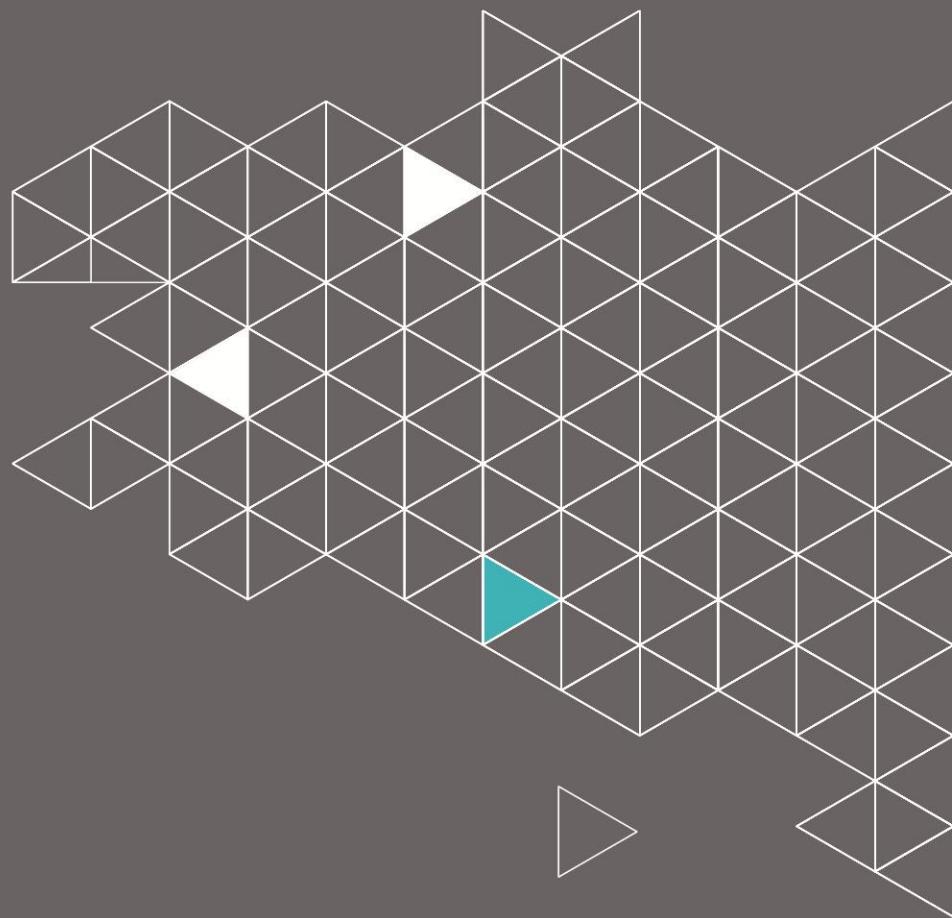


OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

Éléments d'analyse des marchés foncier et
immobilier d'activité en ZAE

19/09/2024





Exploitation des données DV3F

- Constitution d'une base des mutations de 2010 à 2023, à partir de DV3F (Demande de valeurs foncières enrichies des Fichiers fonciers),
- caractérisation des terrains à bâtir et des locaux d'activité en segments de marché, typologies de vendeurs,
- identification des mutations en ZAE,
- et nettoyage à la main

Plus de 45 000 mutations de locaux d'activité économique en Bretagne

Parmi lesquelles **plus de 9 000 mutations** sur les 4 EPCI d'expérimentation



Et près de **3 000** en zone d'activité économique



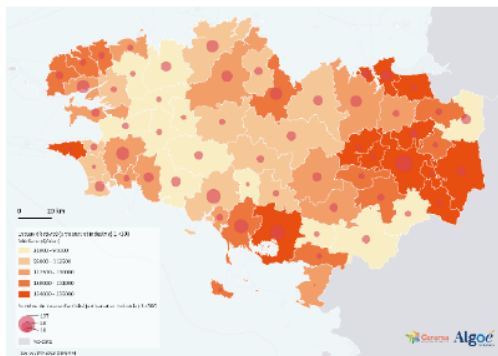
Près de **6 500 mutations de terrains à bâtir** dans les zones d'activité économique sur les 4 EPCI d'expérimentation



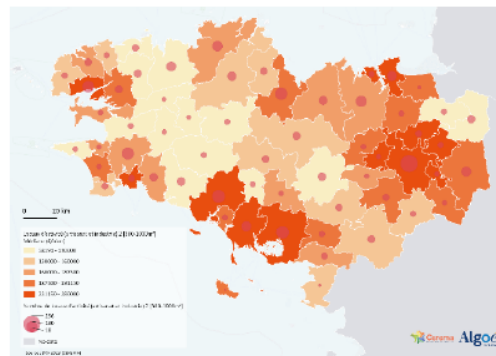
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane du prix de vente)

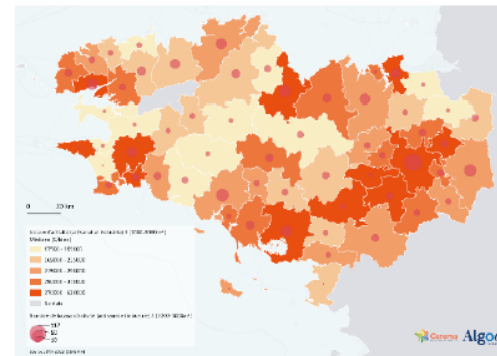
<300m²



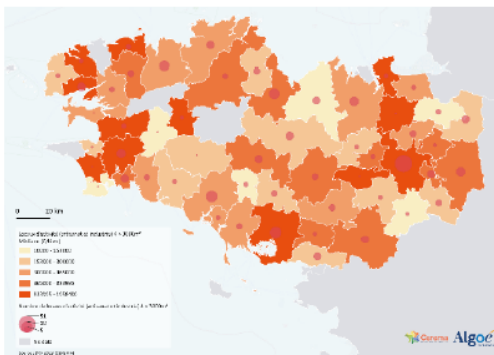
300 – 1 000m²



1 000 – 3 000m²



>3 000m²



- Gradation des valeurs de cession globalement cohérente avec la tension sur le marché de l'habitat (cf : annexe 2)
- Prix au m² relativement homogènes à l'échelle de la région pour les biens > 3 000m²
- Faible activité en centre-ouest Bretagne, dynamisme plus marqué triangle Saint-Malo-Vannes-Redon

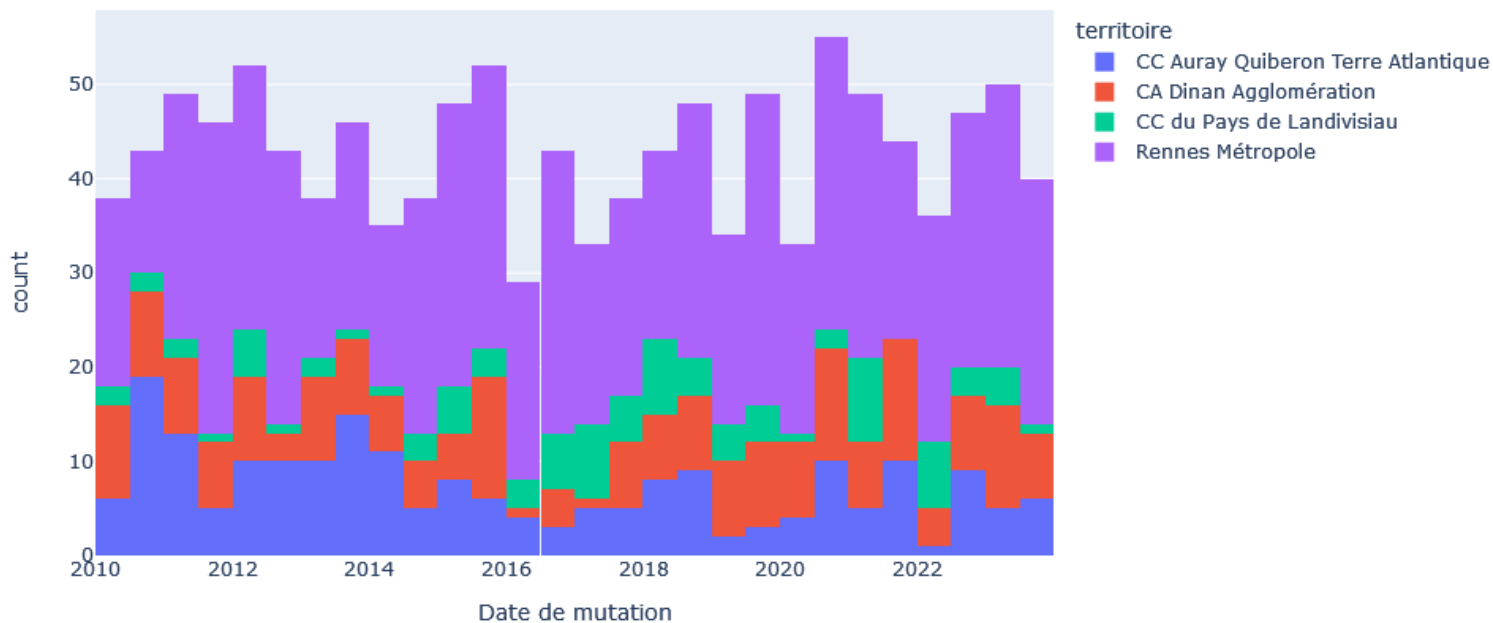
Mise en forme ©Algoé



Marché des lots à bâtir

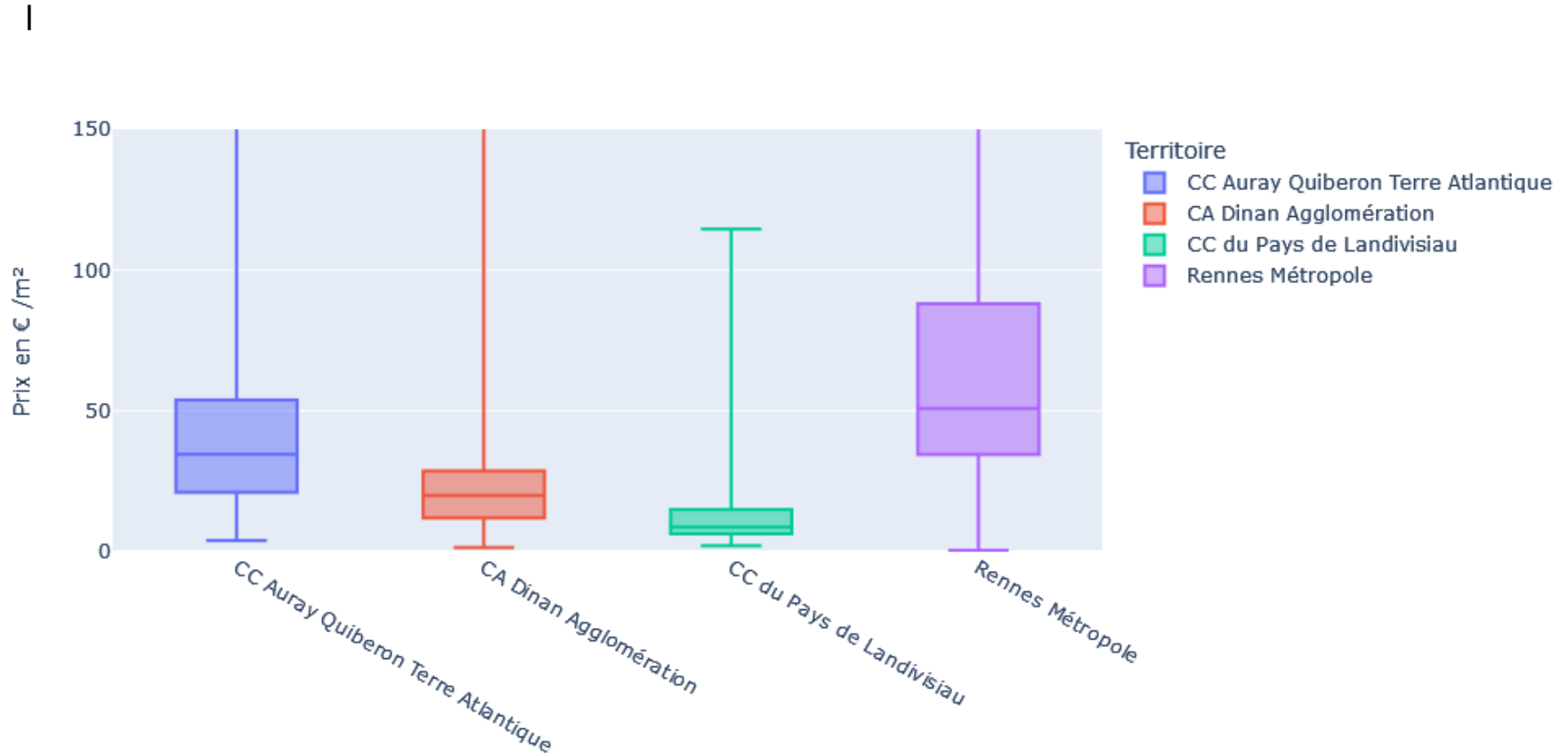
Un marché globalement stable dans le temps en volume de ventes : pas de constat de raréfaction des terrains commercialisables entre 2010 et 2023

Vente de lots à bâtir en ZAE sur les 4 EPCIs





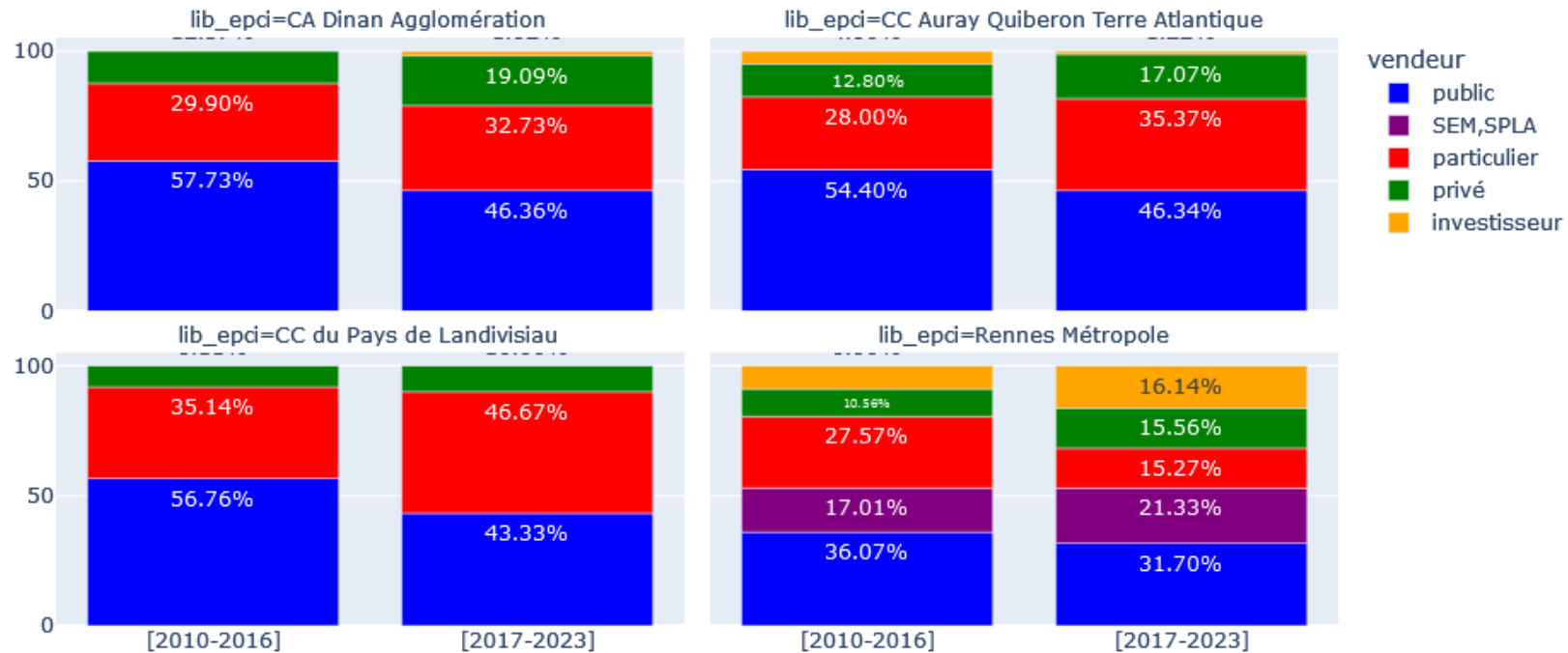
Marché des lots à bâtir





Marché des lots à bâtir

On constate une nette diminution relative du public dans les ventes de lots à bâtir au profit des particuliers à Dinan Agglomération (-11 points), Auray Quiberon Terre Atlantique (-8 points) et au Pays de Landivisiau (-13 points). Rennes Métropole au contraire est concernée par une diminution du rôle des particuliers au profit des privés et investisseurs, tandis que la part du public + SEM/SPLA reste constante.

