont été vendus en 2016-2017. Cette consommation est équivalente à celle observée à Saint-Malo Agglomération hors Saint-Malo sur la même période. Par comparaison, 50 hectares ont été consommés via ce marché dans les couronnes de l'aire urbaine et 41 hectares dans la périphérie rennaise. En termes de prix, il a atteint en moyenne 18 € du m² en Bretagne Romantique (comme entre 2013 et 2015), contre 29 € dans la périphérie malouine et 26 € dans les couronnes de l'aire urbaine.

PRECISIONS METHODOLOGIQUES

- **Terrain à bâtir** : il s'agit d'un terrain viabilisé et constructible situé en zone U et AU des documents d'urbanisme. Il peut être localisé en lotissement (un lot), dans le diffus ou dans un hameau (division d'une grande parcelle ou parcelle libre de construction mise à la vente).
Les chiffres de cette publication ne différencient pas les résultats entre parcelles situées en diffus ou hameau et ceux localisés en secteur aménagé (lotissement ou ZAC).
- « **Demandes de Valeurs Foncières** » : cette publication s'appuie sur les données **DVF** de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Il s'agit d'une base de données exhaustive qui recueille l'ensemble des ventes immobilières et foncières publiées à la conservation des hypothèques et complétées de descriptif des biens issus du cadastre. Les valeurs extraordinaires ou aberrantes ont été supprimées pour procéder aux traitements statistiques. A noter aussi que ce fichier ne donne aucune information sur le profil des acheteurs.
- **Observatoire foncier de l'Audiar** : les résultats repris dans cette publication sont issus de cet outil, celui-ci a pour objectif d'apporter à ses partenaires, des éléments de marché, nécessaires à la mise en place et au suivi de leur stratégie foncière.



Les communes de Lanhélin, Tressé et Saint-Pierre-de-Plesguen ont fusionné au 1^{er} janvier 2019 avec la création de la commune nouvelle de Mesnil-Roc'h. Ces 3 communes appartenant à 2 secteurs PLH différents, cette note (portant sur les données 2016-2017) se base sur la géographie avant fusion.



Contact
Audrey Naulin
02 99 01 86 48
a.naulin@audiar.org



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