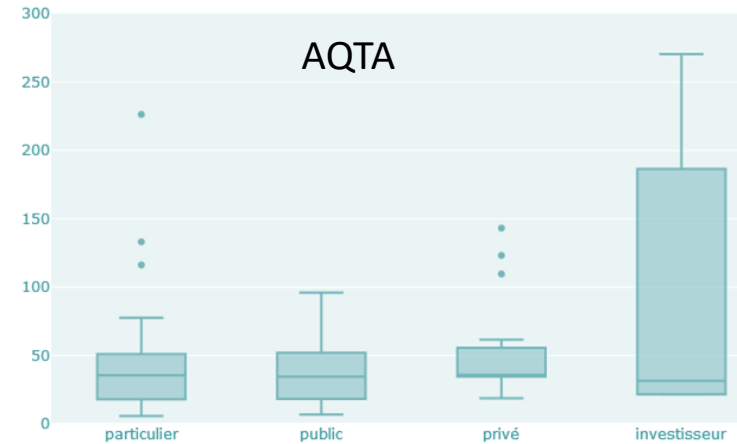




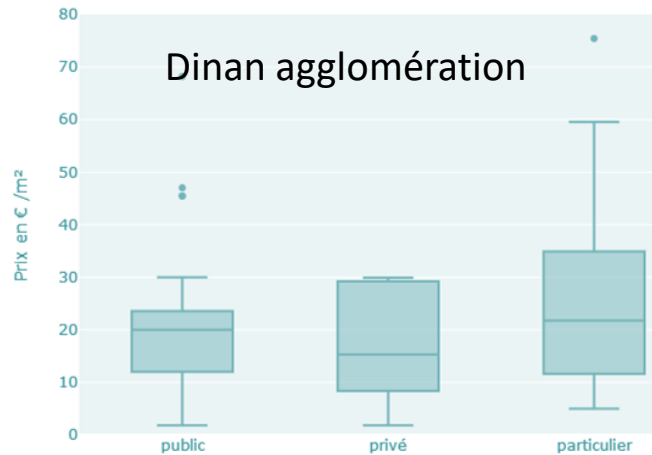
Marché des lots à bâtir

Des efforts consentis public par captés par particulier investisse

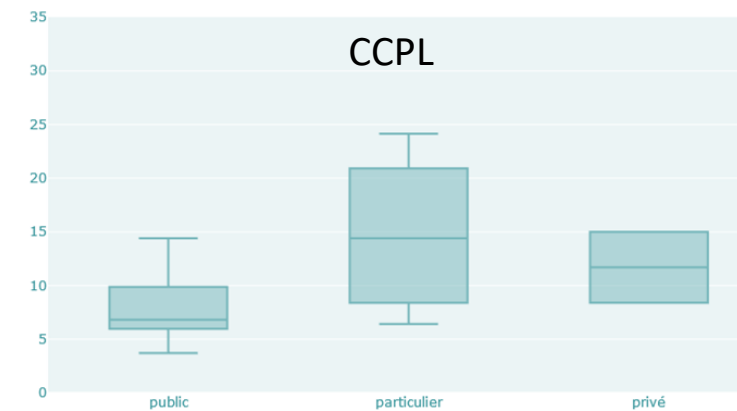
AQTA



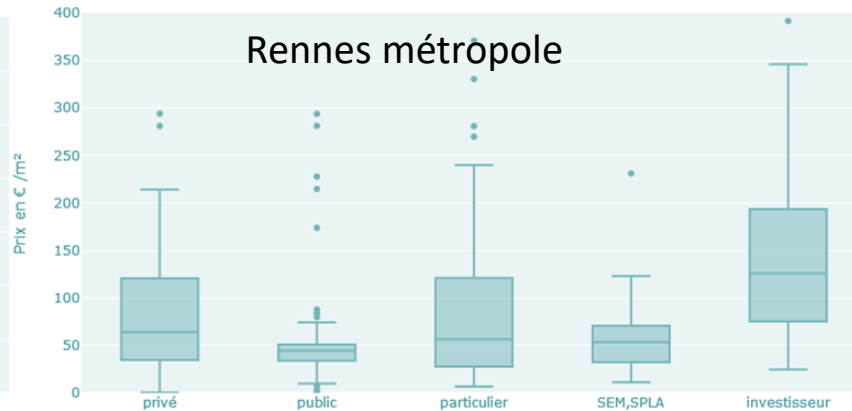
Dinan agglomération



CCPL

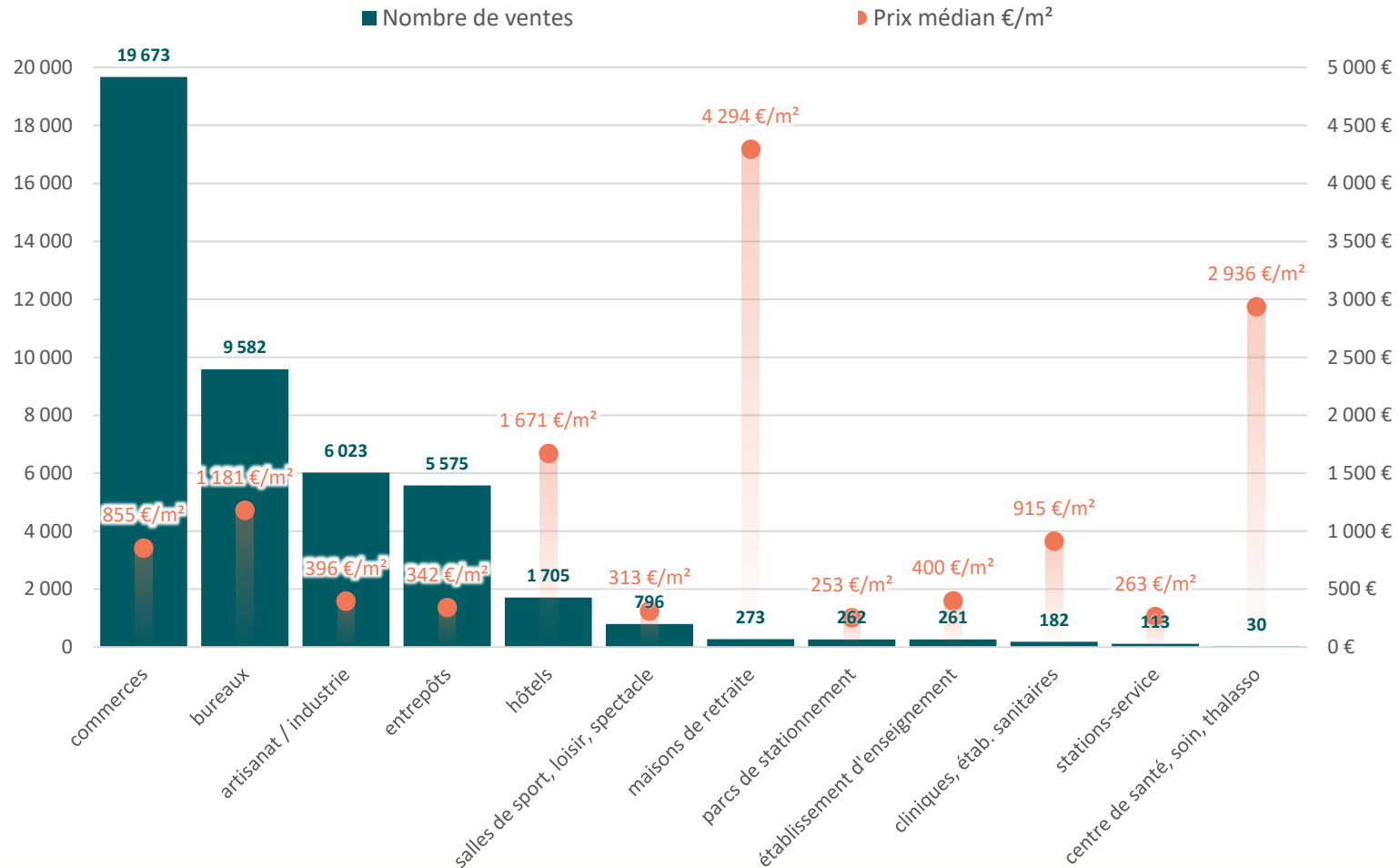


Rennes métropole



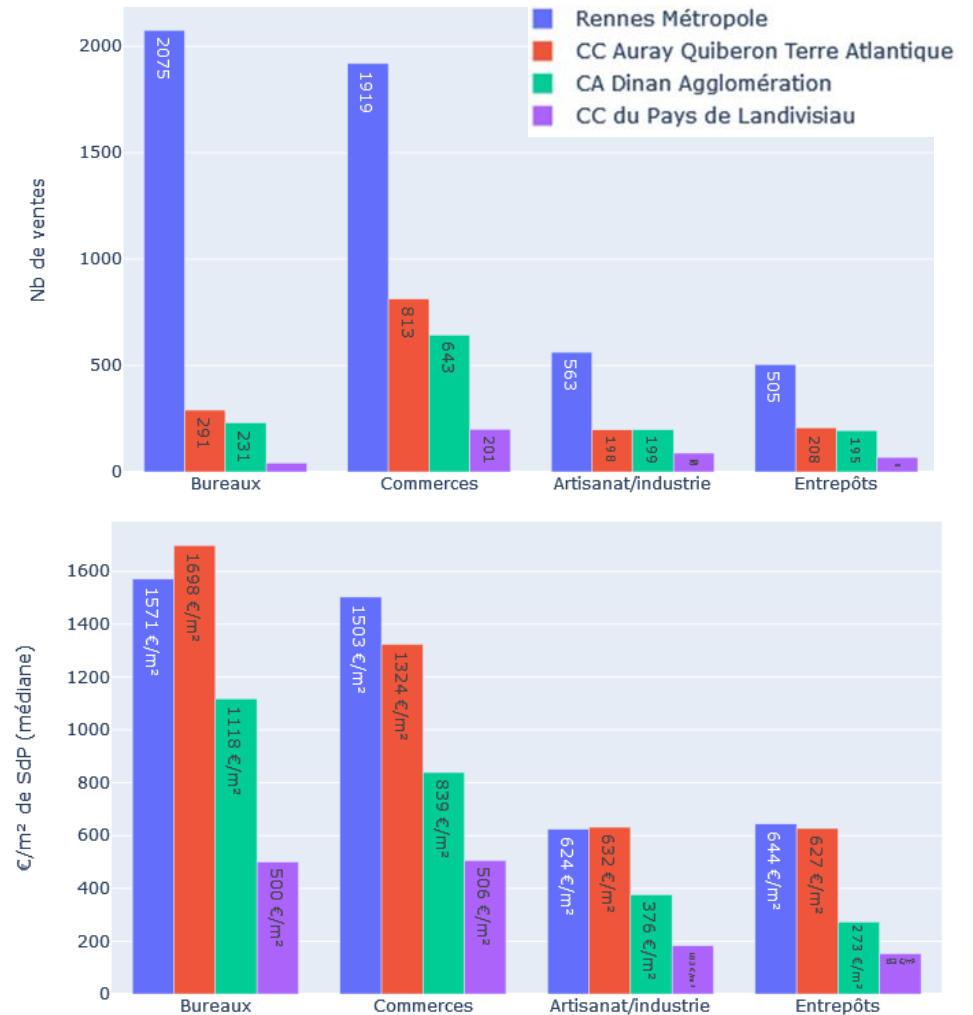


Marché des locaux d'activité en Bretagne



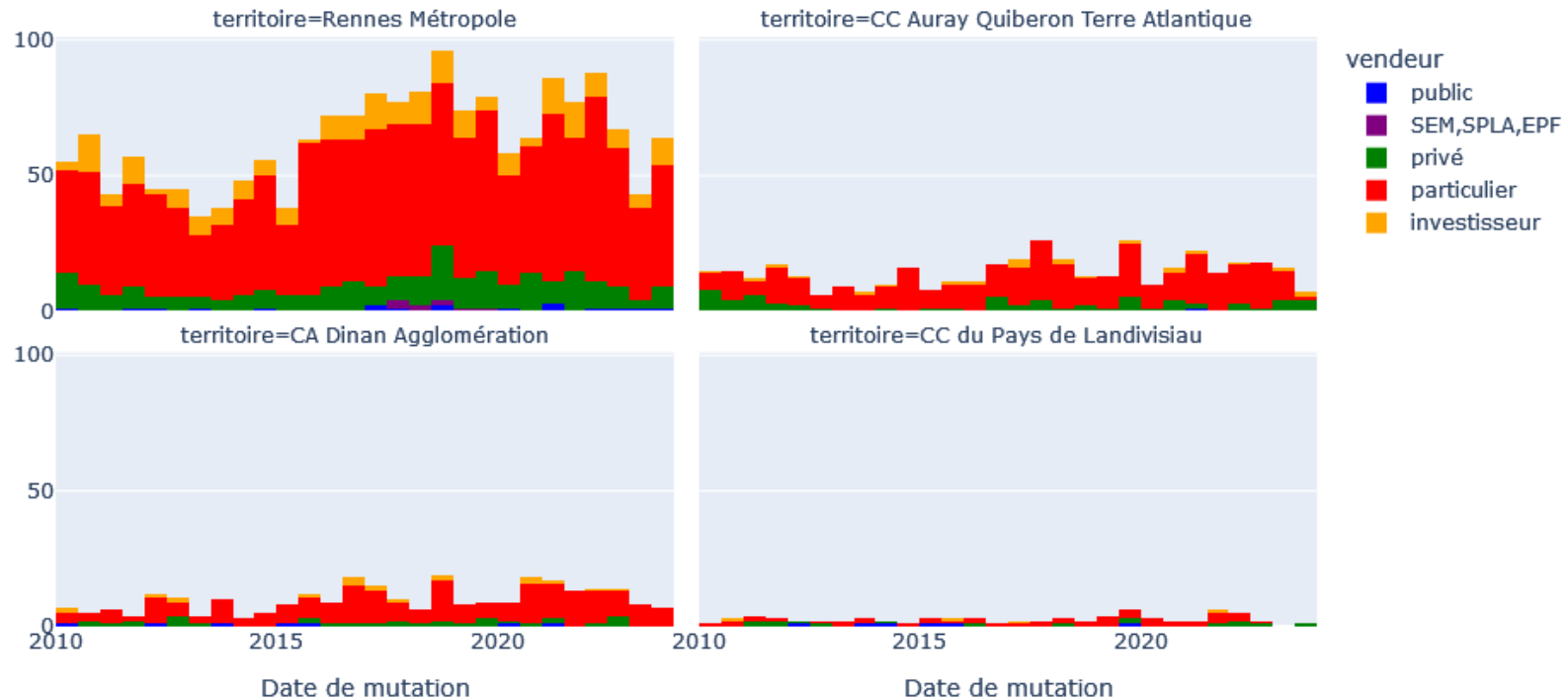


Marché des locaux d'activité sur les 4 EPCI





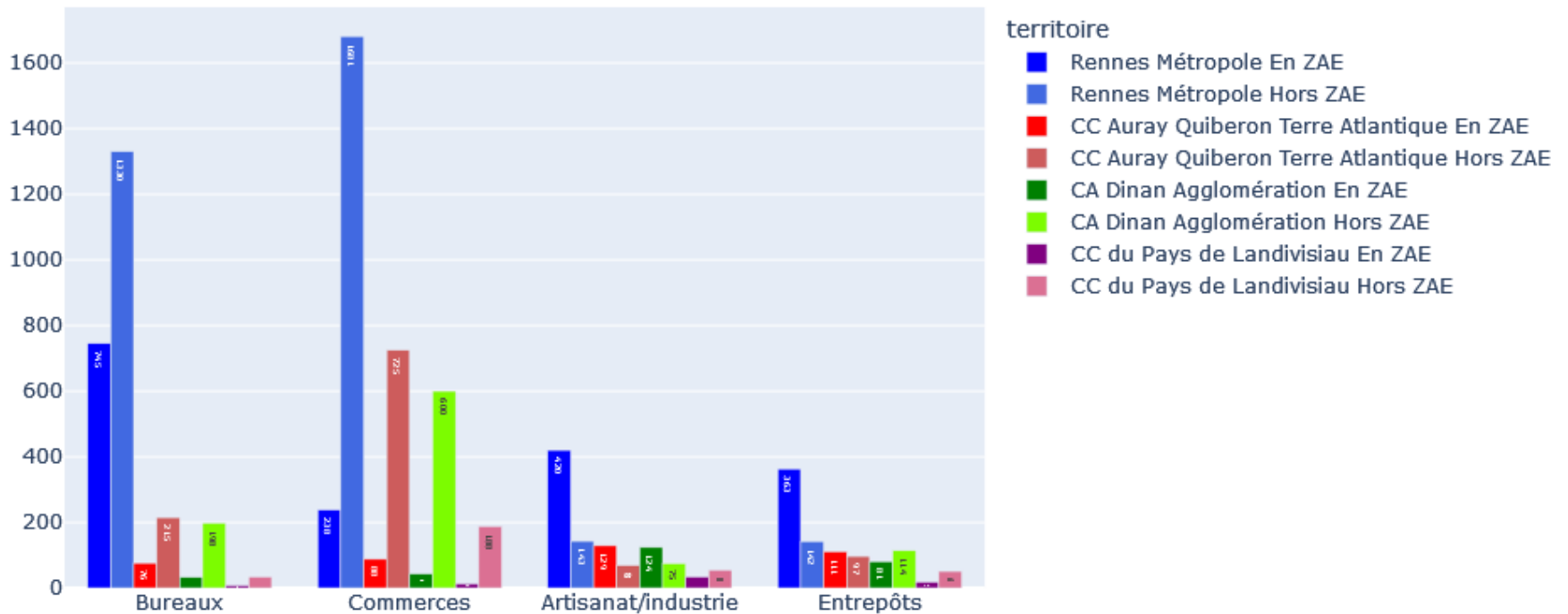
Marché des locaux d'activité en ZAE



Le marché des locaux d'activité en ZAE dominé par les particuliers



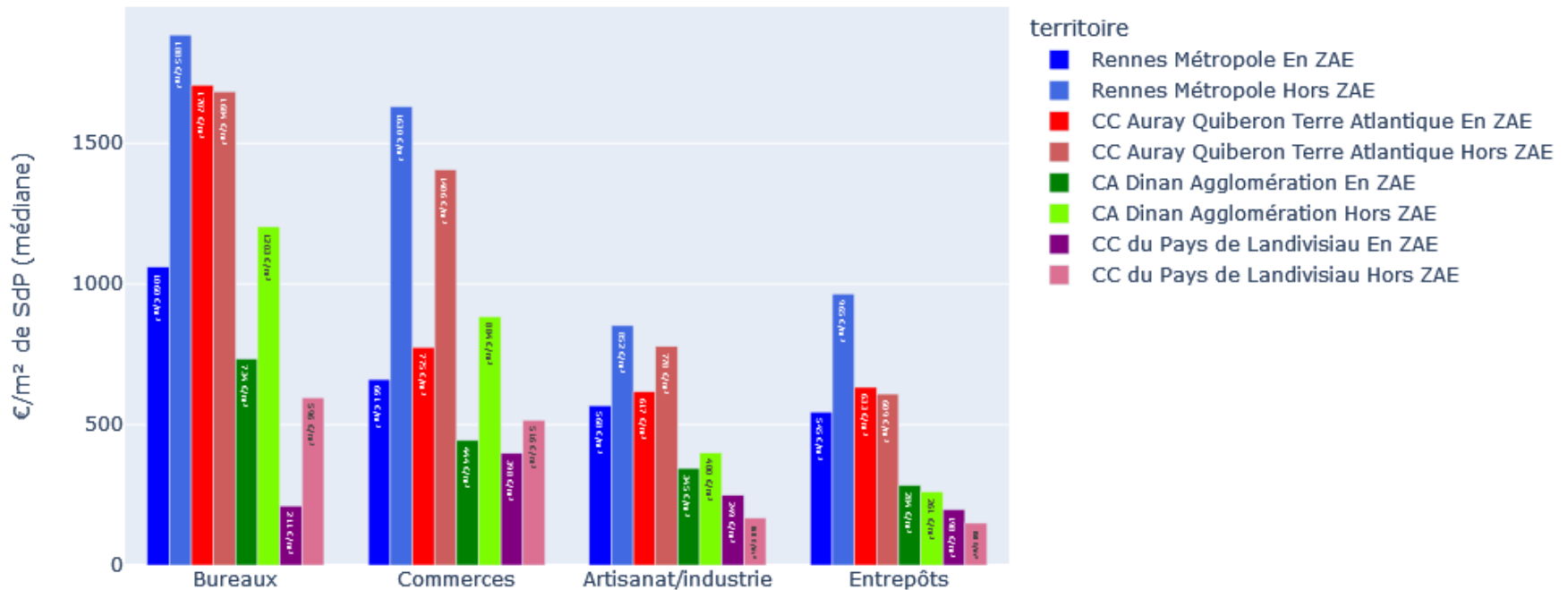
Marché des locaux d'activité



Les bureaux et surtout les commerces sont majoritairement situés hors des zones d'activité économique (sauf les bureaux dans le cas de Rennes métropole). La concentration de l'artisanat/industrie et la logistique vers les ZAE est néanmoins peu marquée.



Marché des locaux d'activité

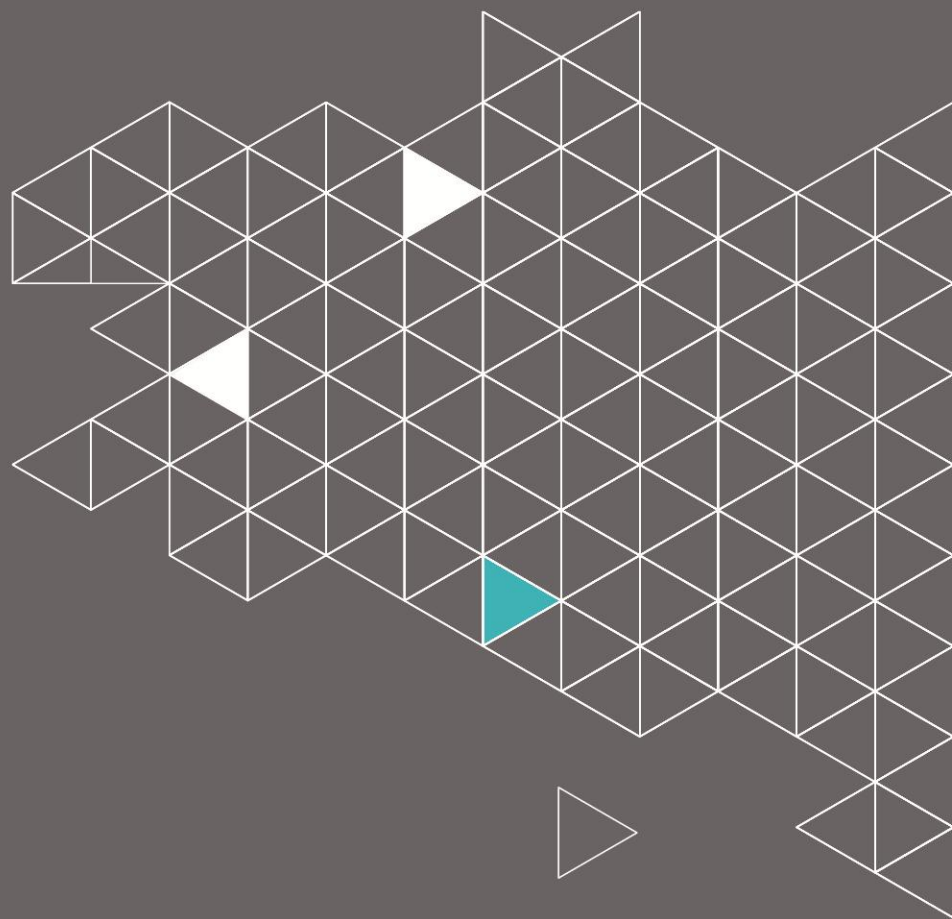


À l'exception des entrepôts, les ZAE contribuent globalement à des prix de vente au m² moins élevés pour les différents segments de marché

OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

ANNEXES

COPIL n° 2
Jeudi 23 mai 2024





Le marché des lots à bâtir

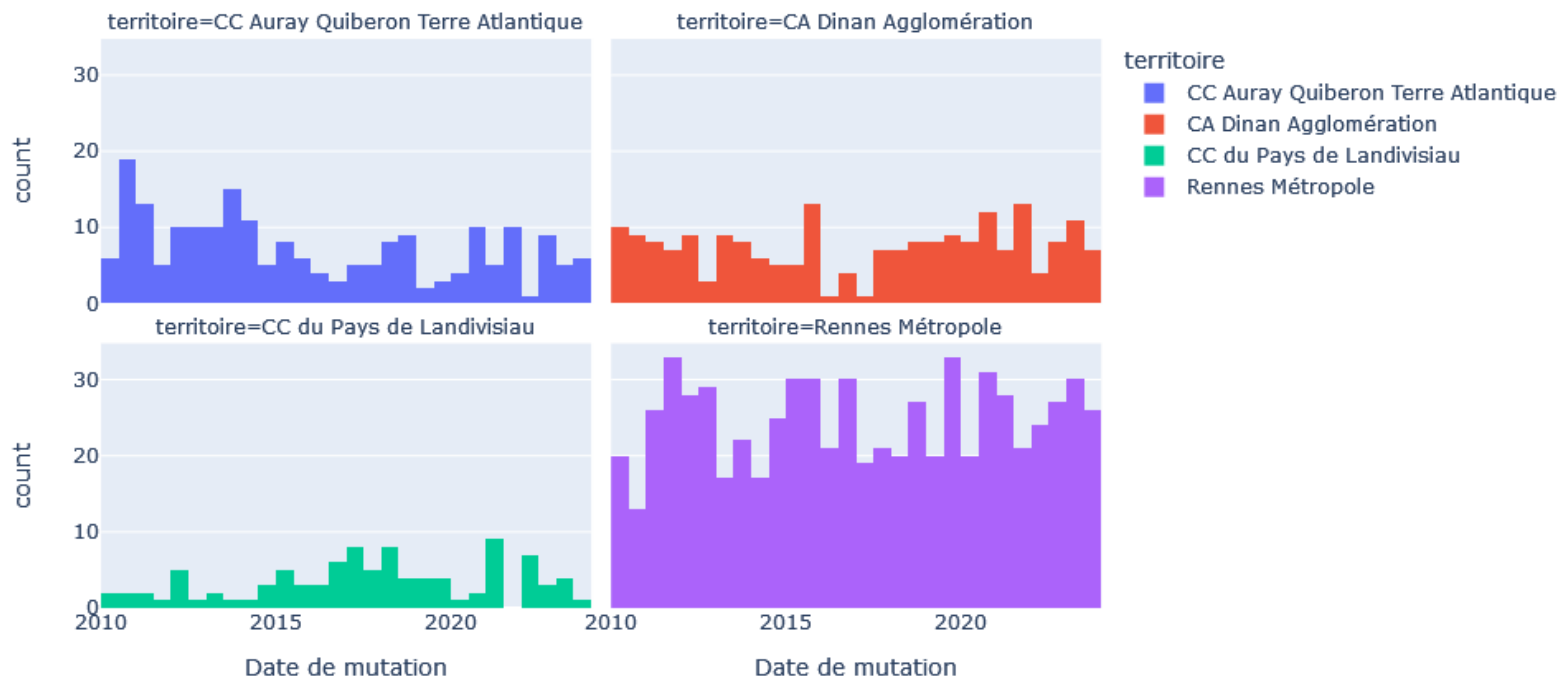




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Vers une diminution des biens commercialisables ?

Vente de lots à bâtir en ZAE

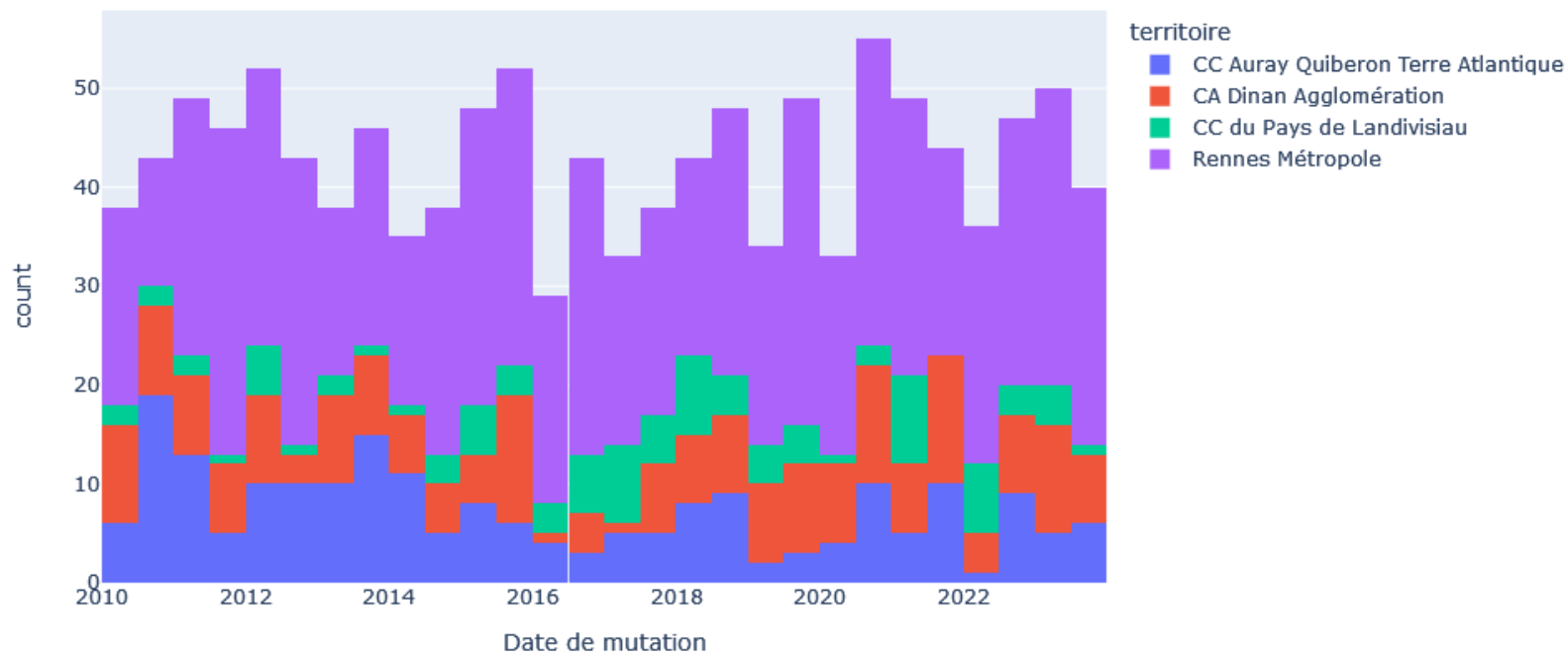




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Vers une diminution des biens commercialisables ?

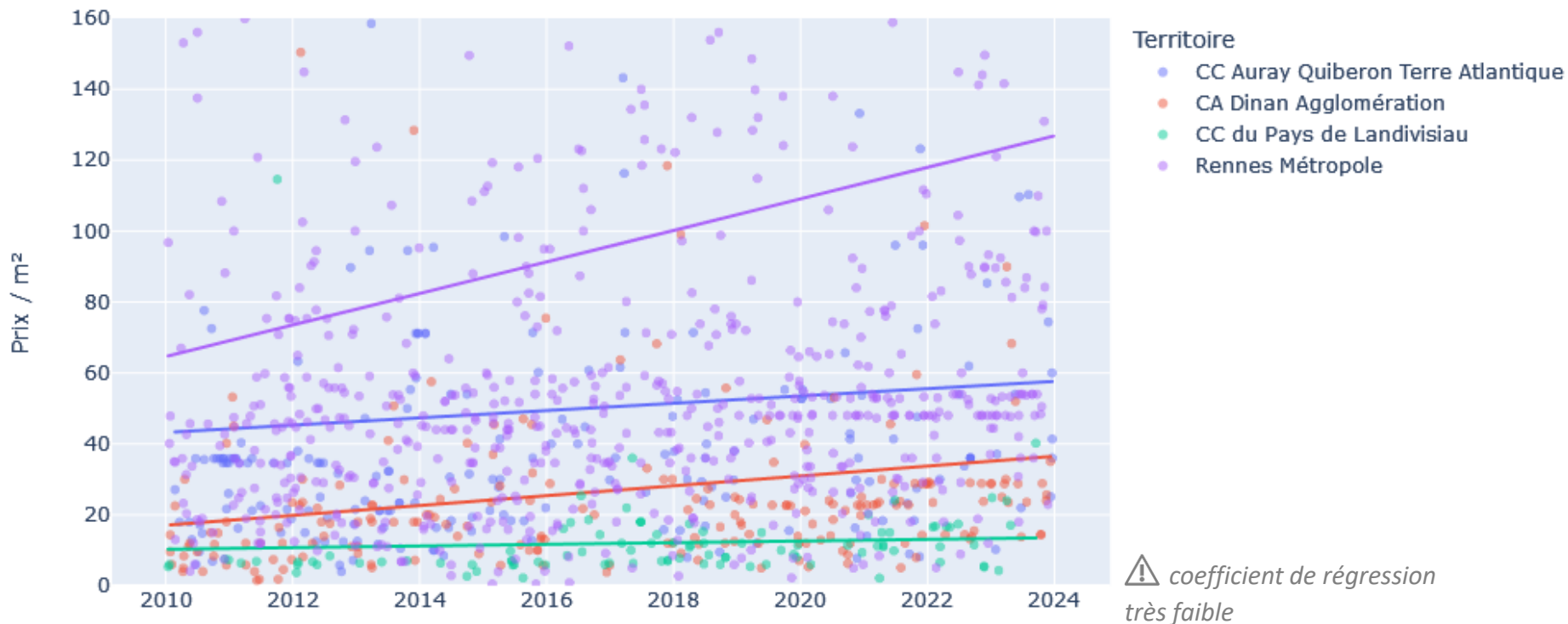
Vente de lots à bâtir en ZAE sur les 4 EPCIs





Le marché des lots à bâtir en ZAE

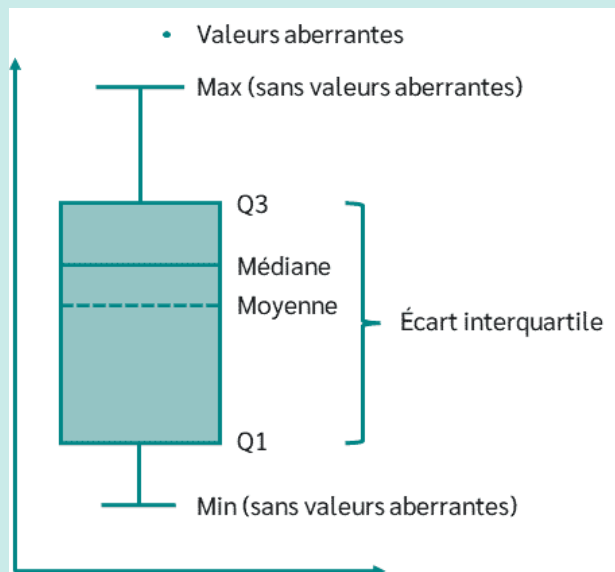
Quelle variation du prix en fonction des territoires ?





Clé de lecture

Lecture des diagrammes en boîtes à moustaches ou "boxplots"



La boîte correspond à la plage dans laquelle se situent 50% des données.

Ainsi, l'extrémité inférieure de la boîte indique le 1^{er} quartile, et l'extrémité supérieure le 3^{ème} quartile.

L'écart interquartile est compris entre les deux.

Dans la boîte, la ligne indique la valeur médiane.

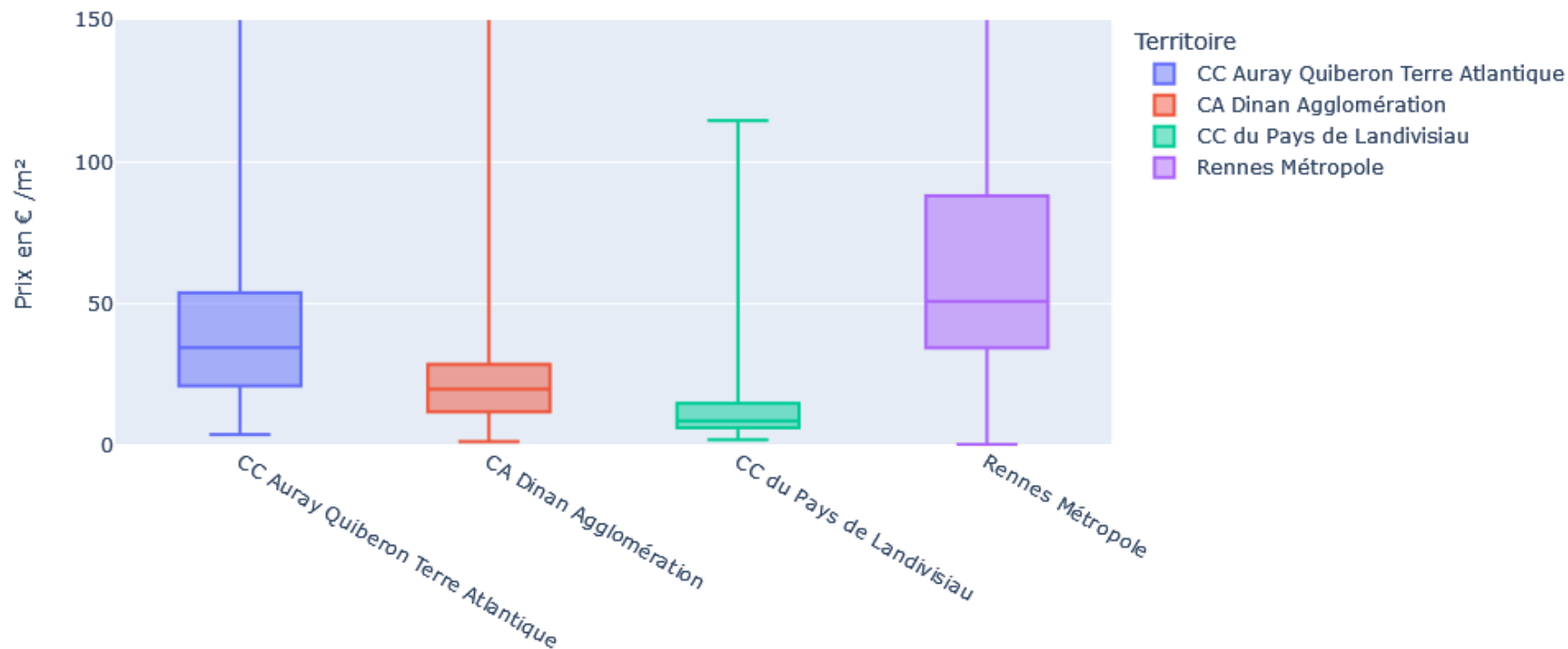
Les moustaches en forme de T atteignent le dernier point (valeur la plus grande ou la plus petite) inscrit dans la limite de 1,5 fois l'écart interquartile.

Au-delà de ces moustaches sont parfois affichées des valeurs extrêmes, considérées comme aberrantes.



Le marché des lots à bâtir en ZAE

Quelle variation du prix en fonction des territoires ?





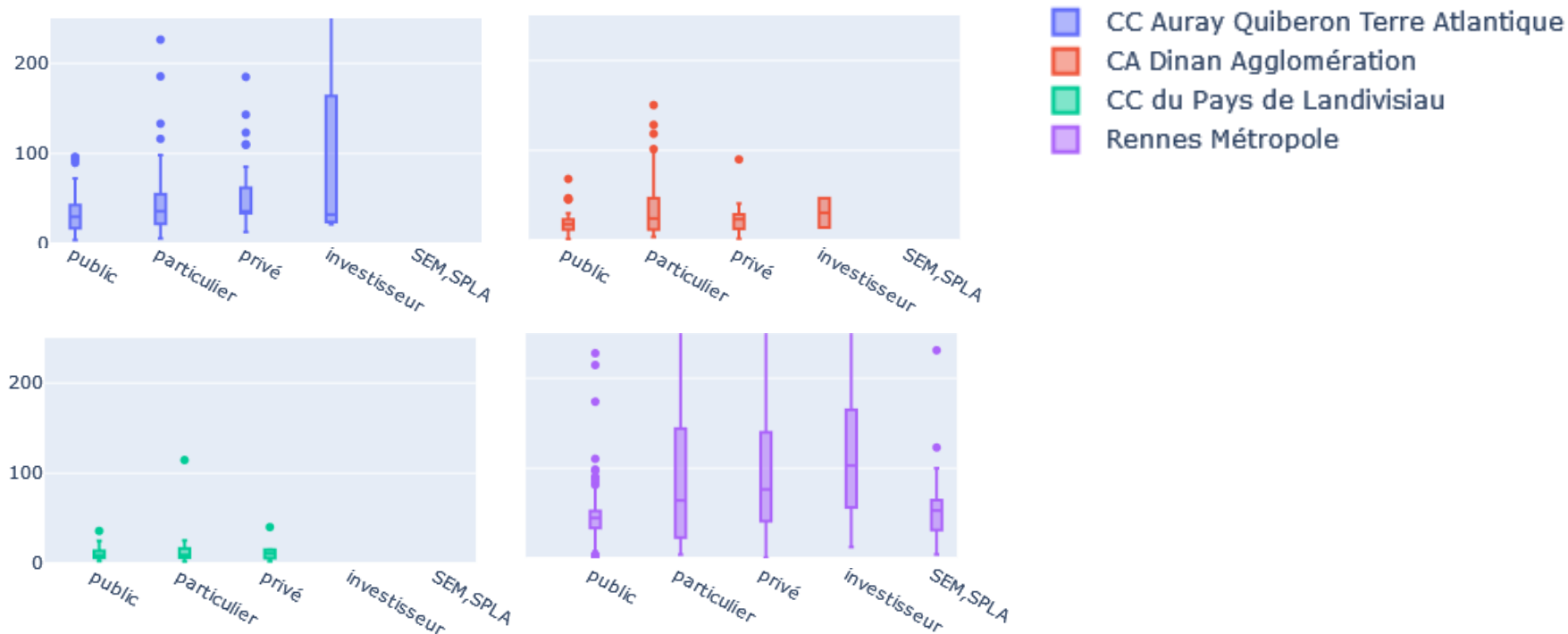
Le marché des lots à bâtir en ZAE

Qui fait le marché ?

Répartition du prix de vente en €/m² de terrain

Par territoire

En fonction du vendeur

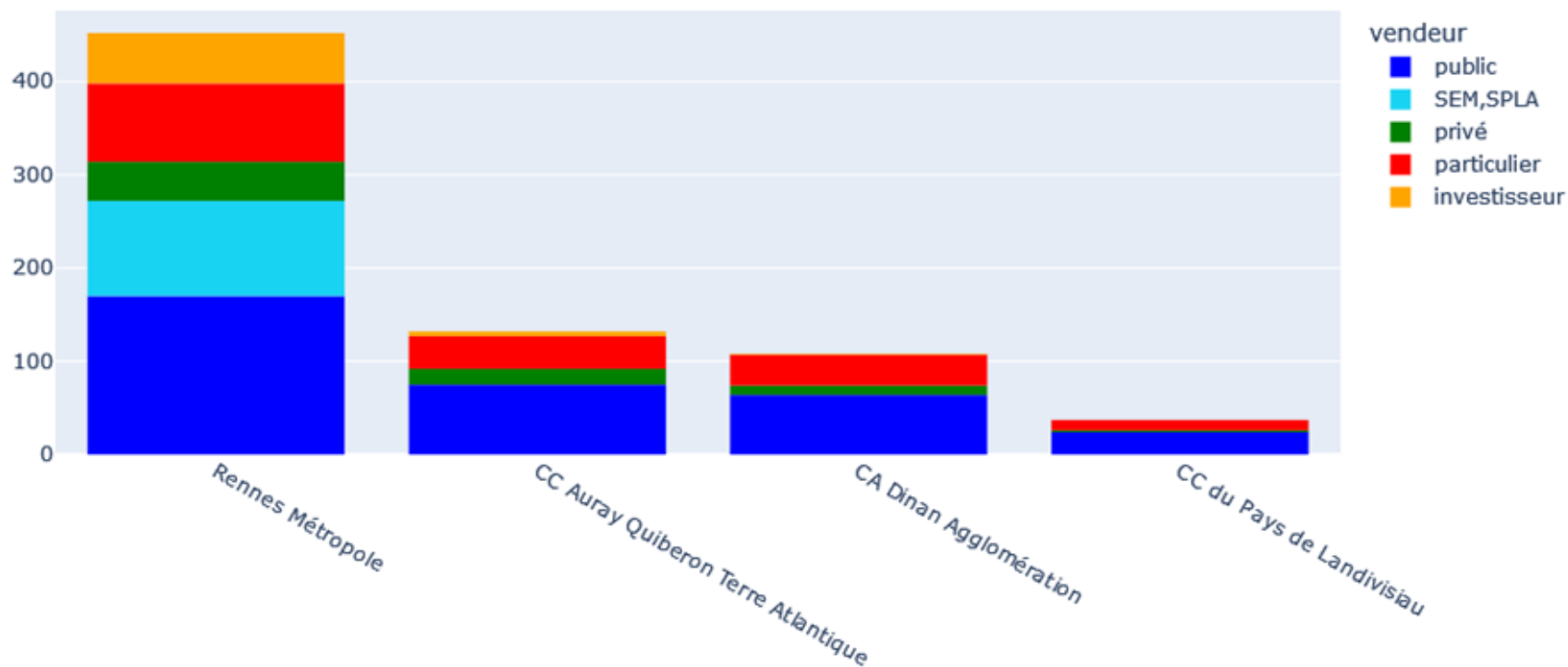




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Qui fait le marché ?

Répartition du nombre de ventes par territoire en fonction du vendeur





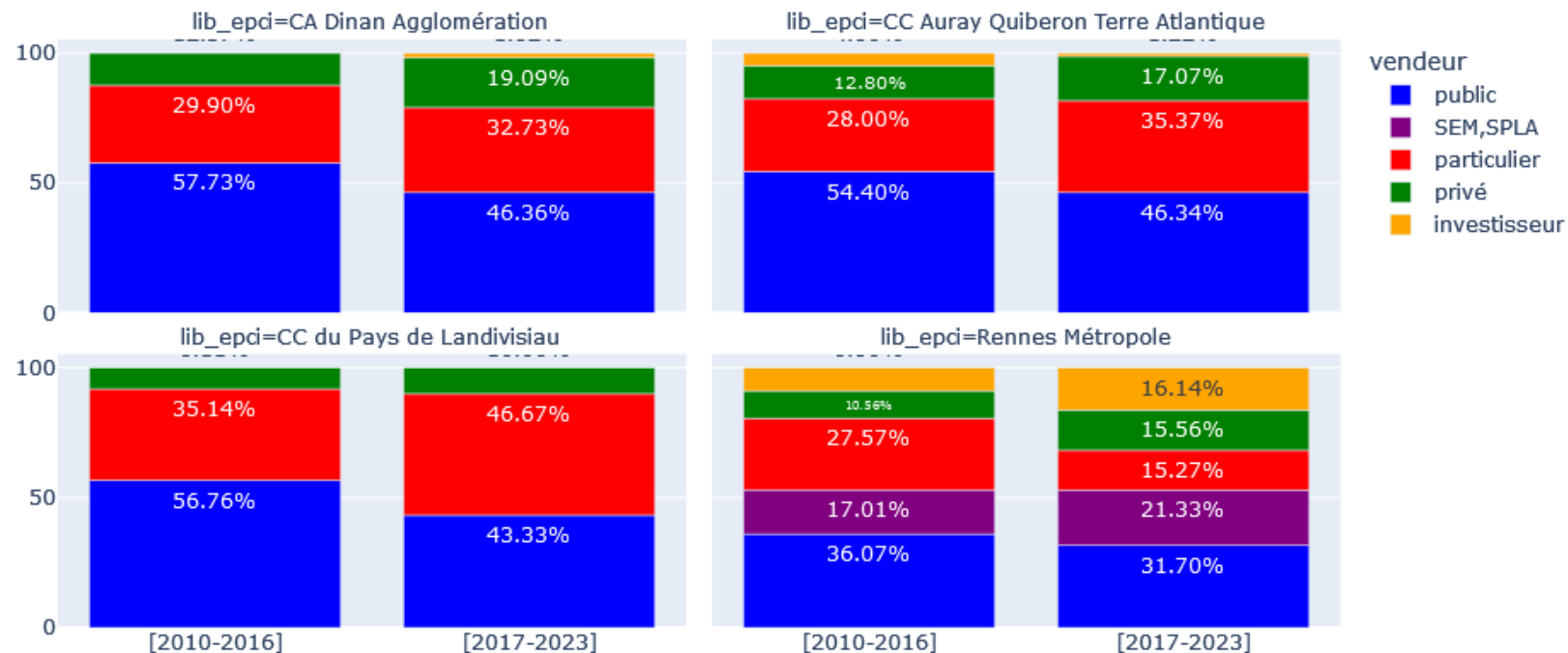
Le marché des lots à bâtir en ZAE

Qui fait le marché ?

Répartition du nombre de ventes

Par territoire

En fonction du vendeur, et de la période





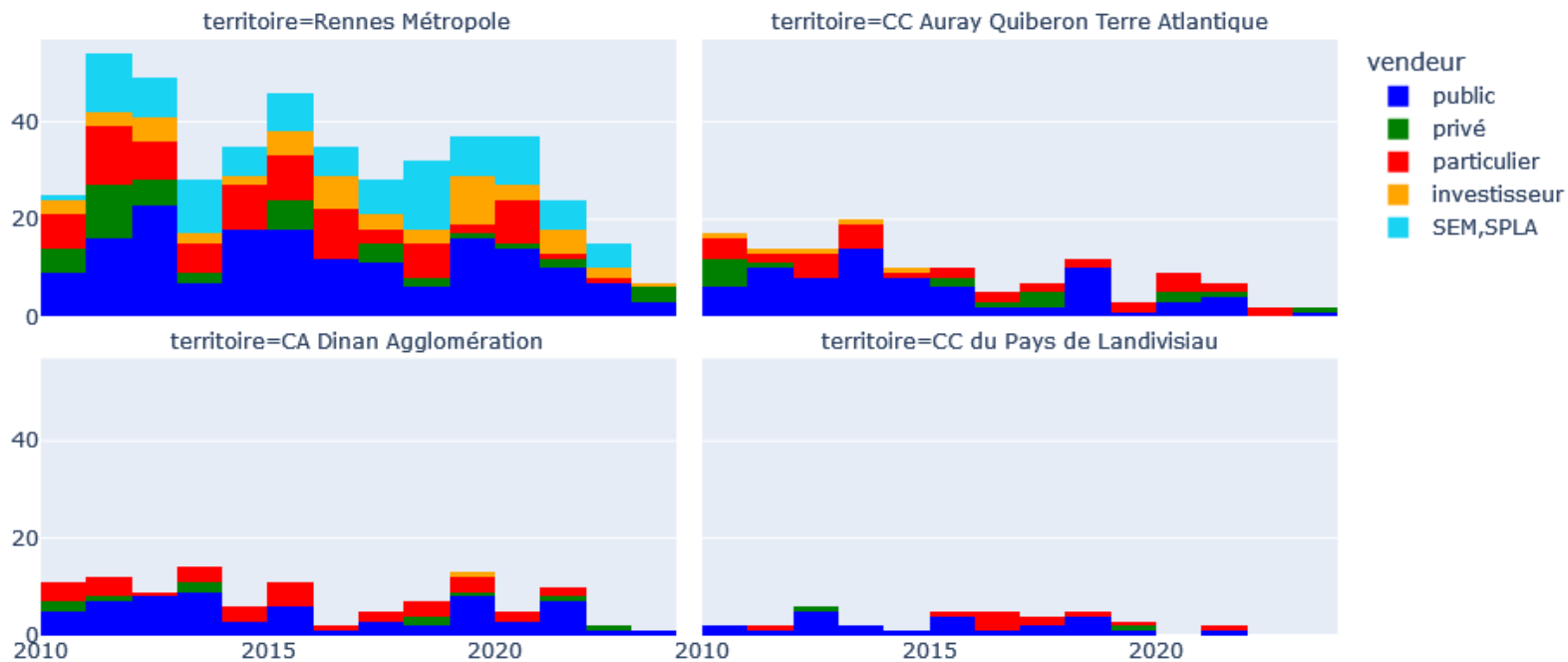
Le marché des lots à bâtir en ZAE

Qui fait le marché ?

Répartition du nombre de ventes depuis 2010

Par territoire

En fonction du vendeur



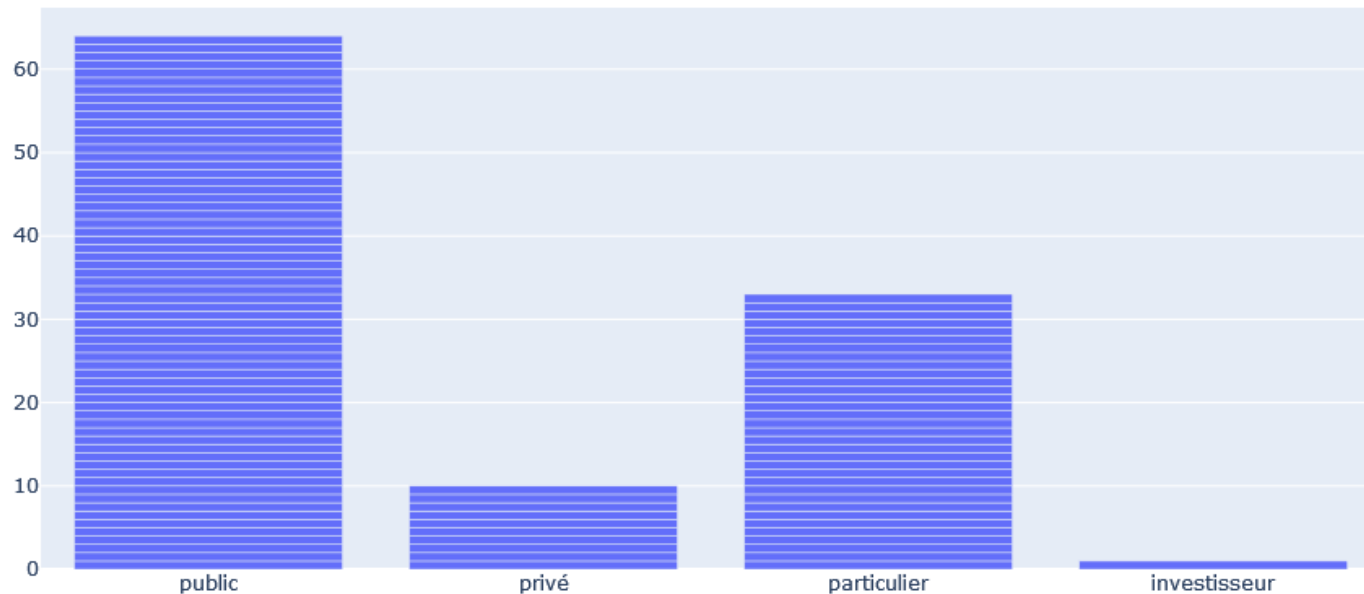


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Dinan Agglomération

Qui fait le marché ?

Nombre de vente de lots à bâtir entre 2010 et 2023
En fonction du vendeur





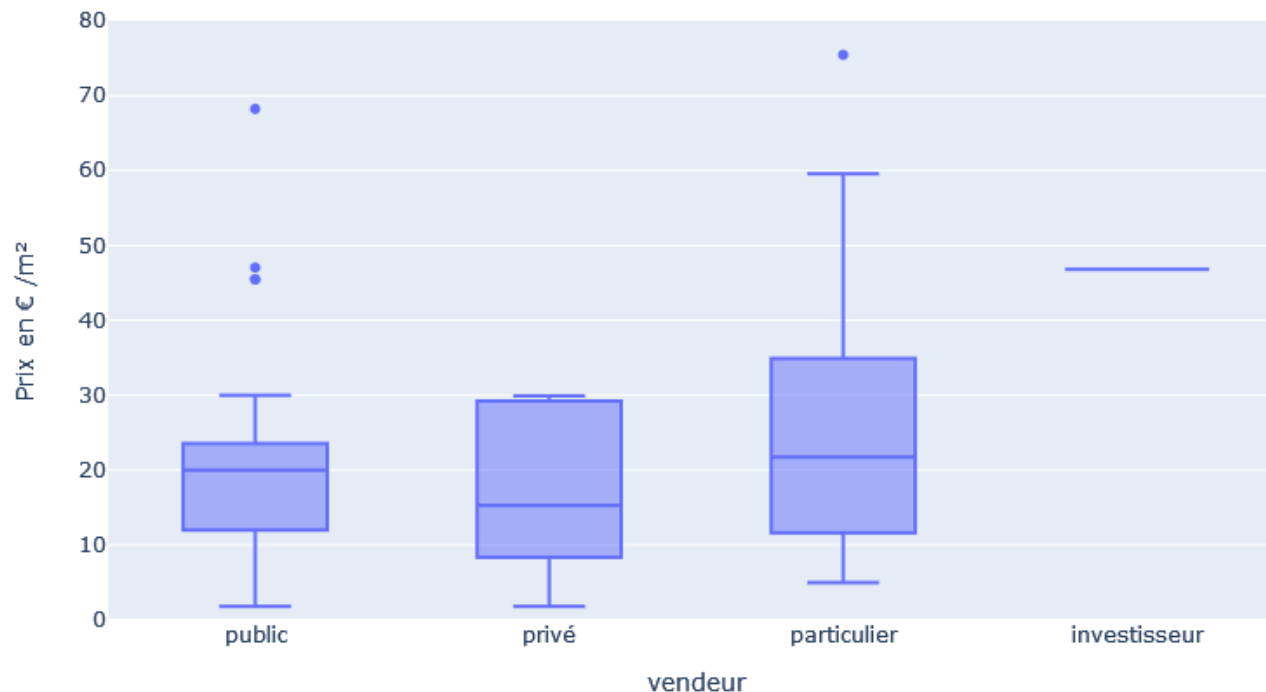
Le marché des lots à bâtir en ZAE

Dinan Agglomération

Qui fait le marché ?

Répartition du prix de vente en €/m² de terrain

En fonction du vendeur



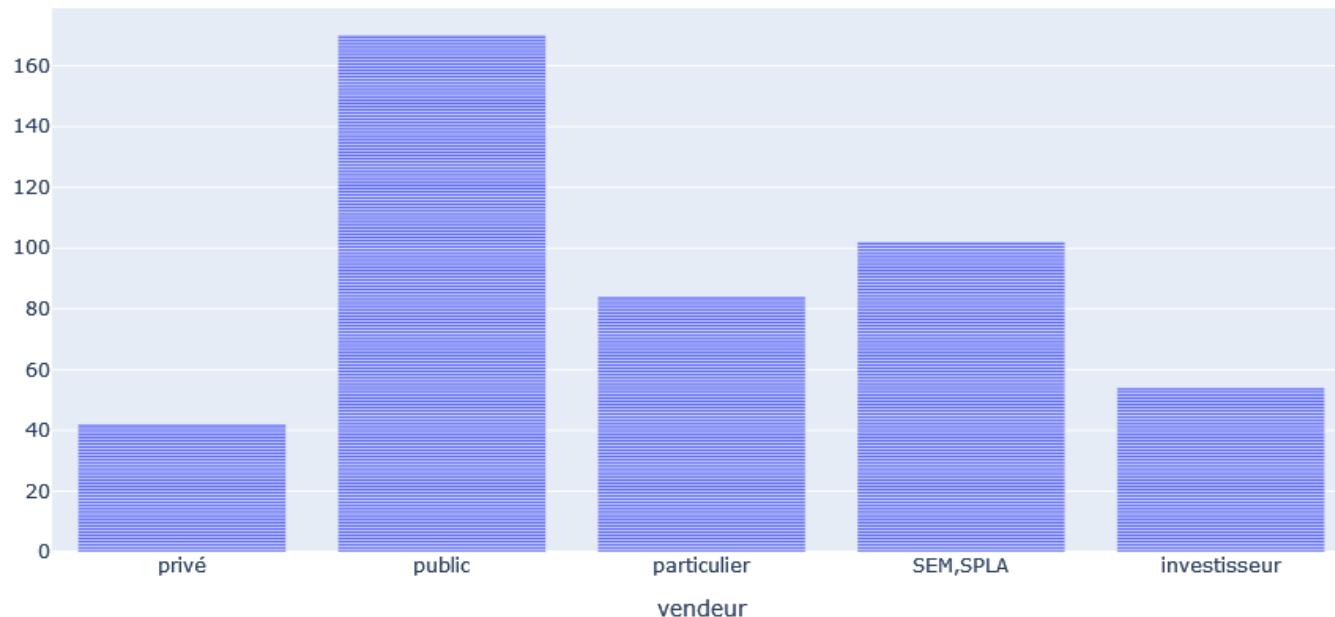


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Qui fait le marché ?

Nombre de vente de lots à bâtir entre 2010 et 2023
En fonction du vendeur

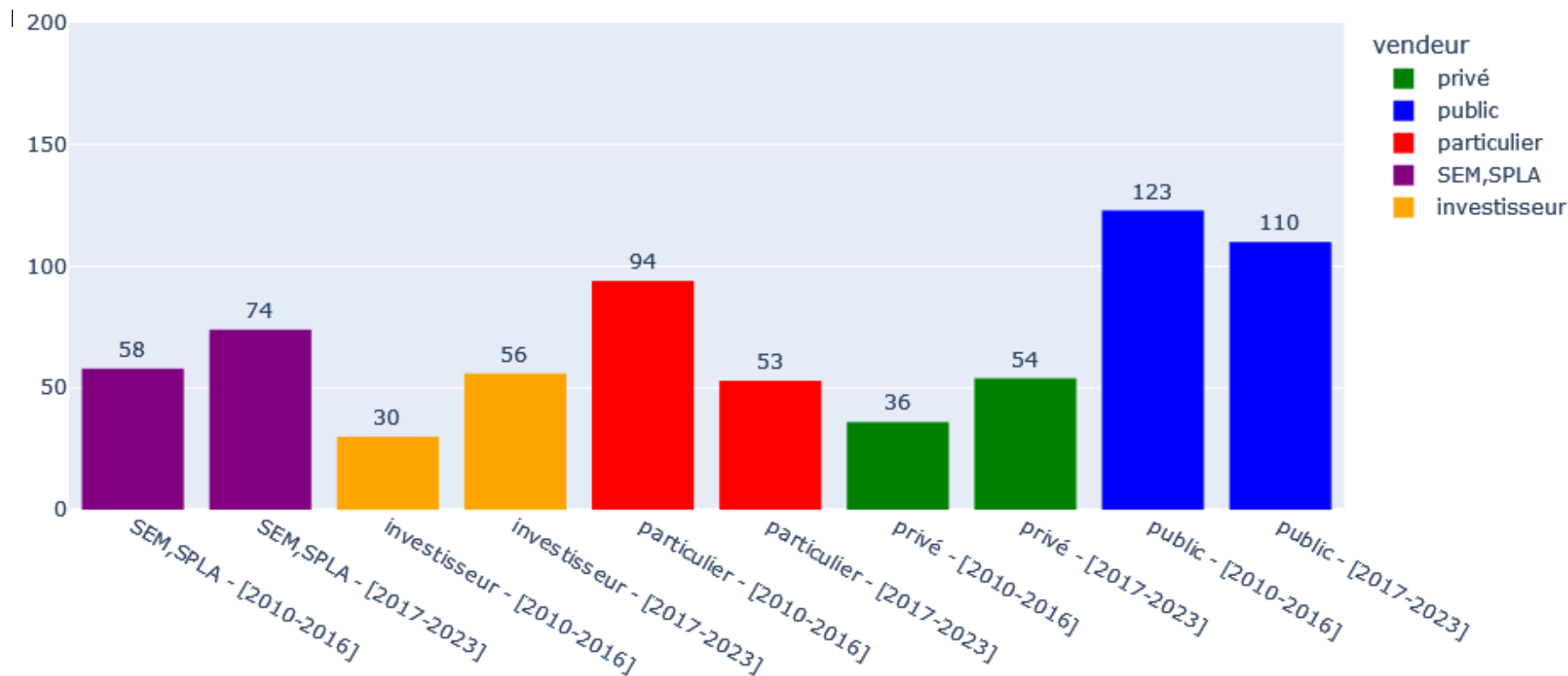




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Qui fait le marché ?



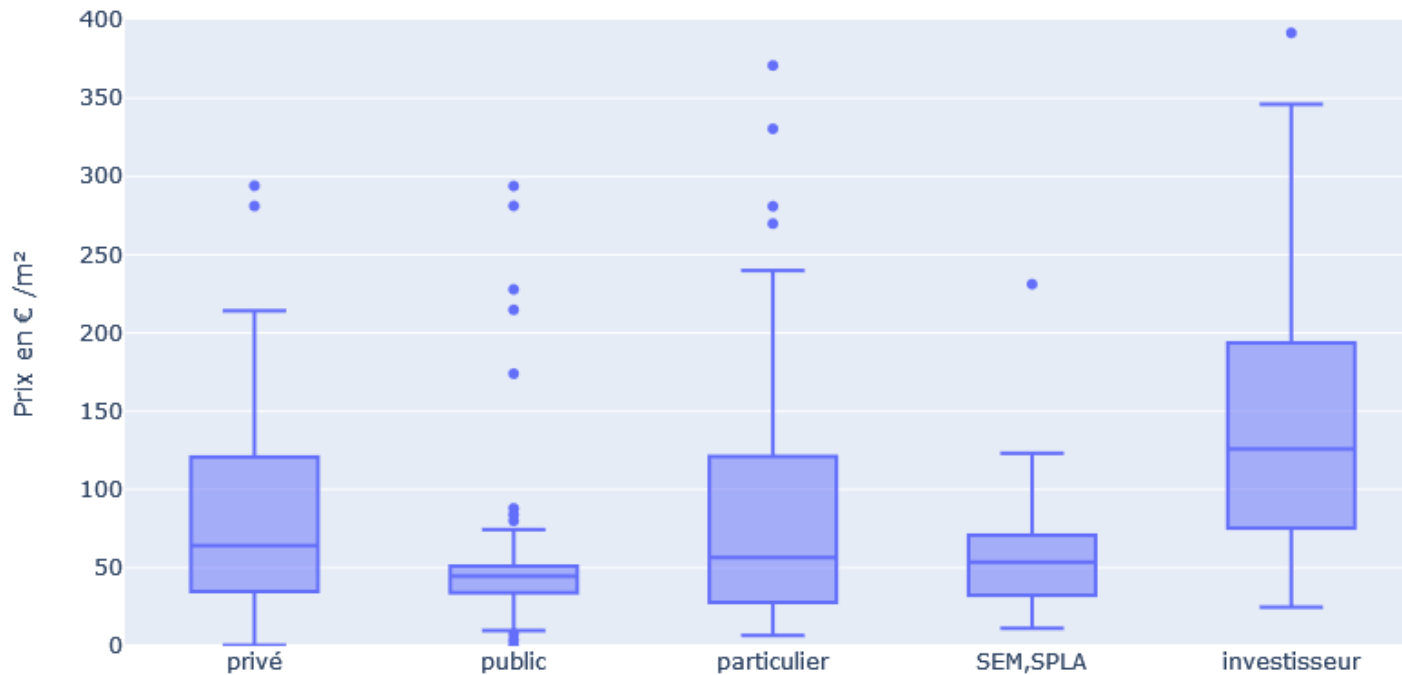


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Qui fait le marché ?

Répartition du prix de vente en €/m² de terrain
En fonction du vendeur



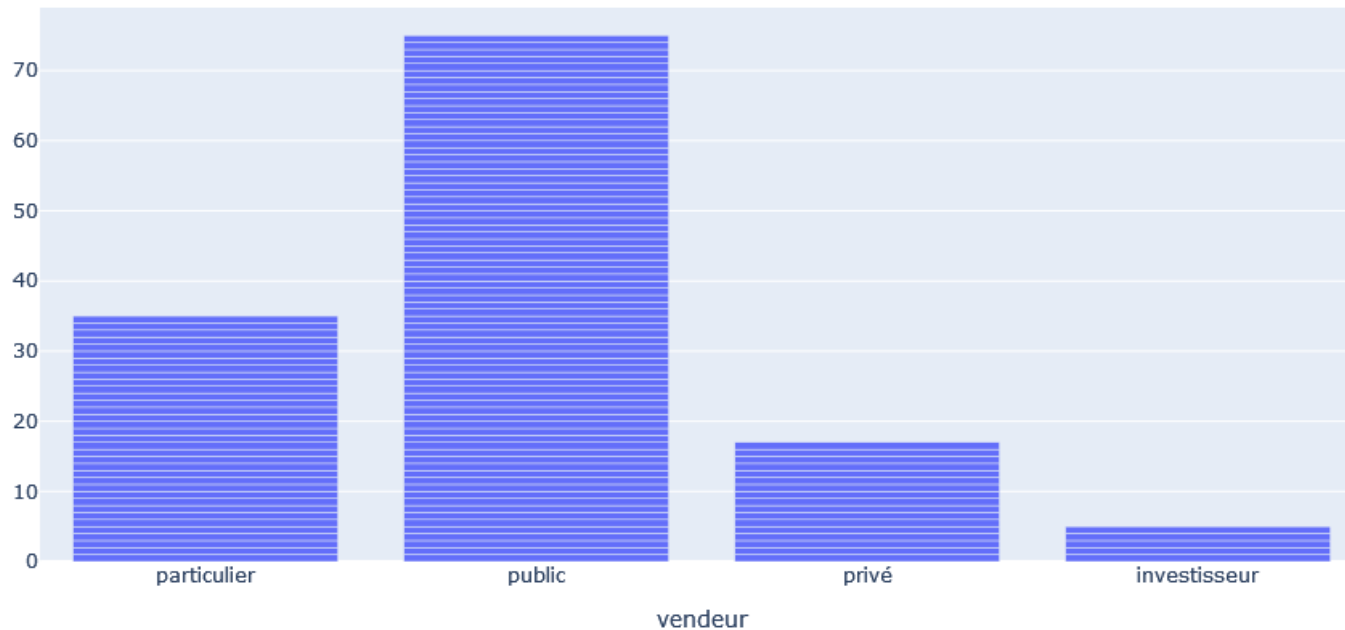


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Qui fait le marché ?

Nombre de vente de lots à bâtir entre 2010 et 2023
En fonction du vendeur





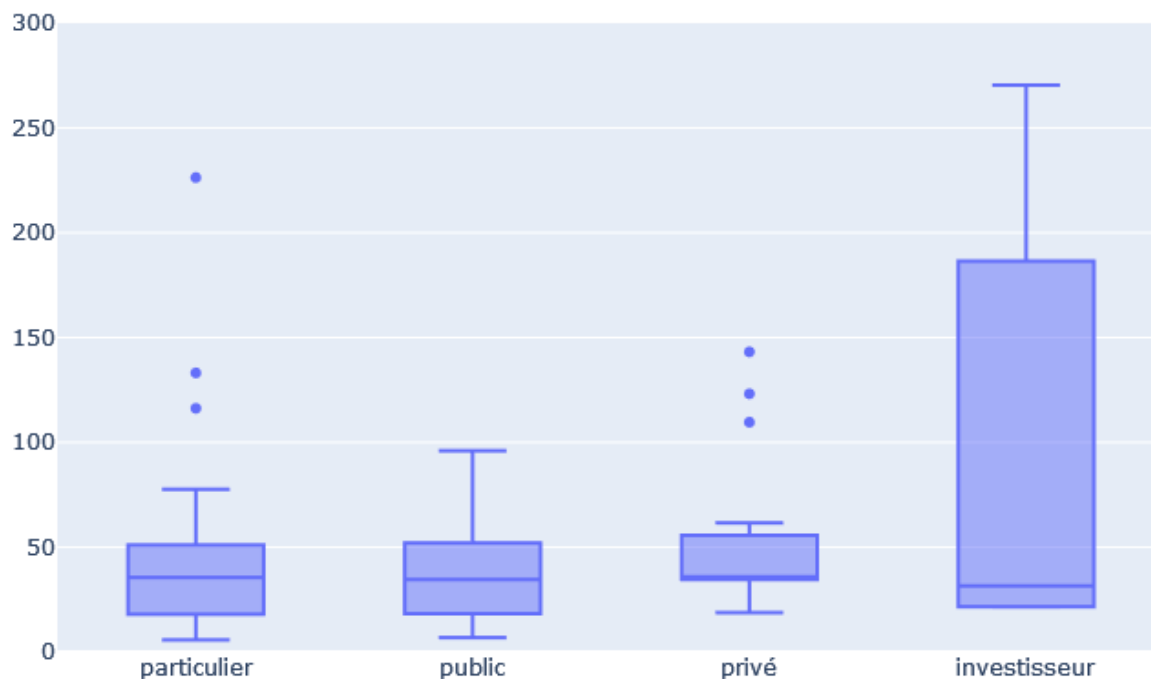
Le marché des lots à bâtir en ZAE

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Qui fait le marché ?

Répartition du prix de vente en €/m² de terrain

En fonction du vendeur



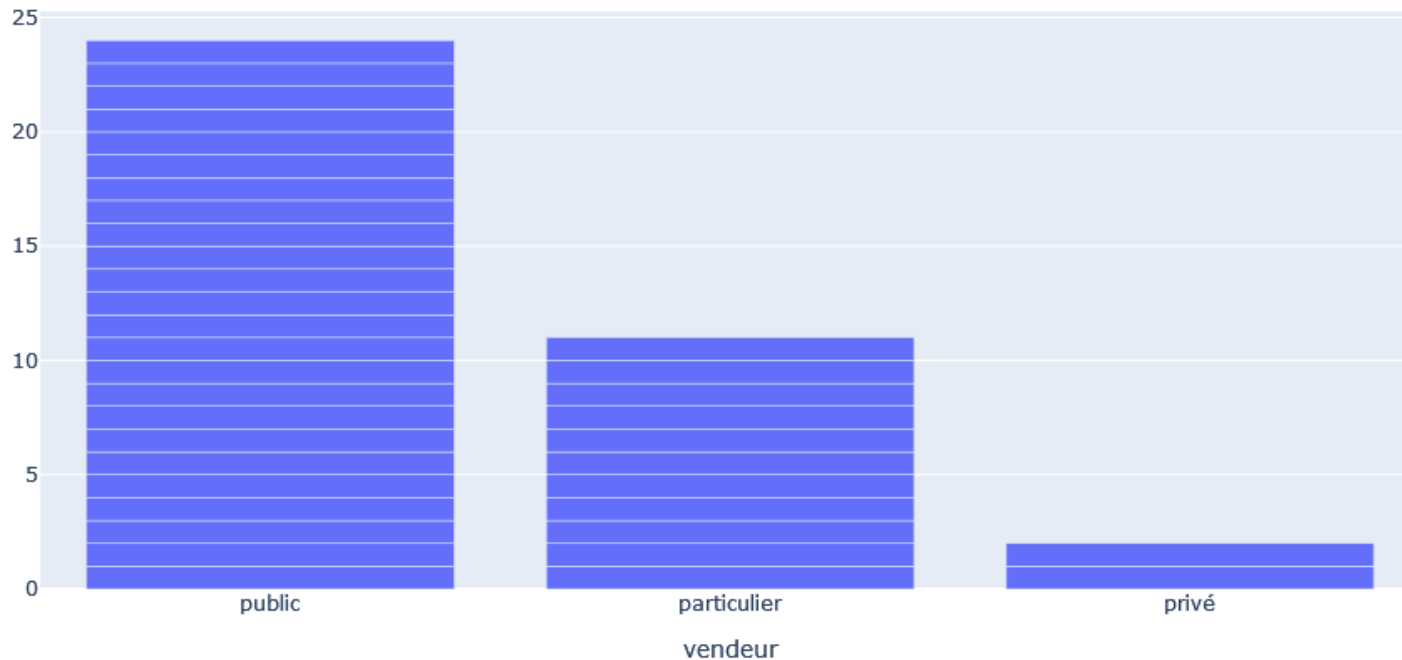


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Pays de Landivisiau

Qui fait le marché ?

Nombre de vente de lots à bâtir entre 2010 et 2023
En fonction du vendeur



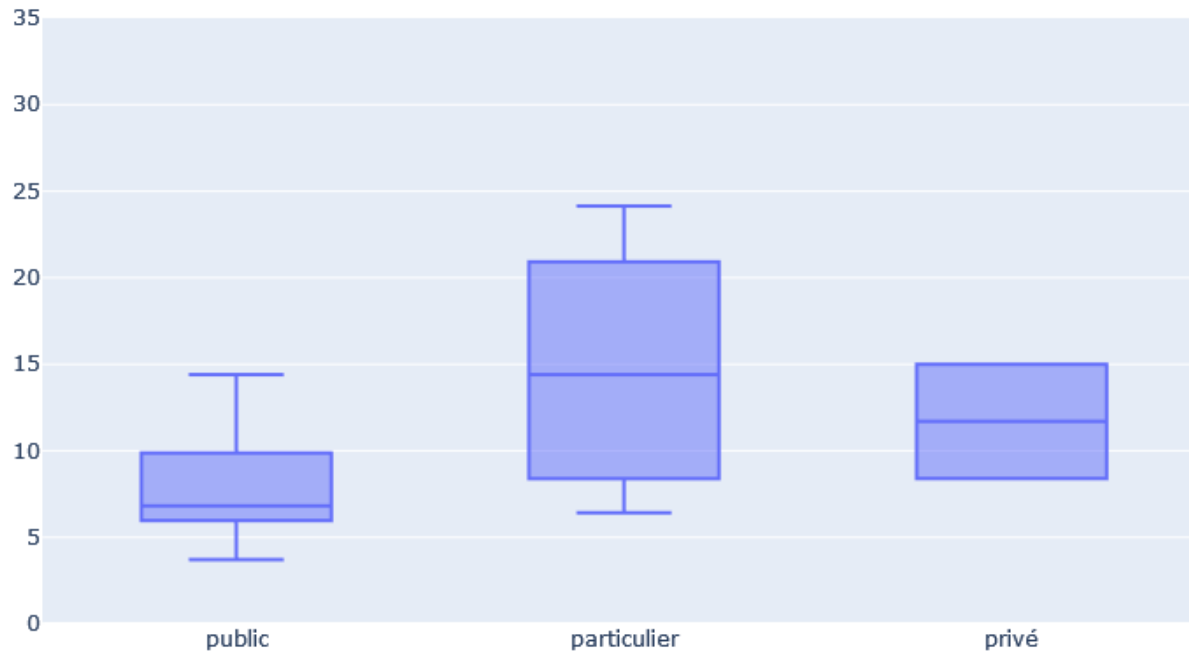


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Pays de Landivisiau

Qui fait le marché ?

Répartition du prix de vente en €/m² de terrain
En fonction du vendeur



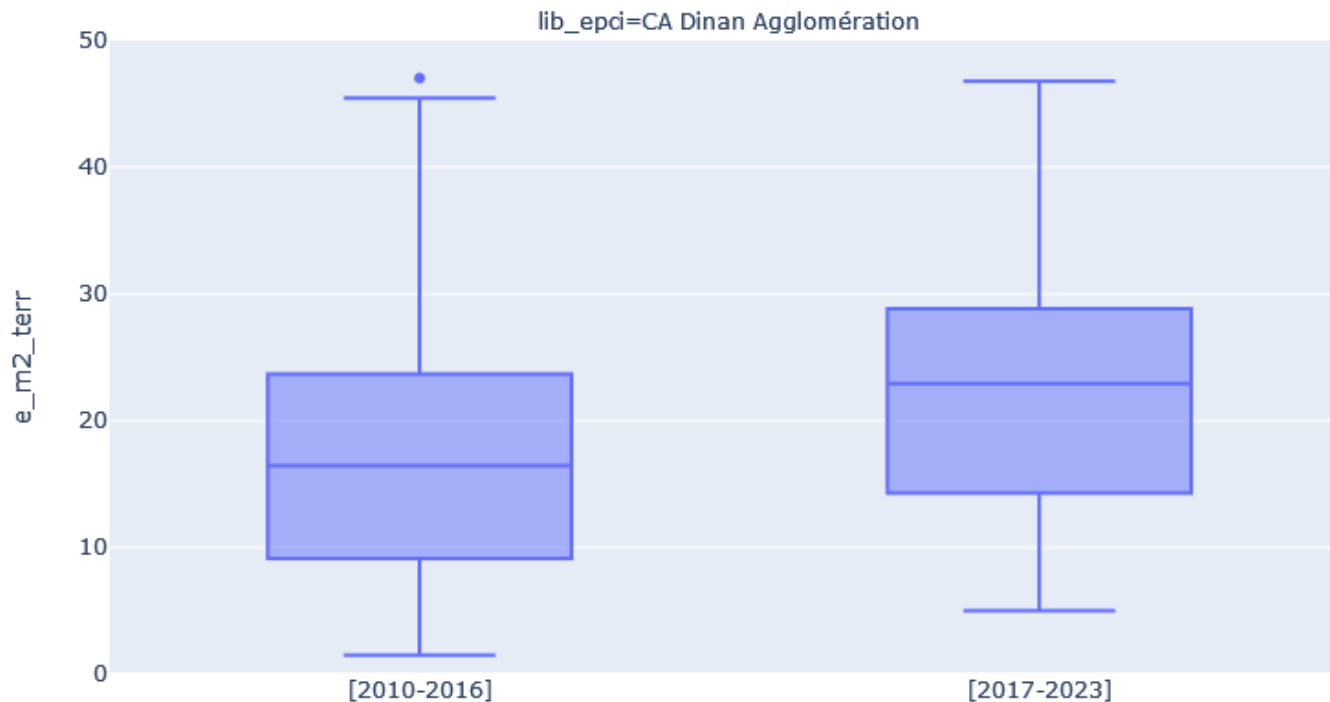


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Dinan Agglomération

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

Evolution des prix de ventes des lots à bâtir pour CA Dinan Agglomération

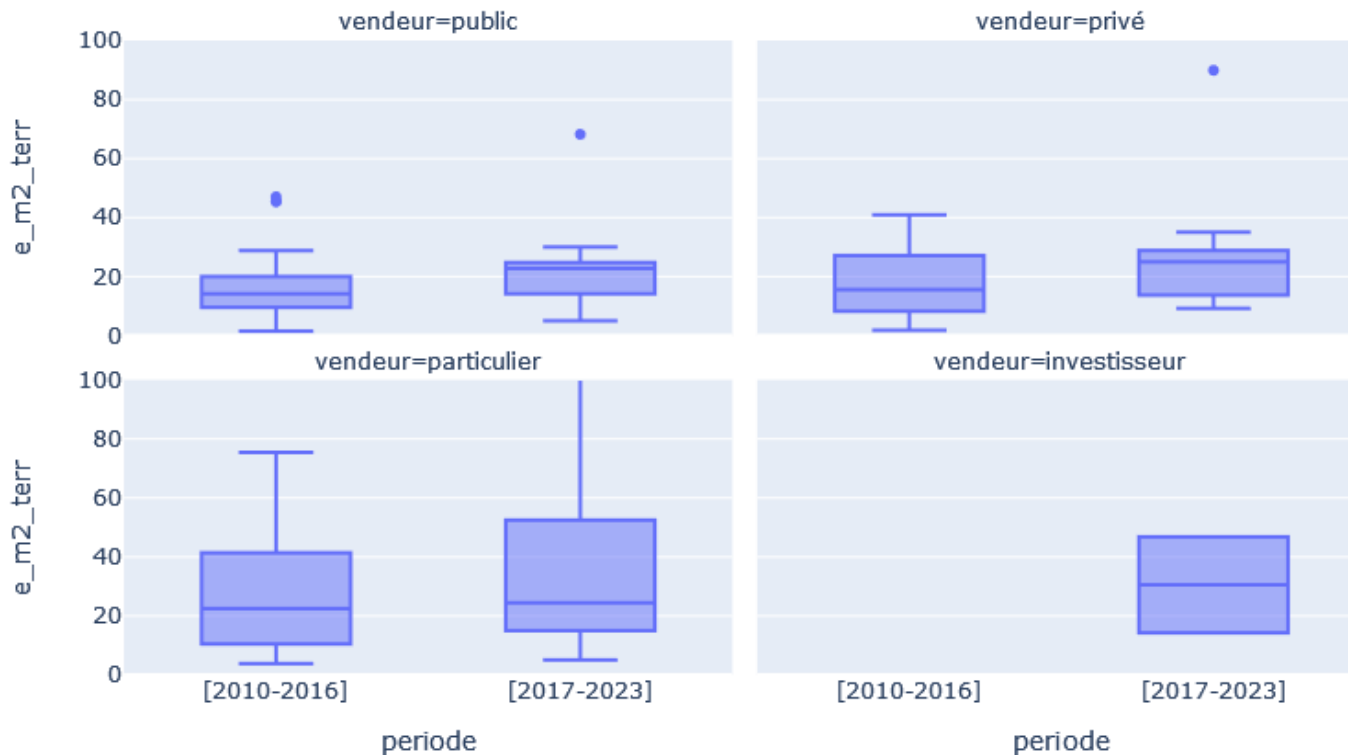




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Dinan Agglomération

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?



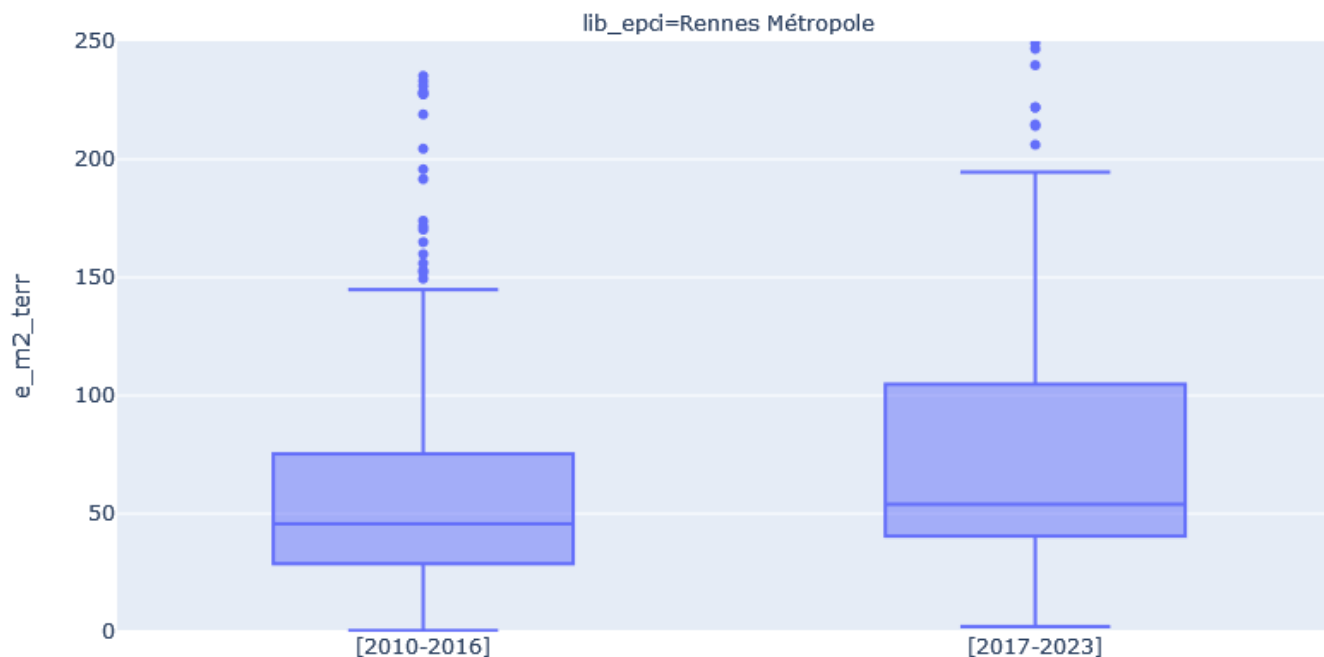


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

Evolution des prix de ventes des lots à bâtir pour Rennes Métropole

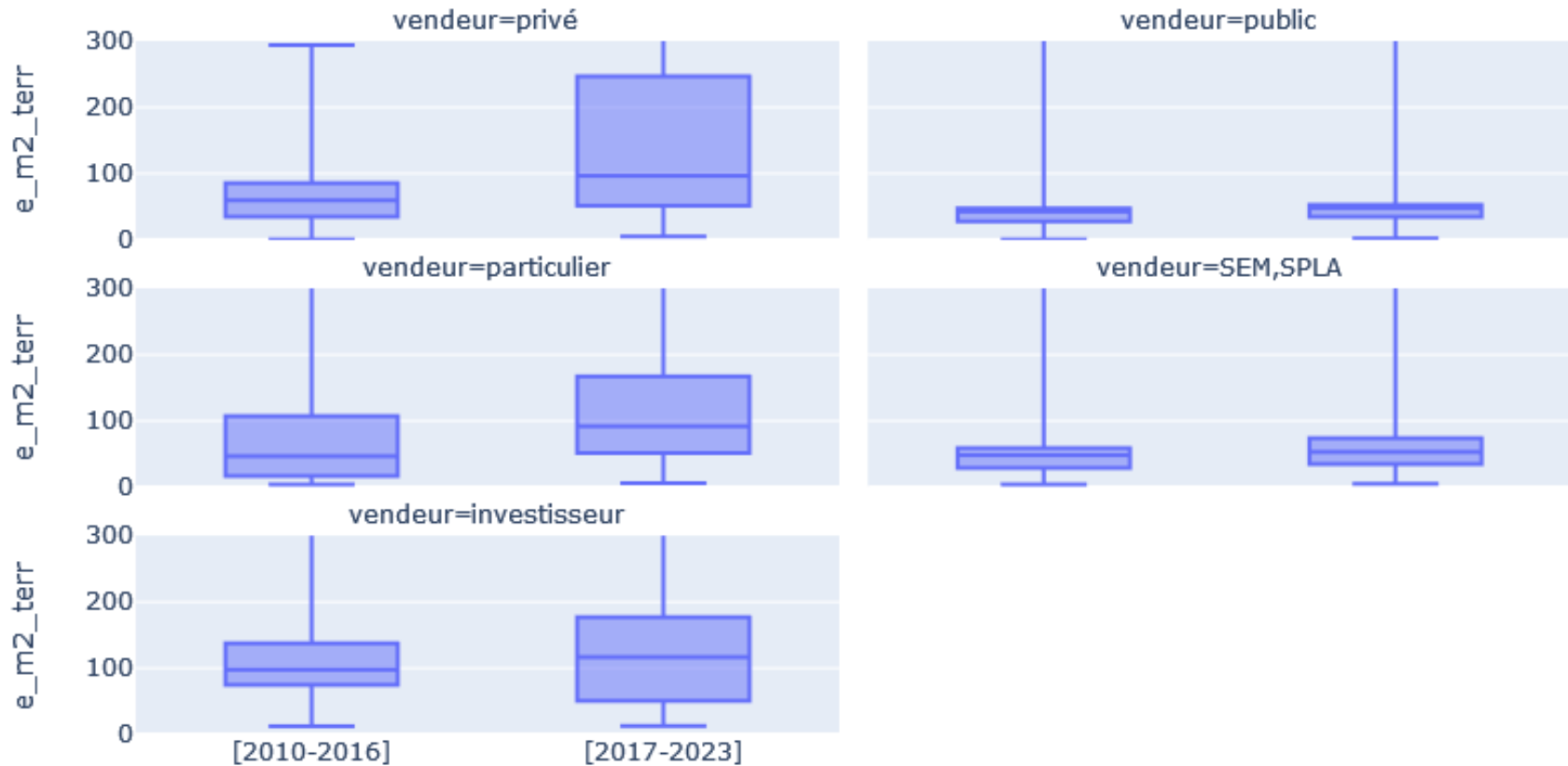




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

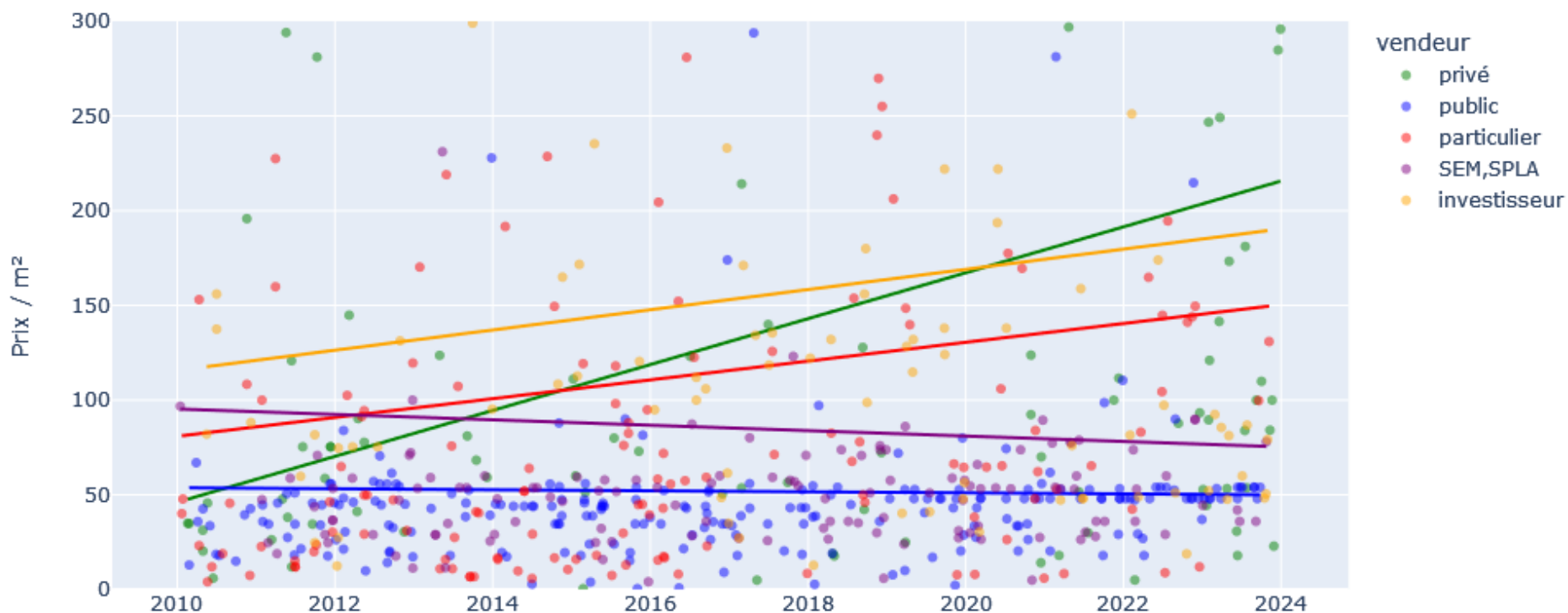




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

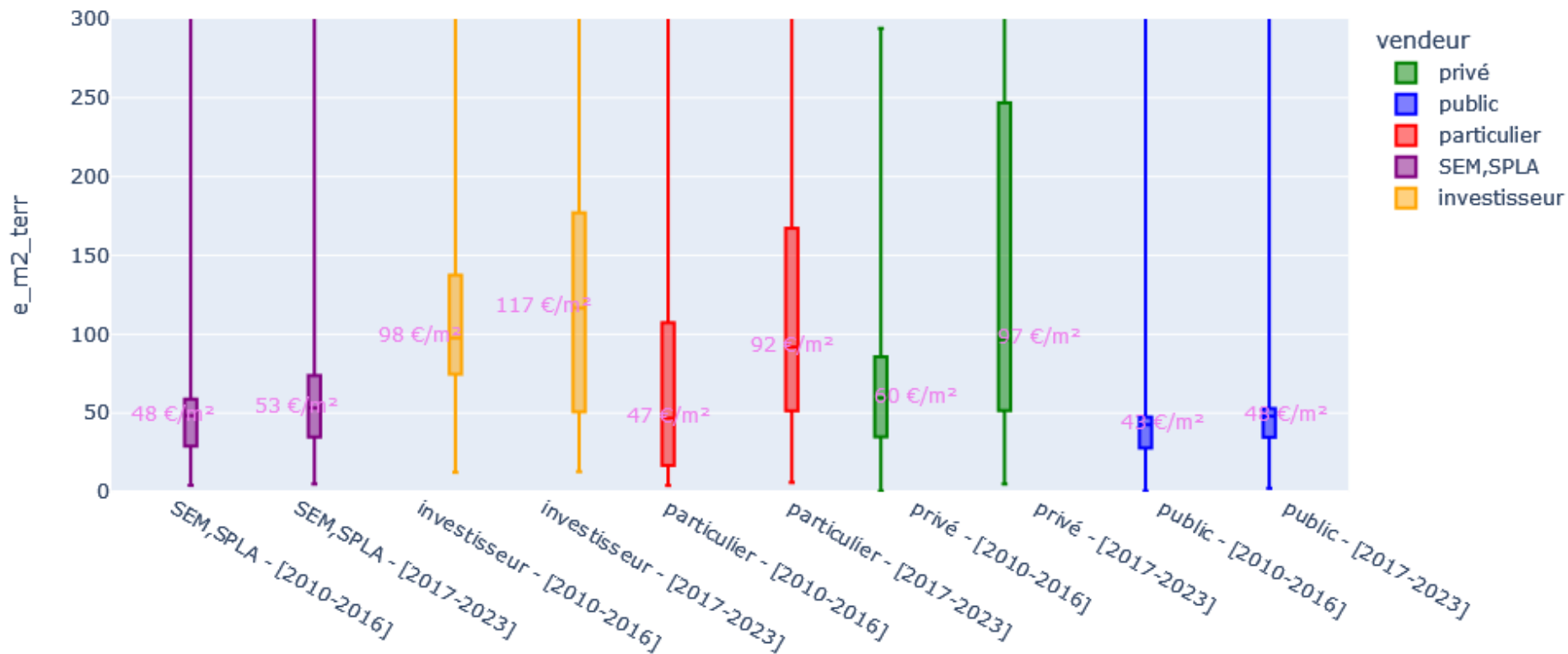




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Rennes Métropole

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

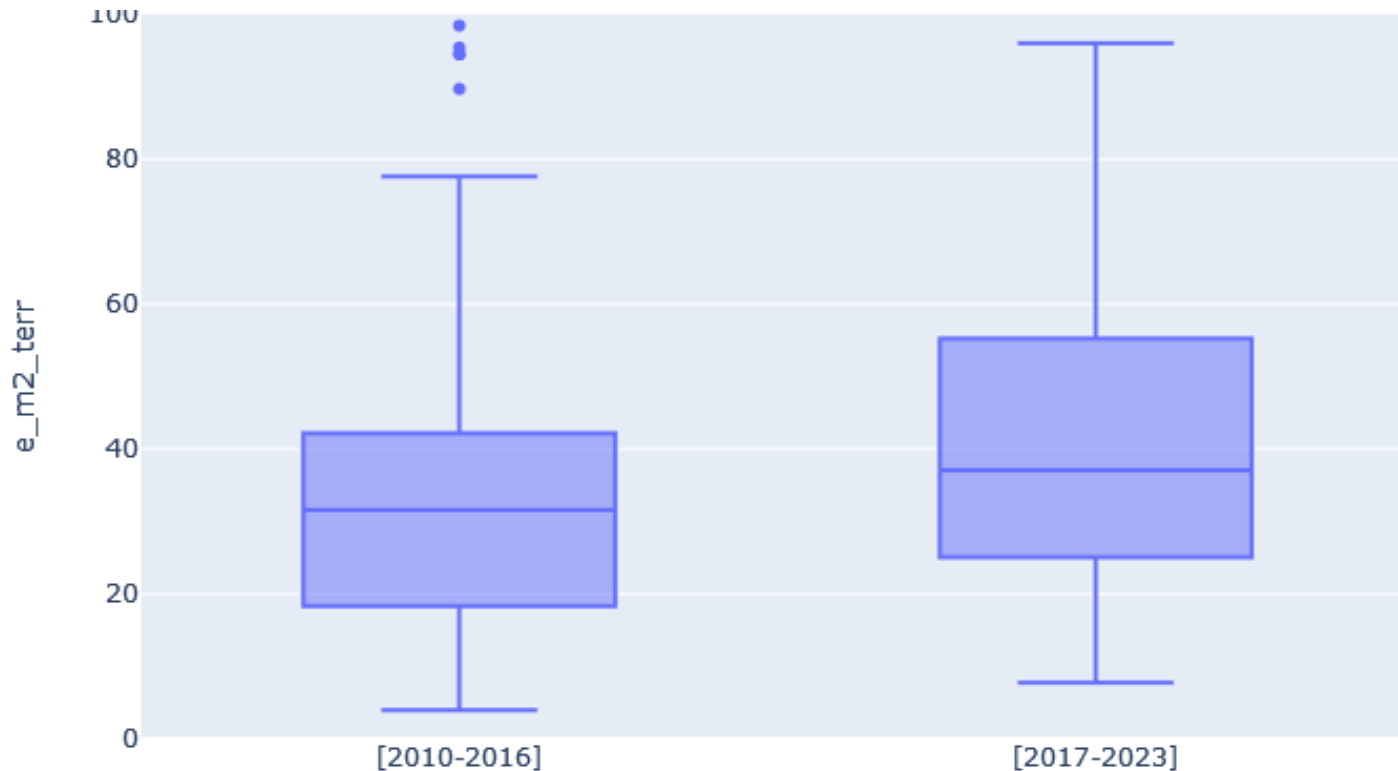




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

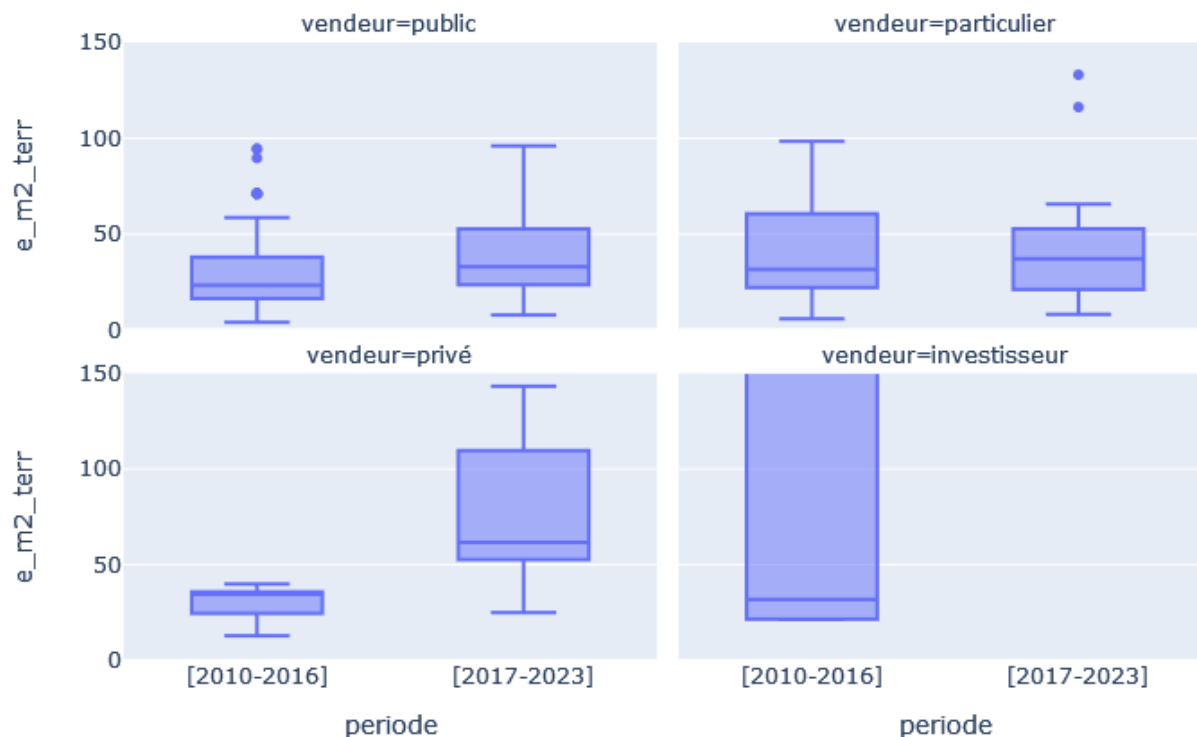




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

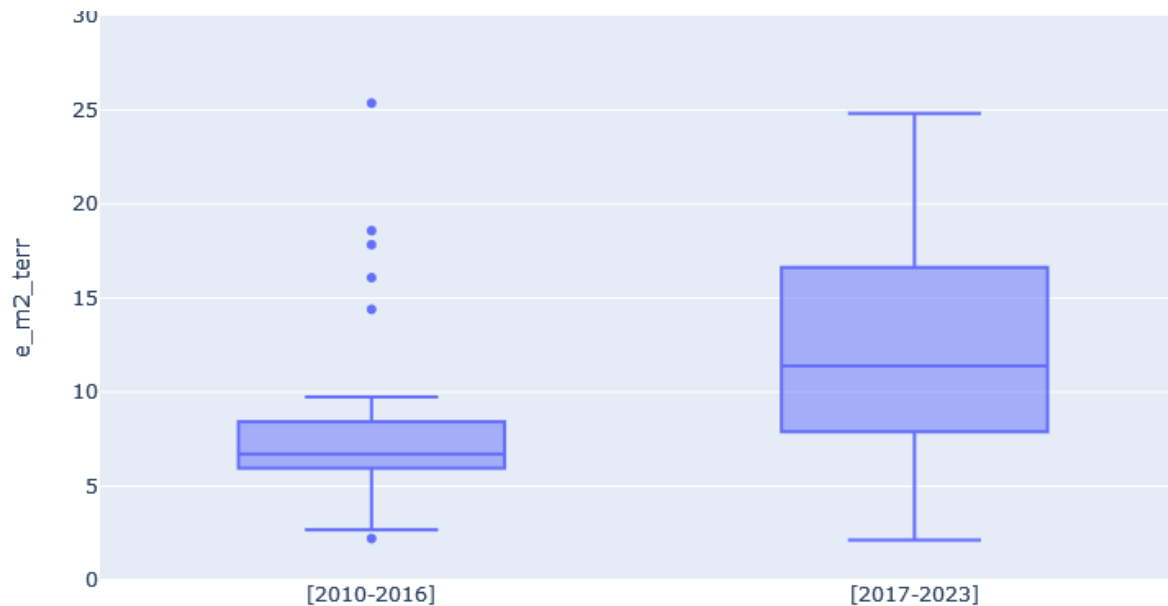




Le marché des lots à bâtir en ZAE

Pays de Landivisiau

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?



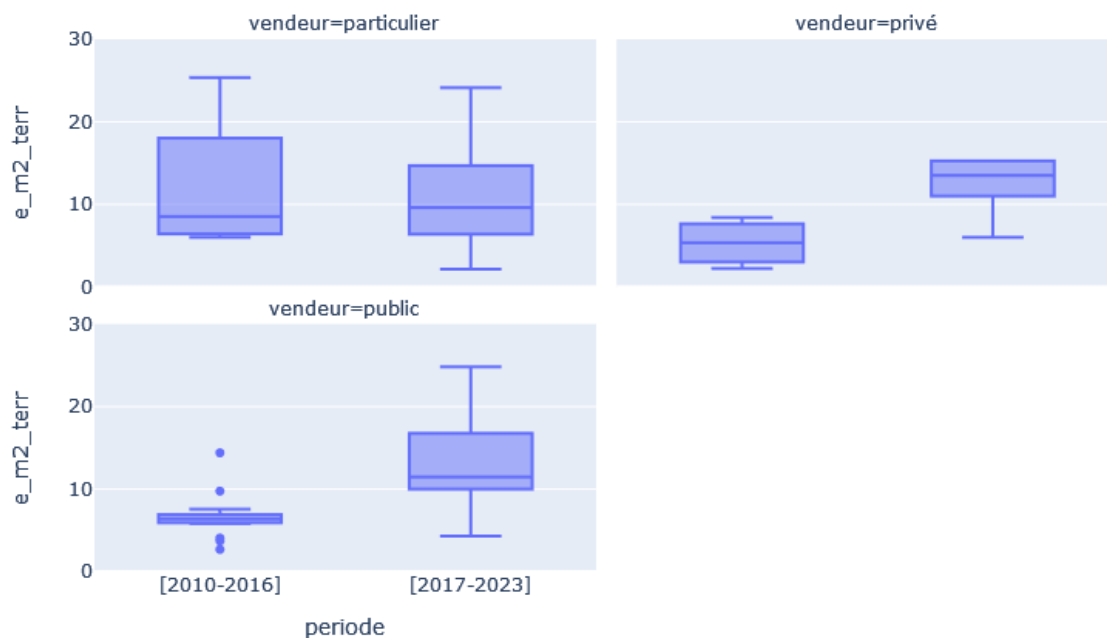


Le marché des lots à bâtir en ZAE

Pays de Landivisiau

Quelle évolution du prix des lots à bâtir ?

Evolution des prix de ventes des lots à bâtir pour la CC du Pays de Landivisiau





Le marché des locaux d'activité



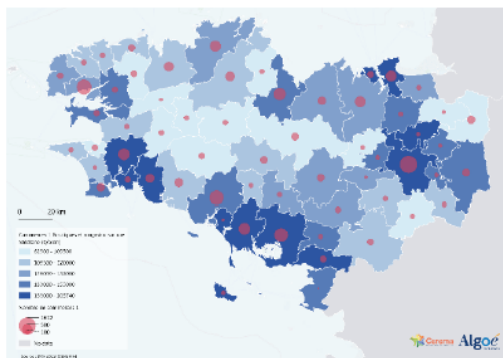


Commerce

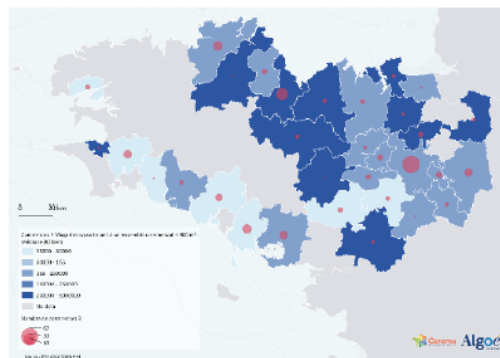
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane du prix de vente)

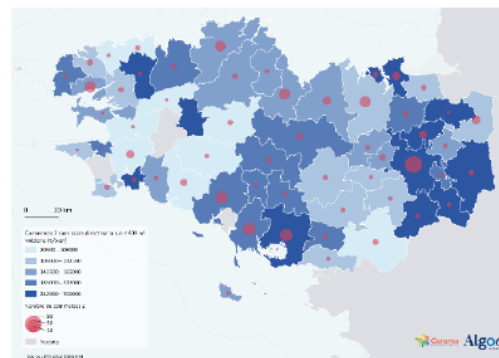
Boutique



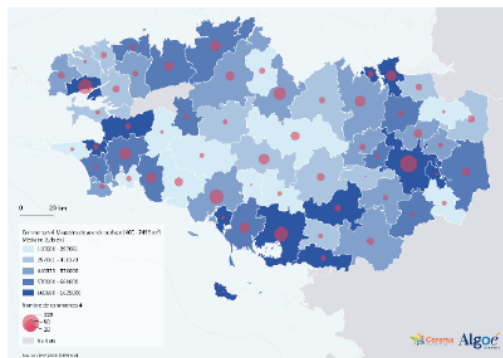
Ensemble commercial <400m²



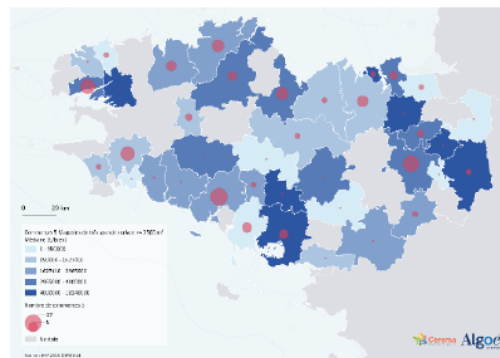
Commerce <400m²



Commerce >400m² et <2500m²



Commerce >2500m²



- Gradation des valeurs de cession globalement cohérente avec la tension sur le marché de l'habitat
- Marché relativement confidentiel des grandes surfaces commerciales (<17 ventes entre 2010 et 2023 pour les commerces >2 500m² SP)

Mise en forme © Algoé

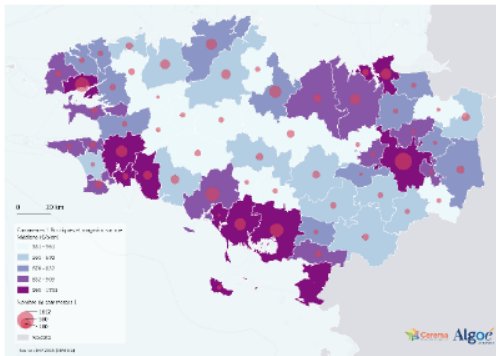


Commerce

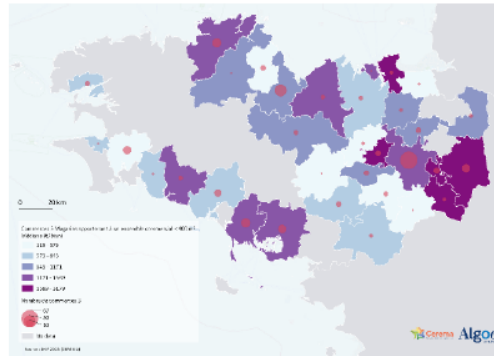
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane en €/m²)

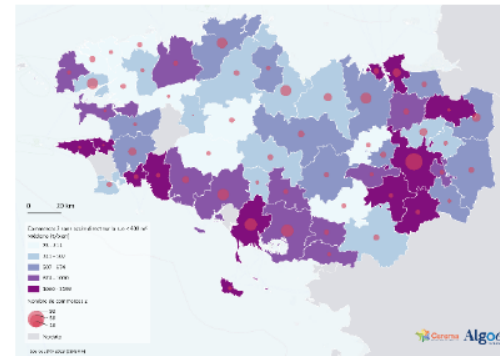
Boutique



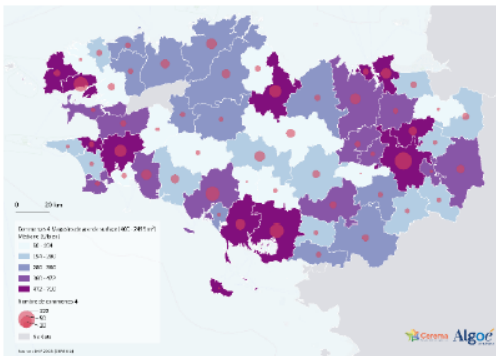
Ensemble commercial <400m²



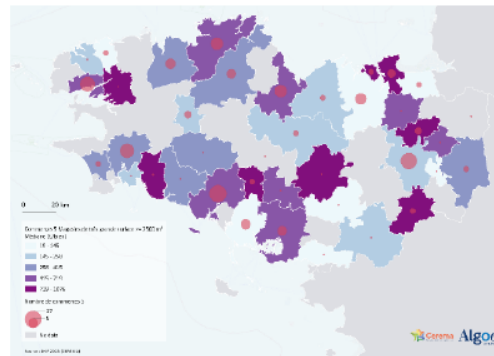
Commerce <400m²



Commerce >400m² et <2500m²



Commerce >2500m²



- Prix médian au m² inversement proportionnel à la taille : enjeu d'aller vers des cellules divisibles pour maximiser la rentabilité locative ?

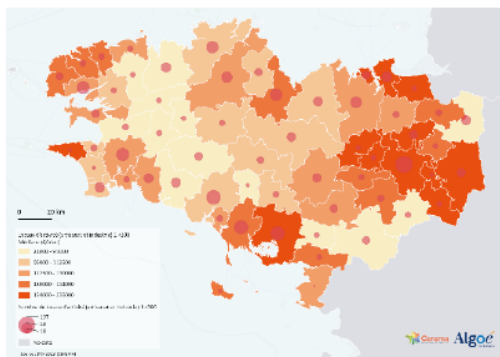
Mise en forme ©Algoe



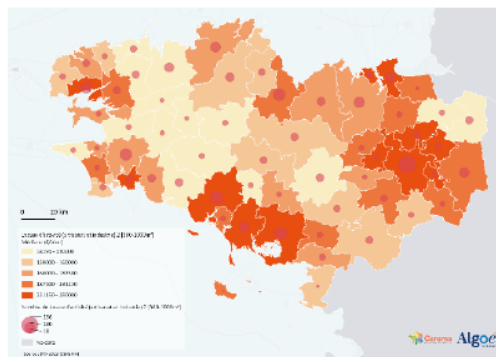
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane du prix de vente)

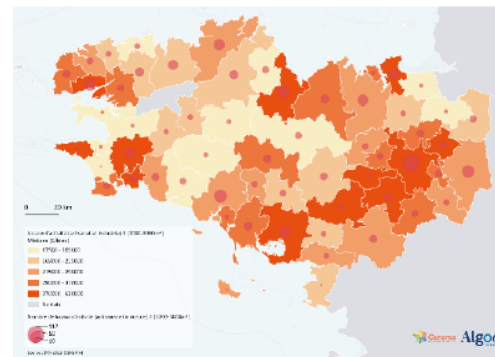
<300m²



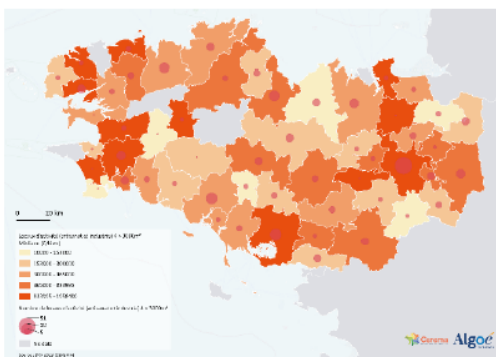
300 – 1 000m²



1 000 – 3 000m²



>3 000m²



- Gradation des valeurs de cession globalement cohérente avec la tension sur le marché de l'habitat (cf : annexe 2)
- Prix au m² relativement homogènes à l'échelle de la région pour les biens > 3 000m²
- Faible activité en centre-ouest Bretagne, dynamisme plus marqué triangle Saint-Malo-Vannes-Redon

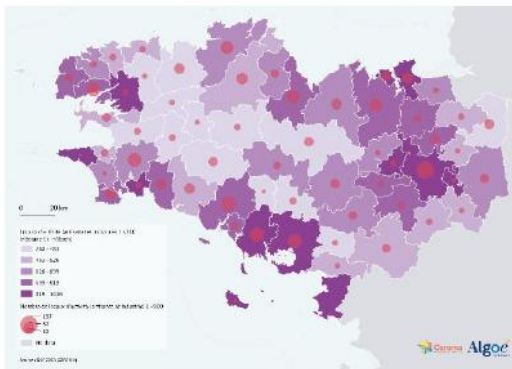
Mise en forme ©Algoé



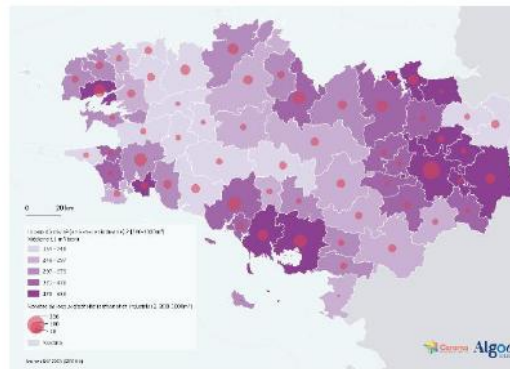
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane en €/m²)

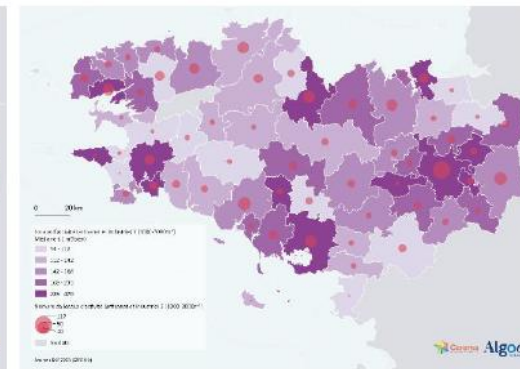
<300m²



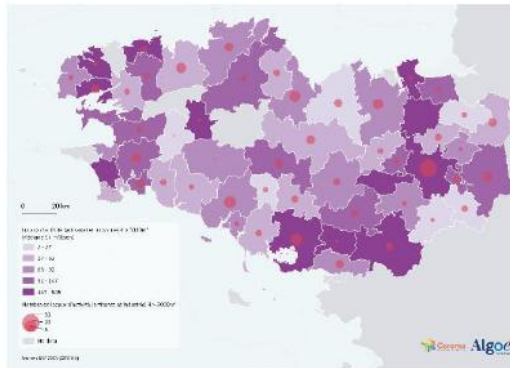
300 – 1 000m²



1 000 – 3 000m²



>3 000m²



- Prix médian au m² globalement plus élevés à l'est
- Certaines valeurs médianes à questionner au regard du nombre de transactions

Mise en forme © Algoé

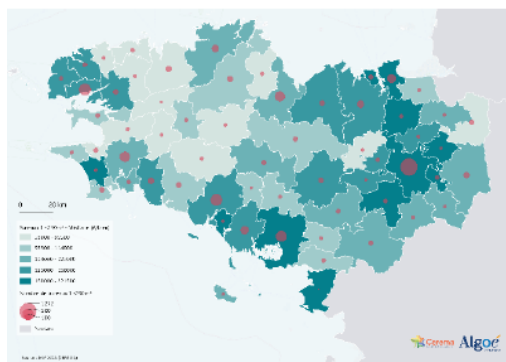


Bureaux

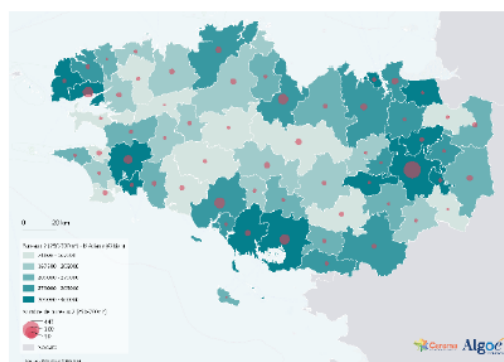
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane du prix de vente)

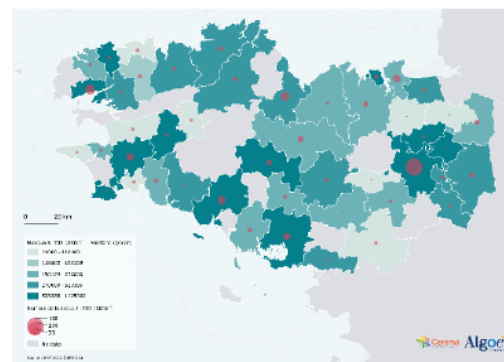
<250m²



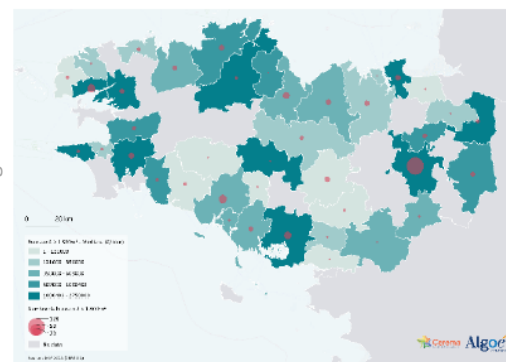
250 – 700m²



700 – 1 800m²



>1 800m²



- Gradation des valeurs de cession globalement cohérente avec la tension sur le marché de l'habitat (cf : annexe 2)
- Transactions concentrées dans les principales aires urbaines et marché des bureaux supérieurs à 1 800m² concentré sur Rennes Métropole
- Très faible profondeur de marché dans le centre Bretagne

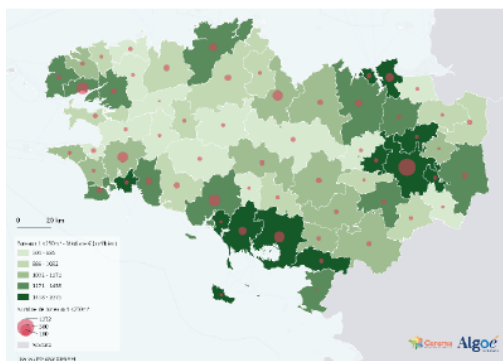
Mise en forme © Algoé



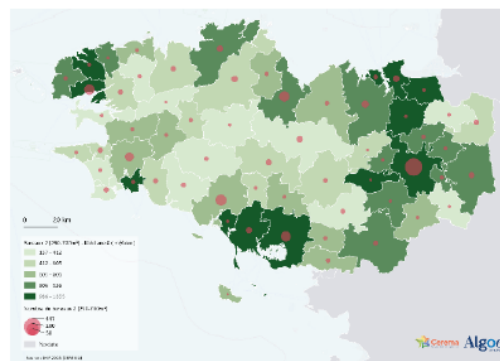
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane en €/m²)

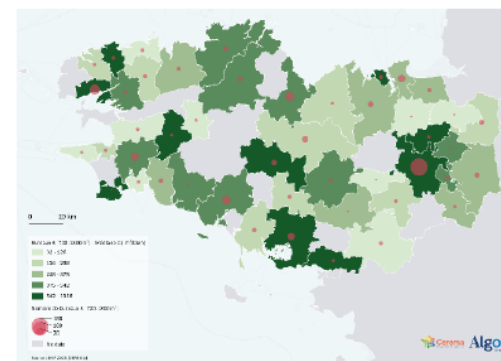
<250m²



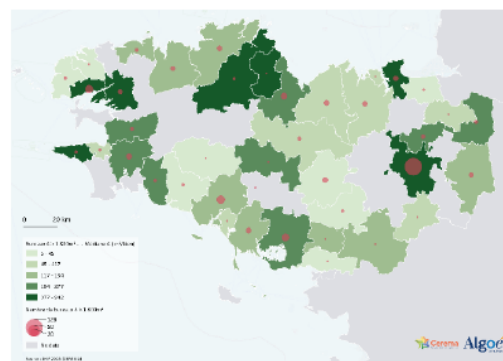
250 – 700m²



700 – 1 800m²



>1 800m²



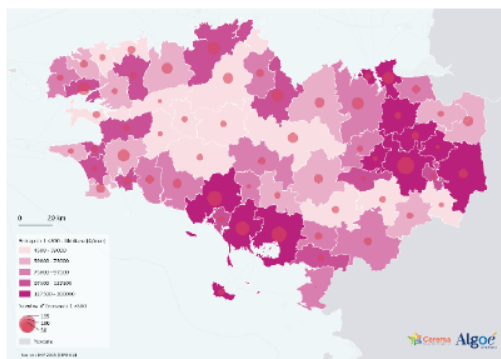
- Plusieurs « anomalies positives » sur les prix médians/m² (Cap Sizun, CC de Hauts Cornouaille, CC Pontivy) liées au faible nombre de transactions



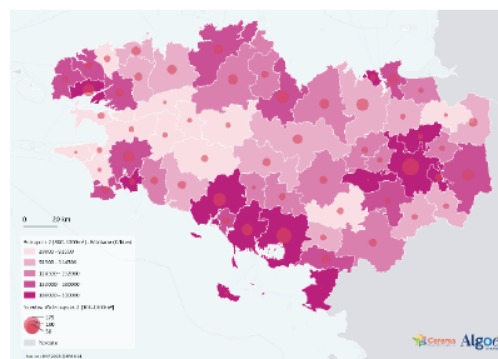
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane du prix de vente)

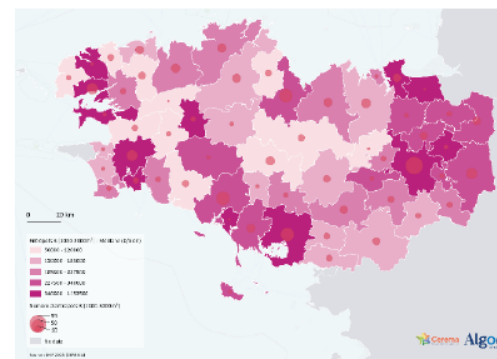
<300m²



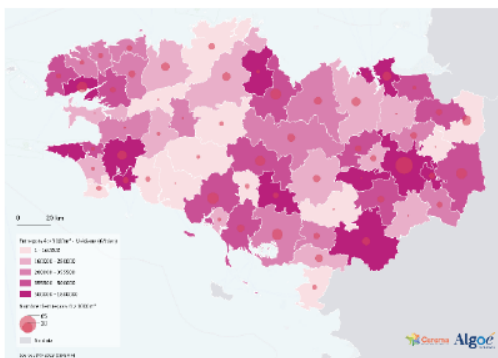
300 – 1 000m²



1 000 – 3 000m²



>3 000m²



- Gradation des valeurs de cession globalement cohérente avec la tension sur le marché de l'habitat (cf : annexe 2)
- Valeurs plus élevées dans les zones urbaines dynamiques et leurs secondes couronnes
- Transactions réparties dans l'ensemble des EPCI

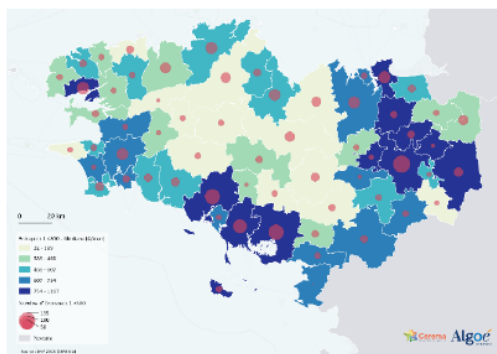
Mise en forme © Algoé



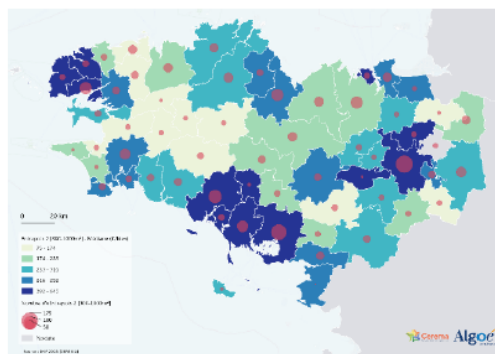
Le marché des locaux d'activité

Quelle variation des prix en fonction des territoires ? – cartographie du marché en Bretagne (médiane en €/m²)

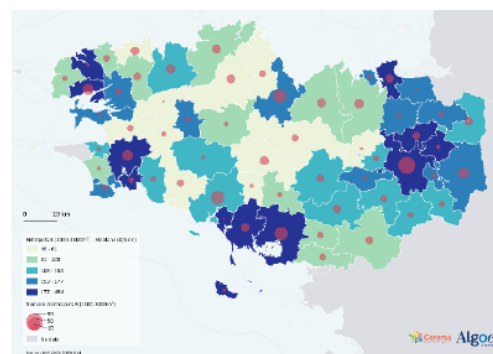
<300m²



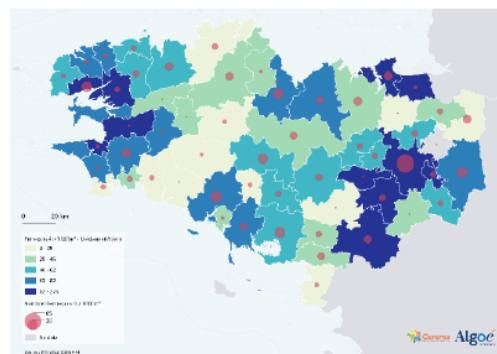
300 – 1 000m²



1 000 – 3 000m²



>3 000m²



- Loyers médians au m² faibles, en cohérence avec la nature des activités

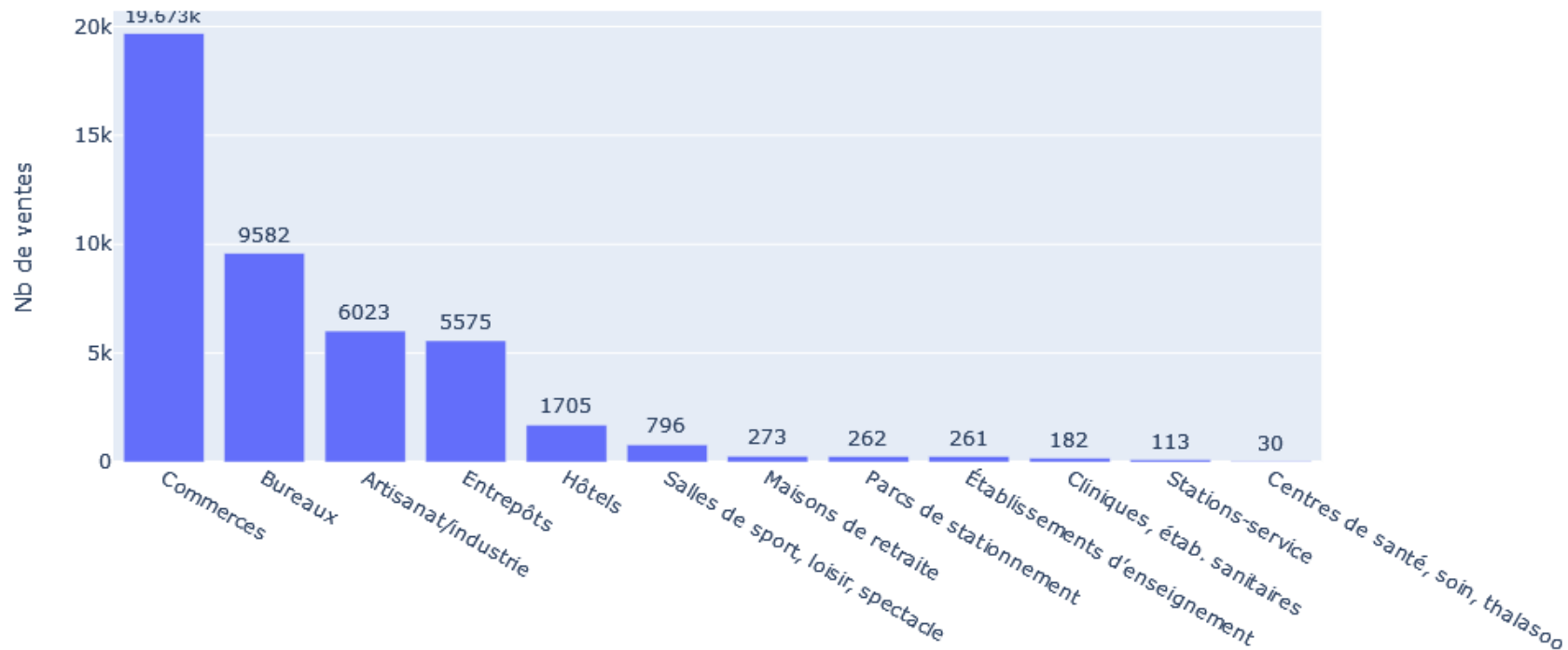
Mise en forme © Algoé



Le marché des locaux d'activité

Quels sont les locaux d'activité vendus en Bretagne ?

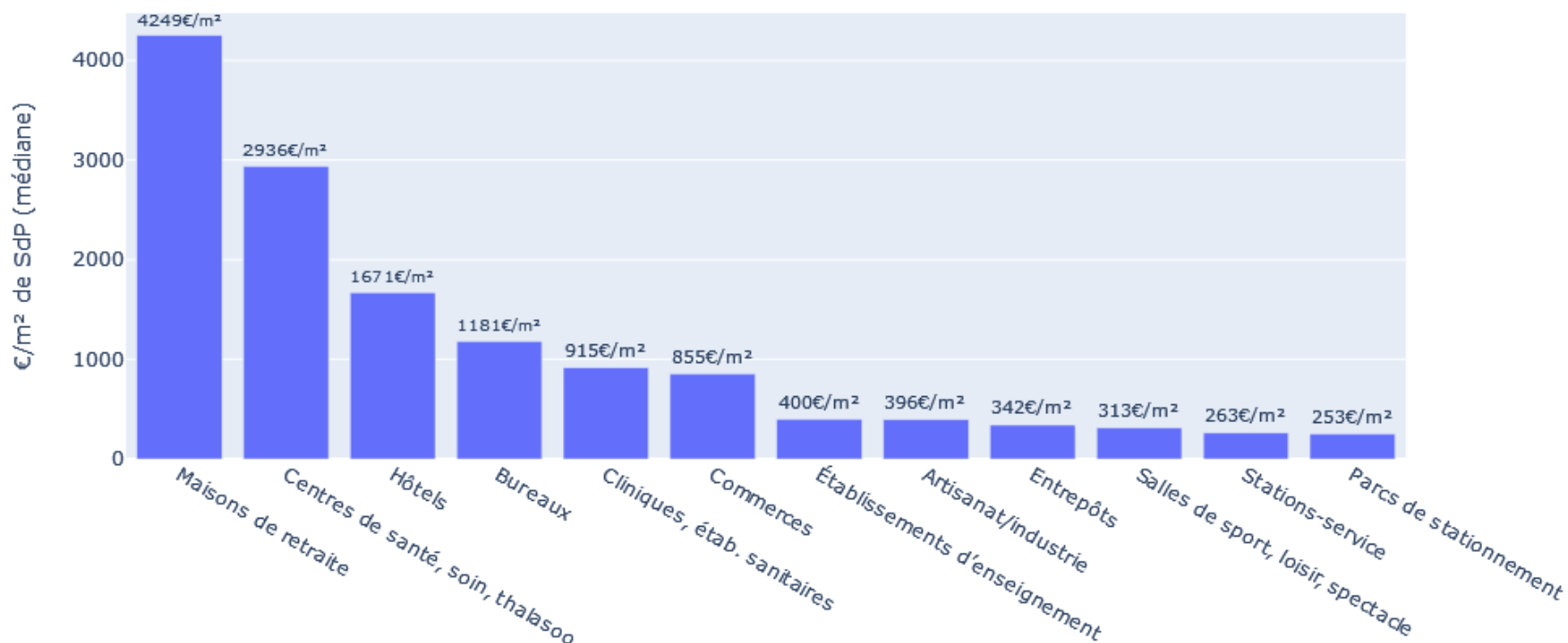
Marché des locaux d'activités en Bretagne Nb de ventes depuis 2010





Le marché des locaux d'activité

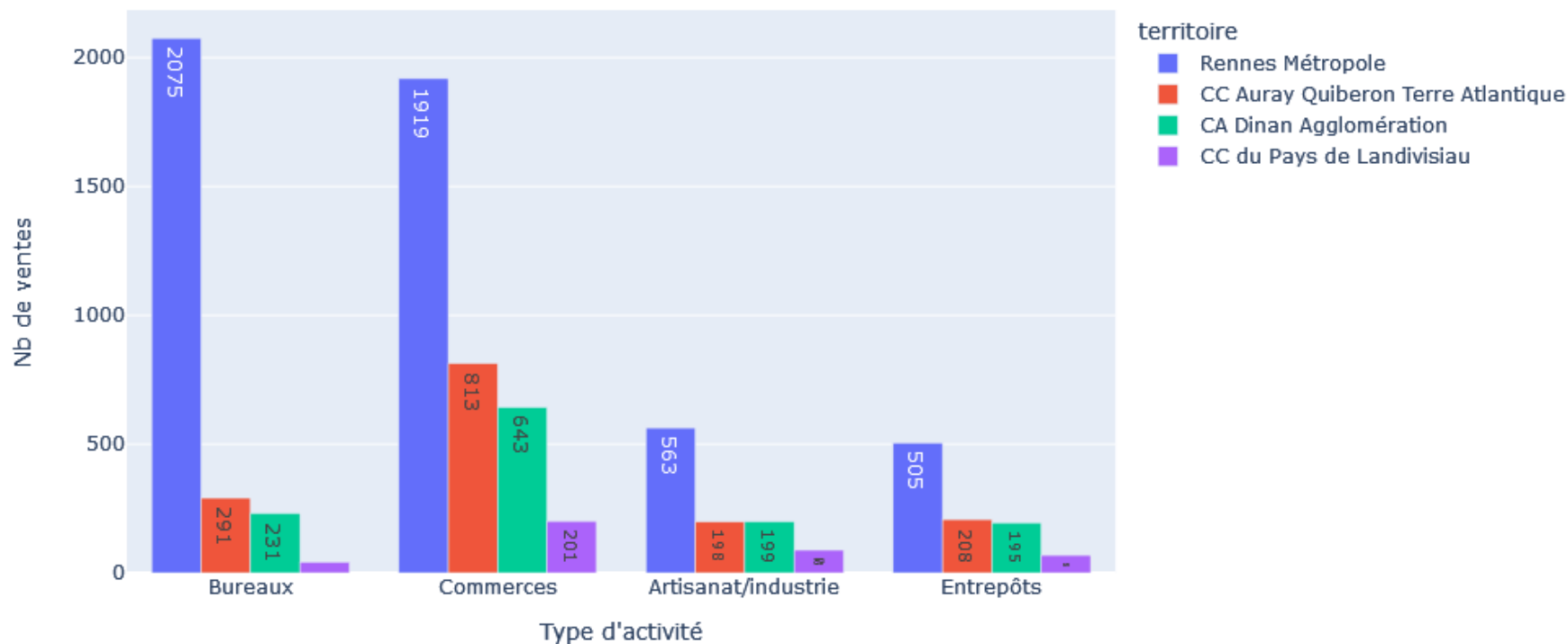
Quel est le prix de l'immobilier d'activité en Bretagne ?





Le marché des locaux d'activité

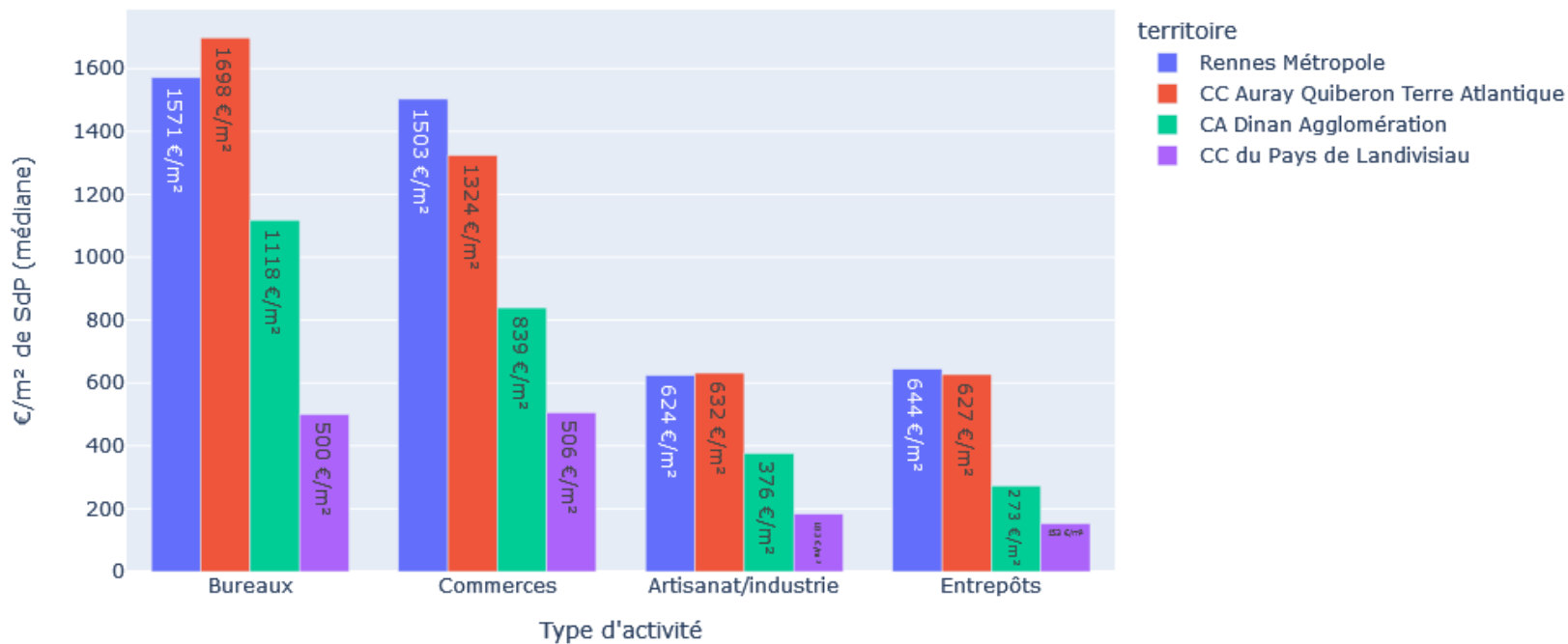
Quels sont les locaux d'activité vendus sur les 4 territoires d'expérimentation ?





Le marché des locaux d'activité

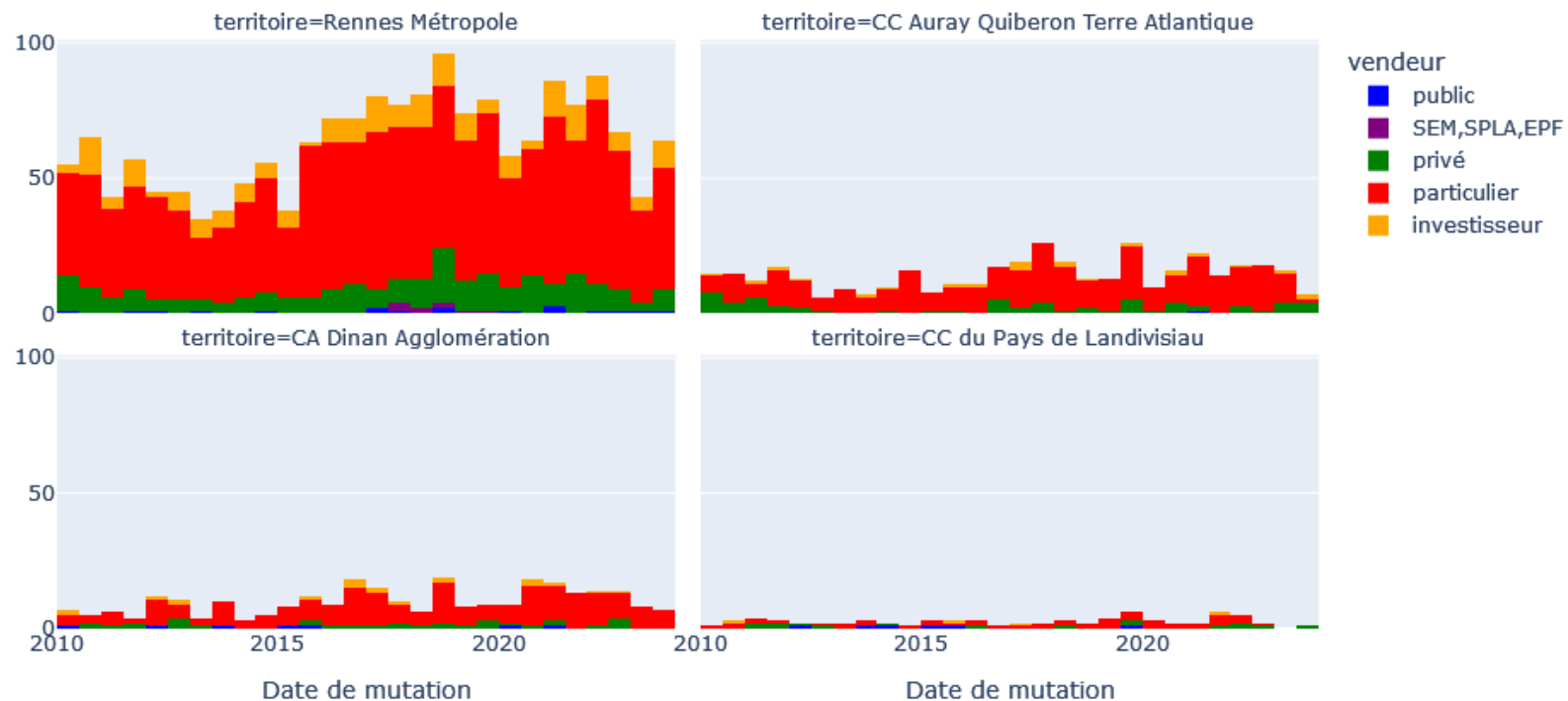
Quelle variation des prix en fonction des territoires ?





Le marché des locaux d'activité

Qui fait le marché immobilier en ZAE ?

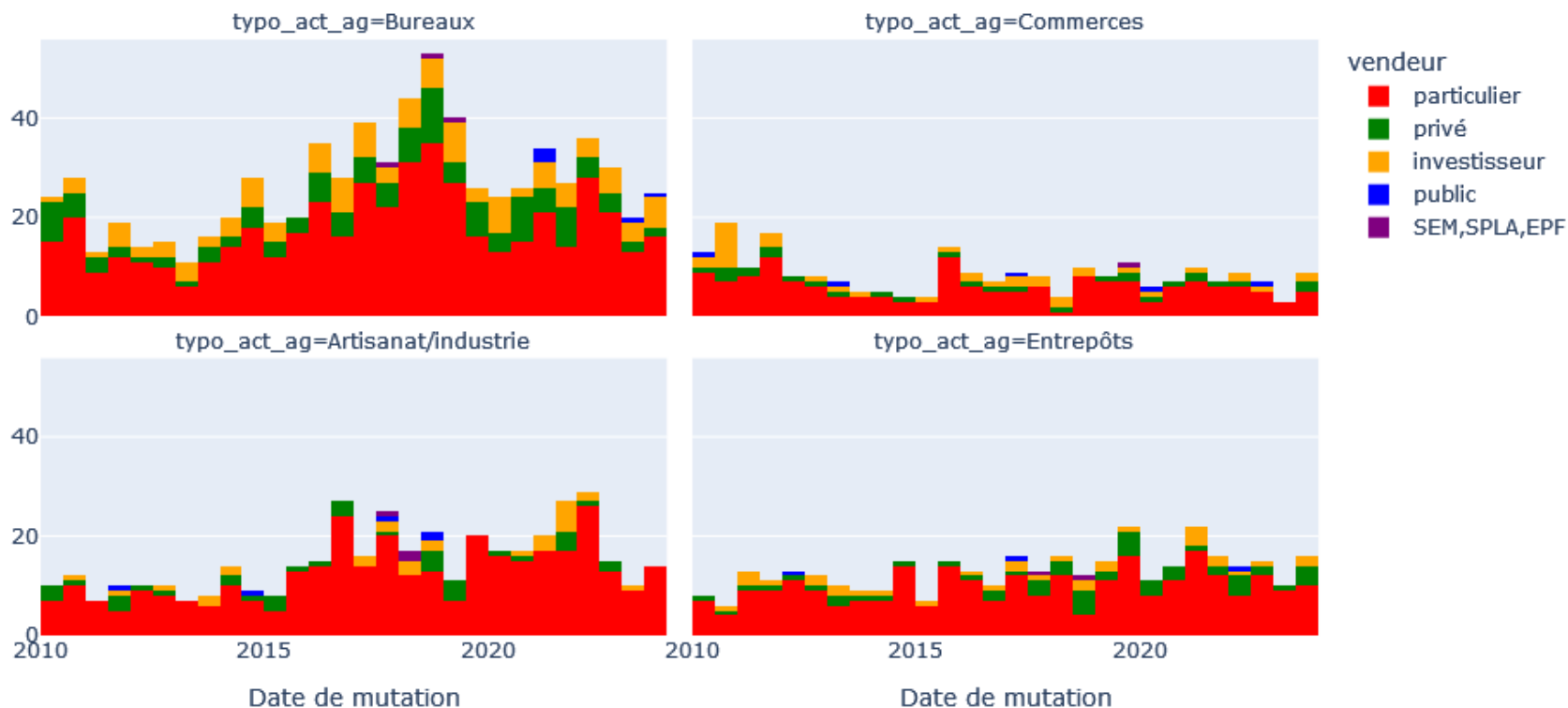




Le marché des locaux d'activité

Rennes Métropole

Qui fait le marché immobilier en ZAE ?

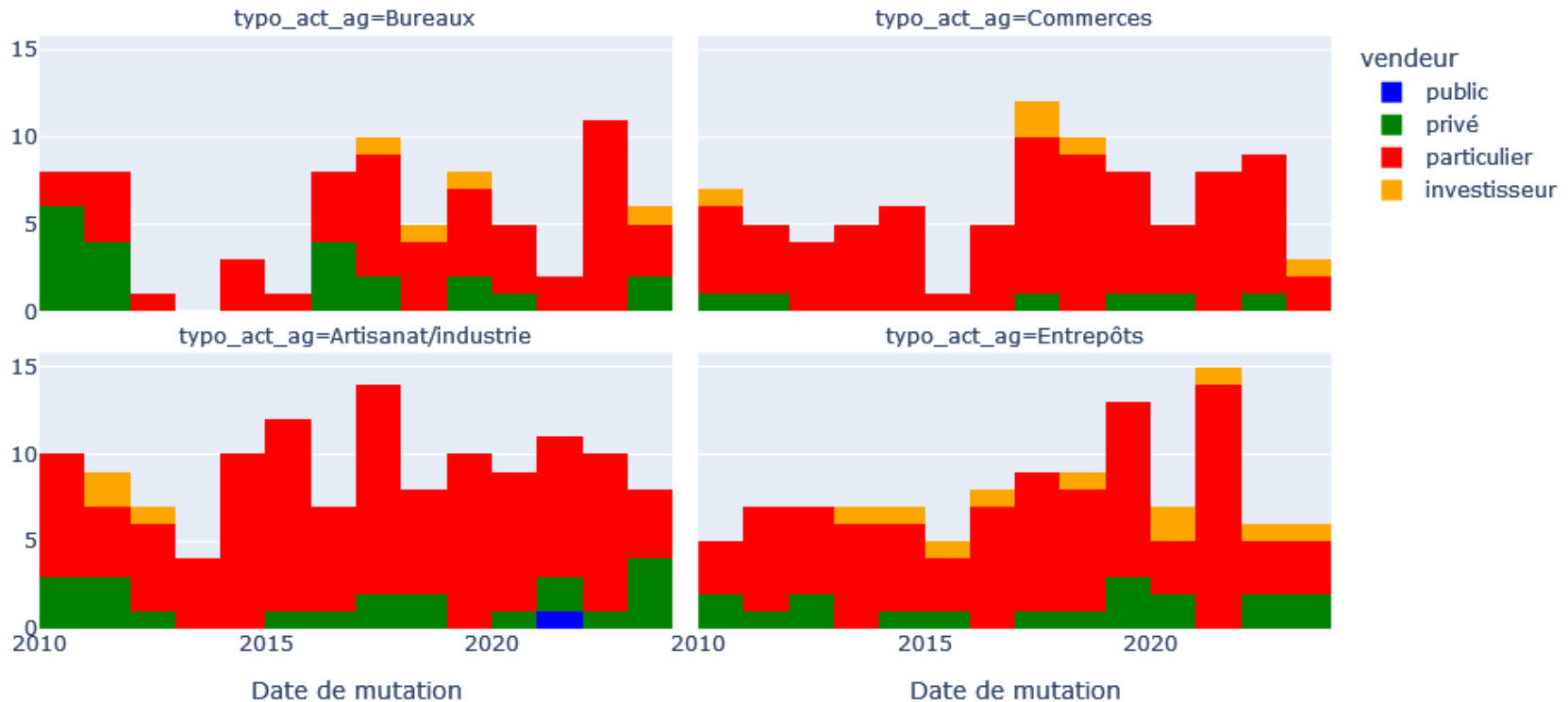




Le marché des locaux d'activité

Auray Quiberon Terre Atlantique

Qui fait le marché immobilier en ZAE ?

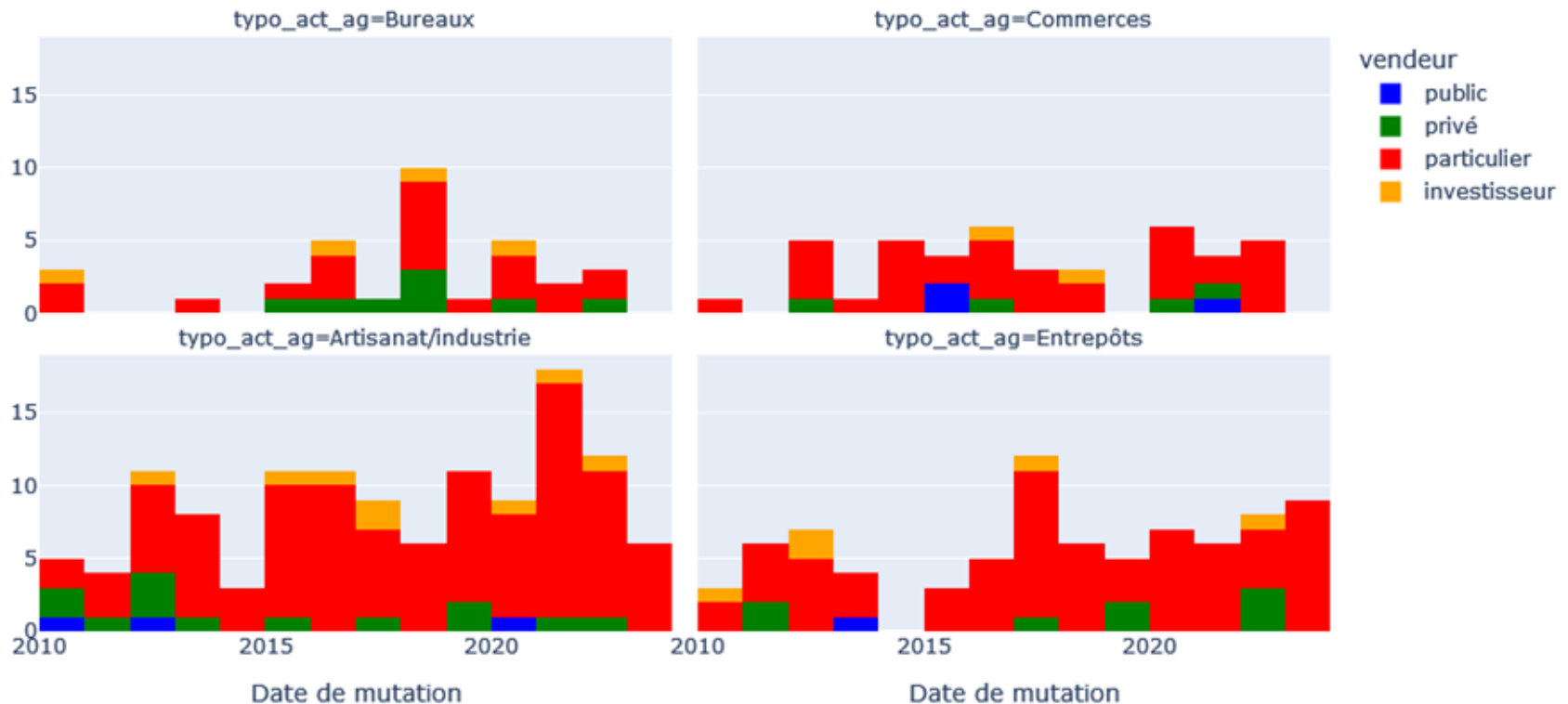




Le marché des locaux d'activité

Dinan Agglomération

Qui fait le marché immobilier en ZAE ?

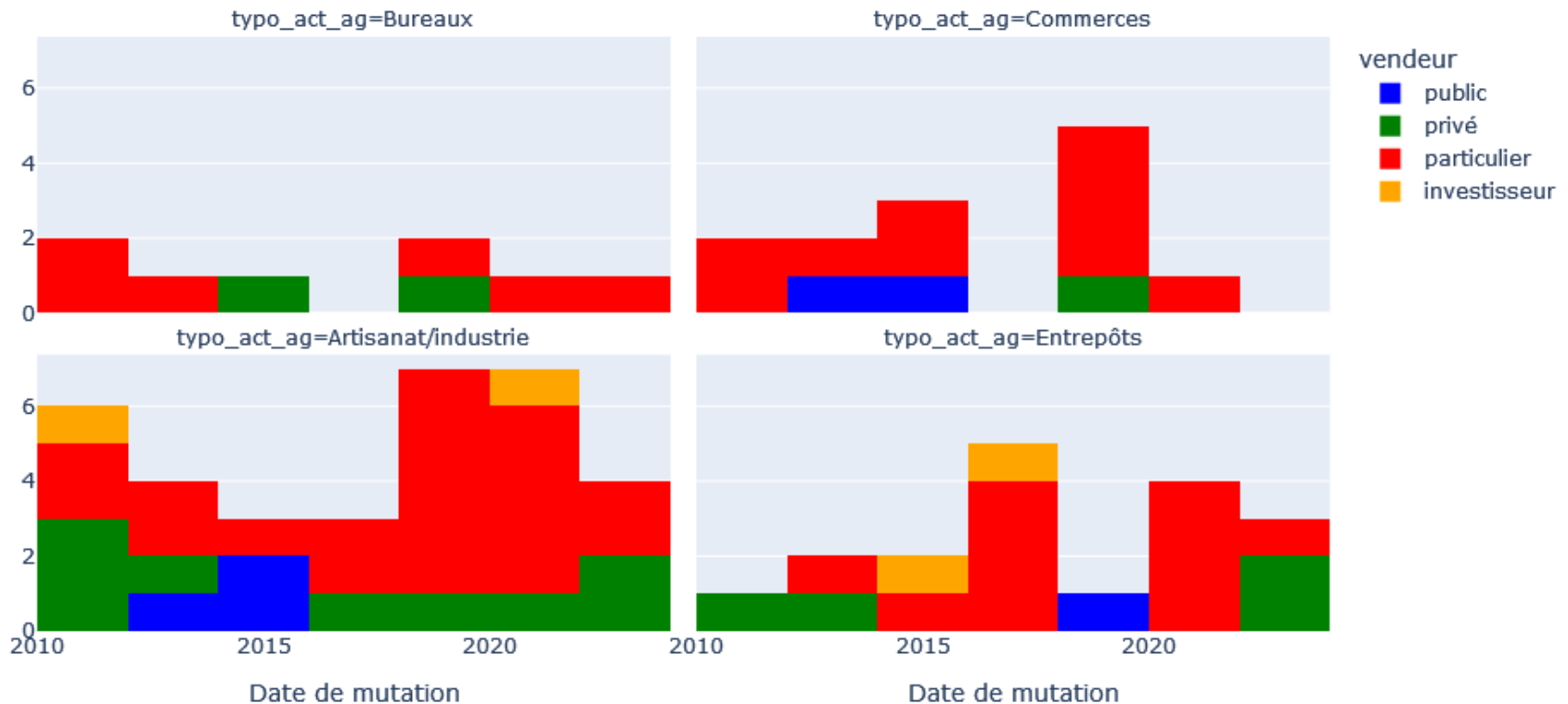




Le marché des locaux d'activité

Pays de Landivisiau

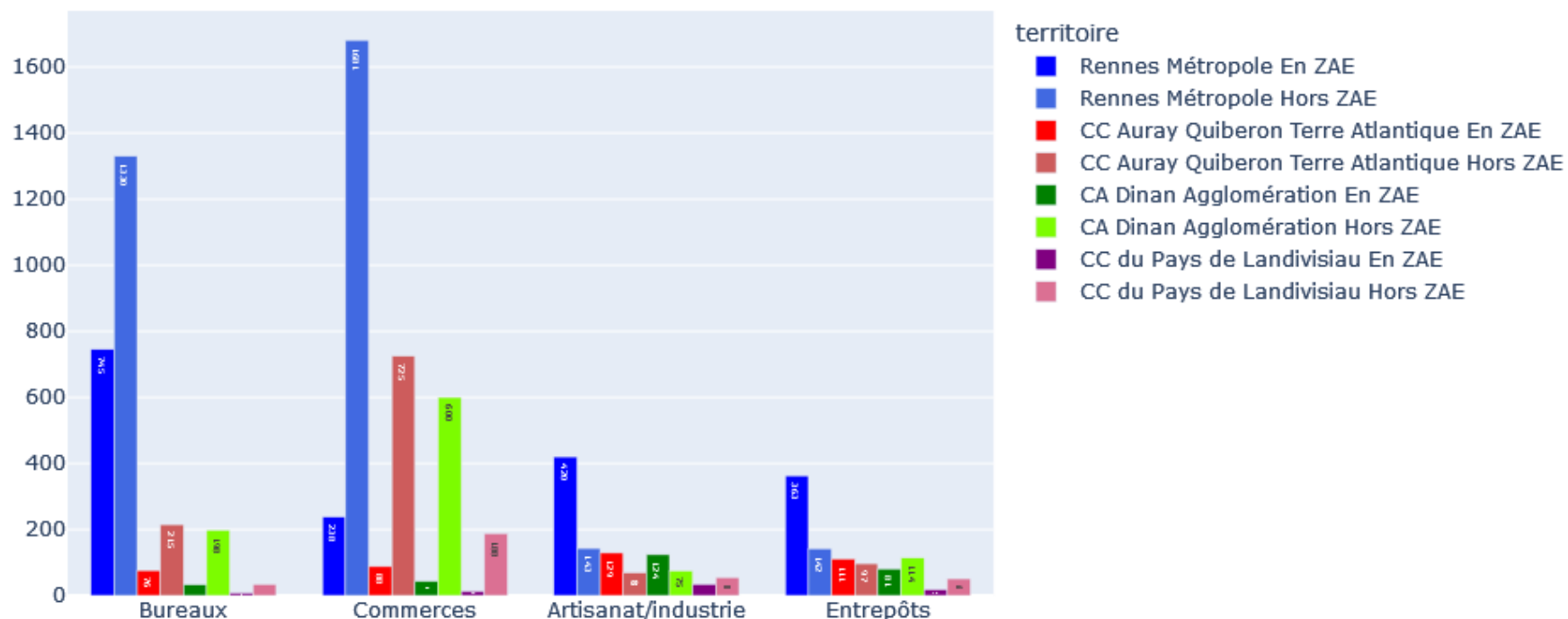
Qui fait le marché immobilier en ZAE ?





Le marché des locaux d'activité

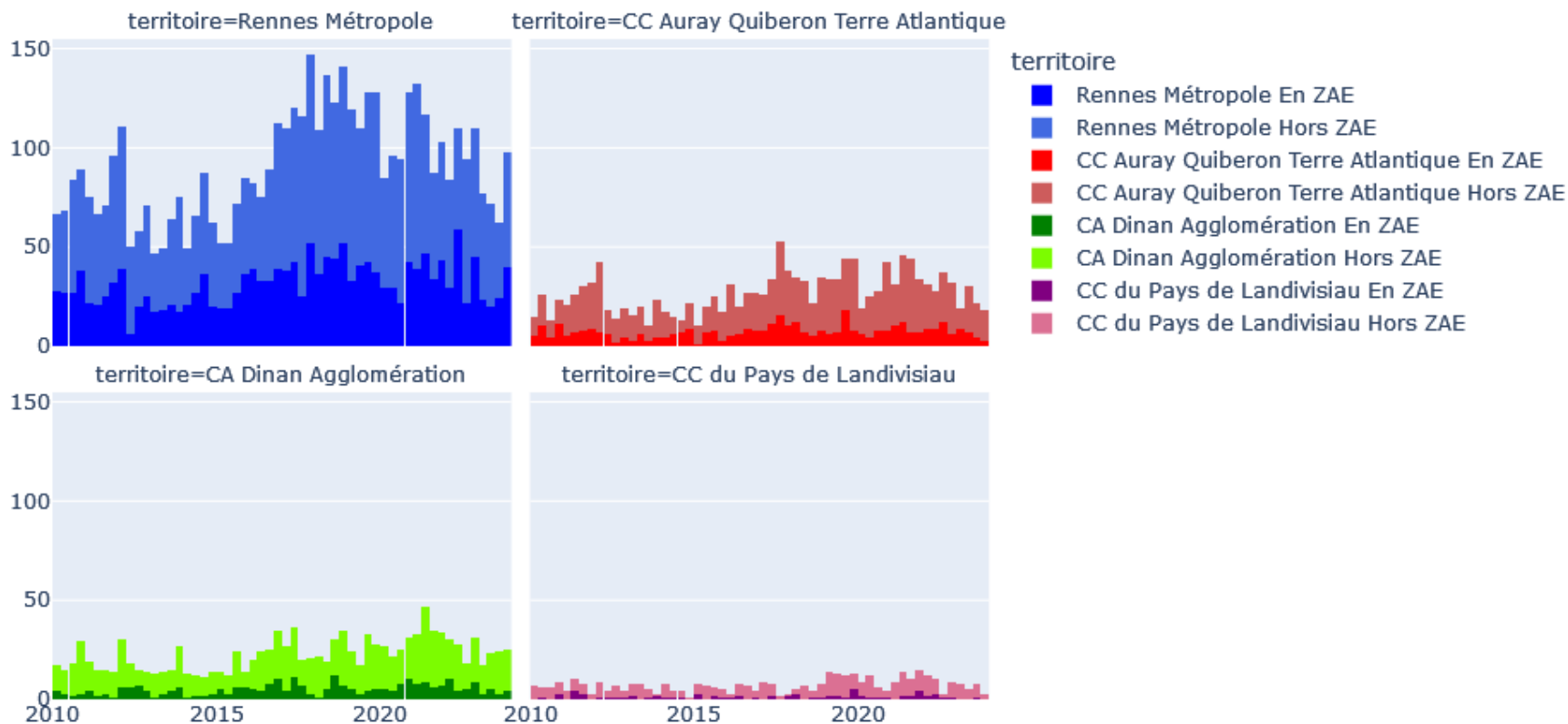
Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – en volume de ventes





Le marché des locaux d'activité

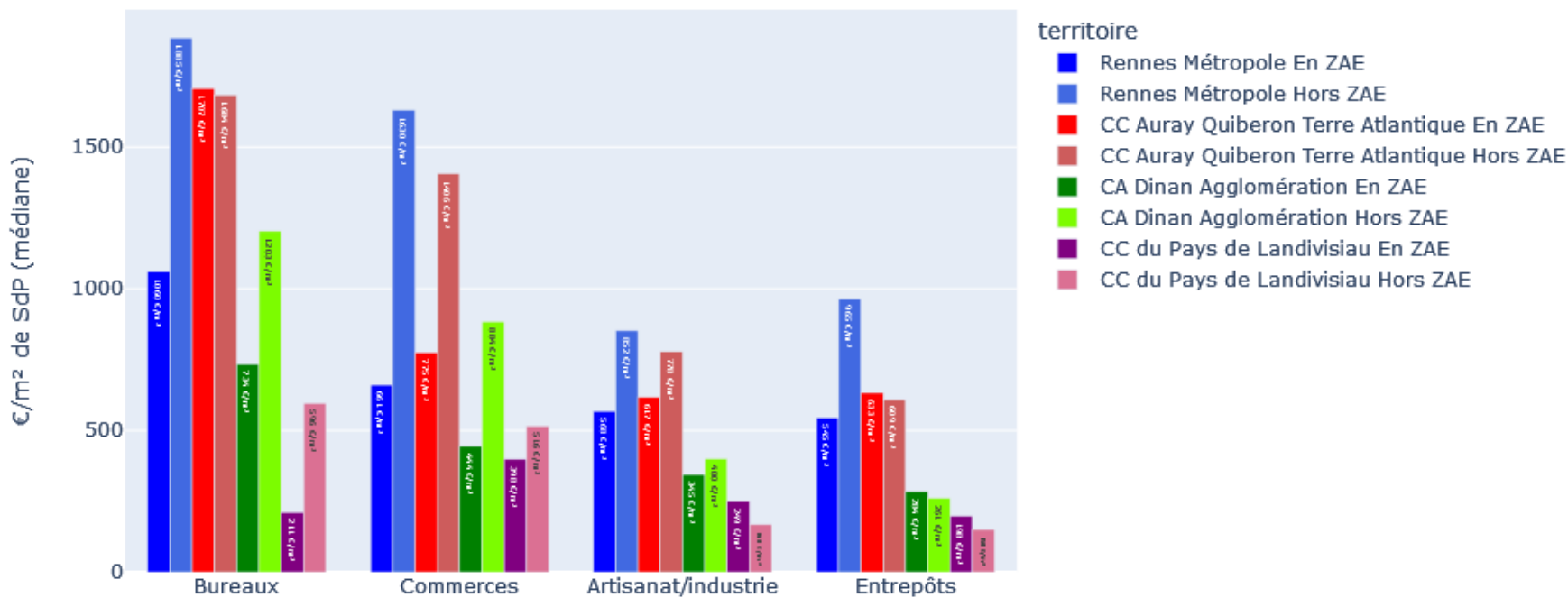
Évolution du nombre de ventes d'immobilier d'activité en et hors ZAE





Le marché des locaux d'activité

Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – niveaux de prix

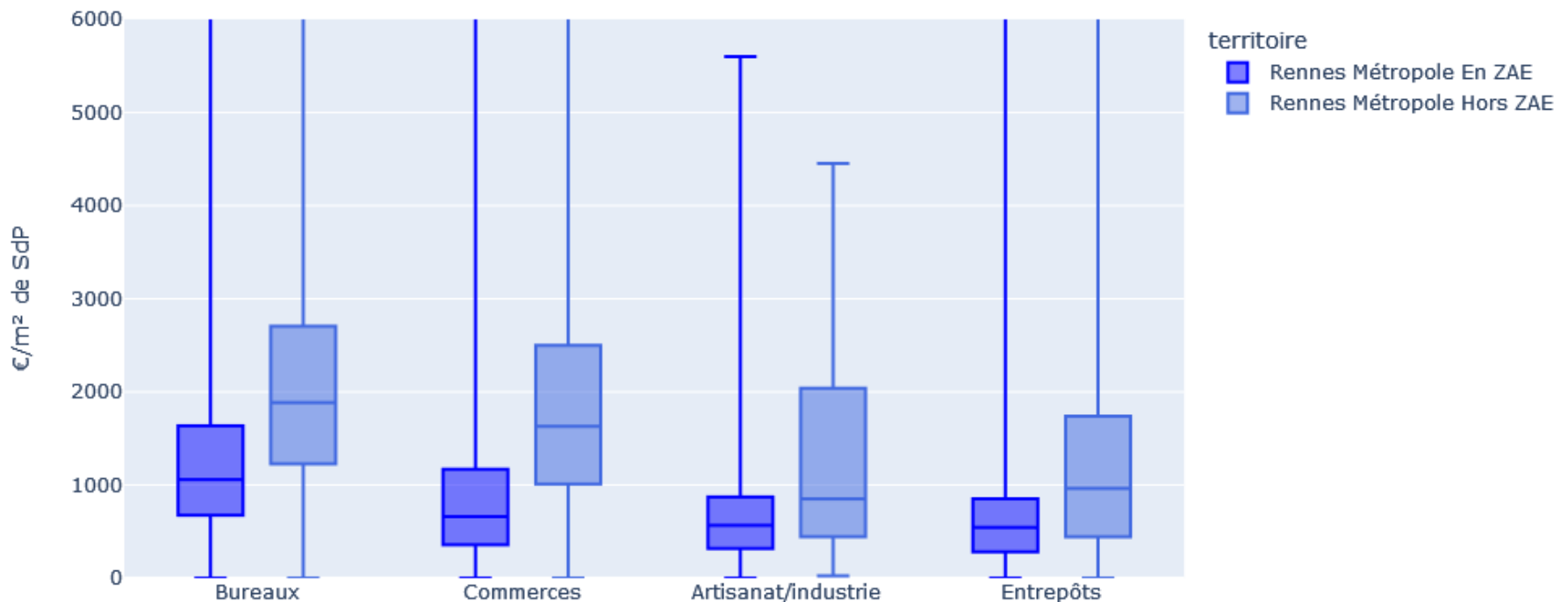




Le marché des locaux d'activité

Rennes Métropole

Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – niveaux de prix

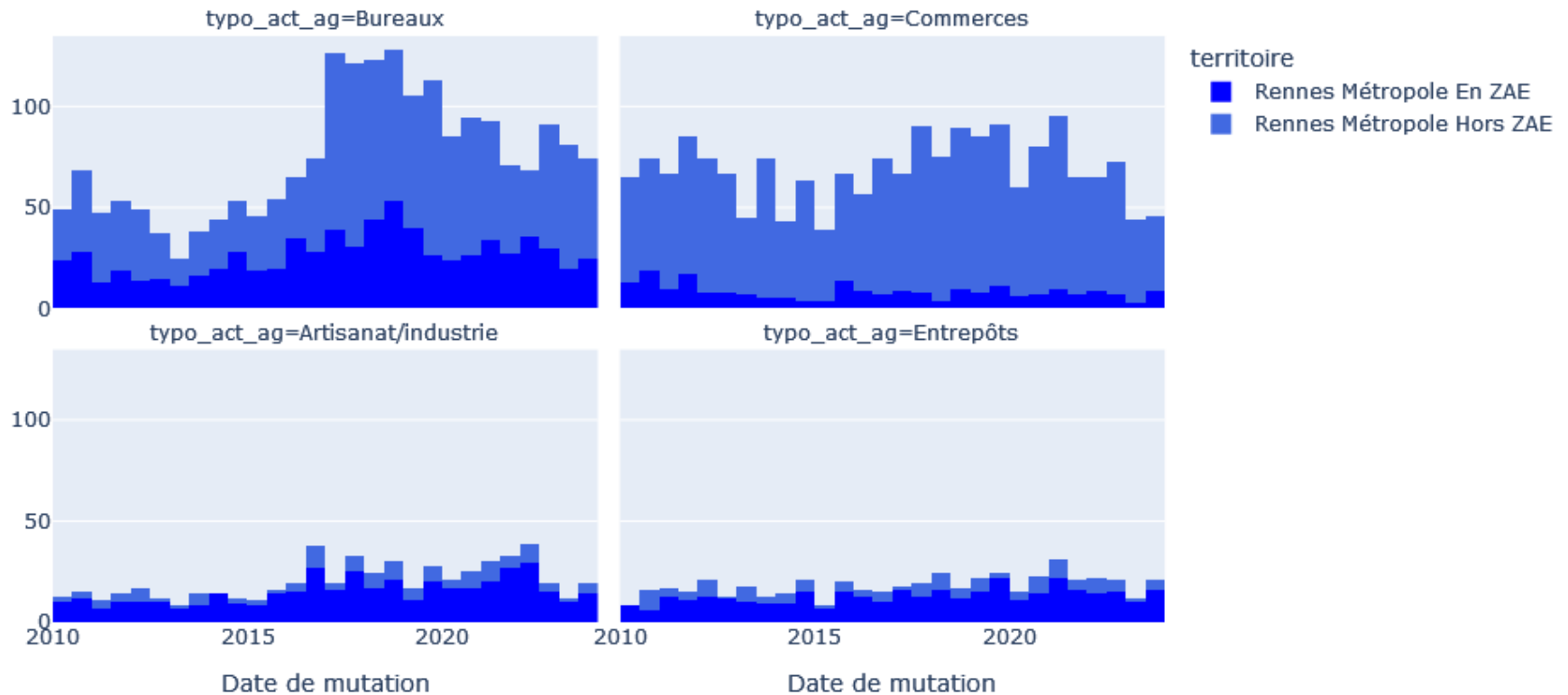




Le marché des locaux d'activité

Rennes Métropole

Volumes de ventes en et hors ZAE par année et type d'activité

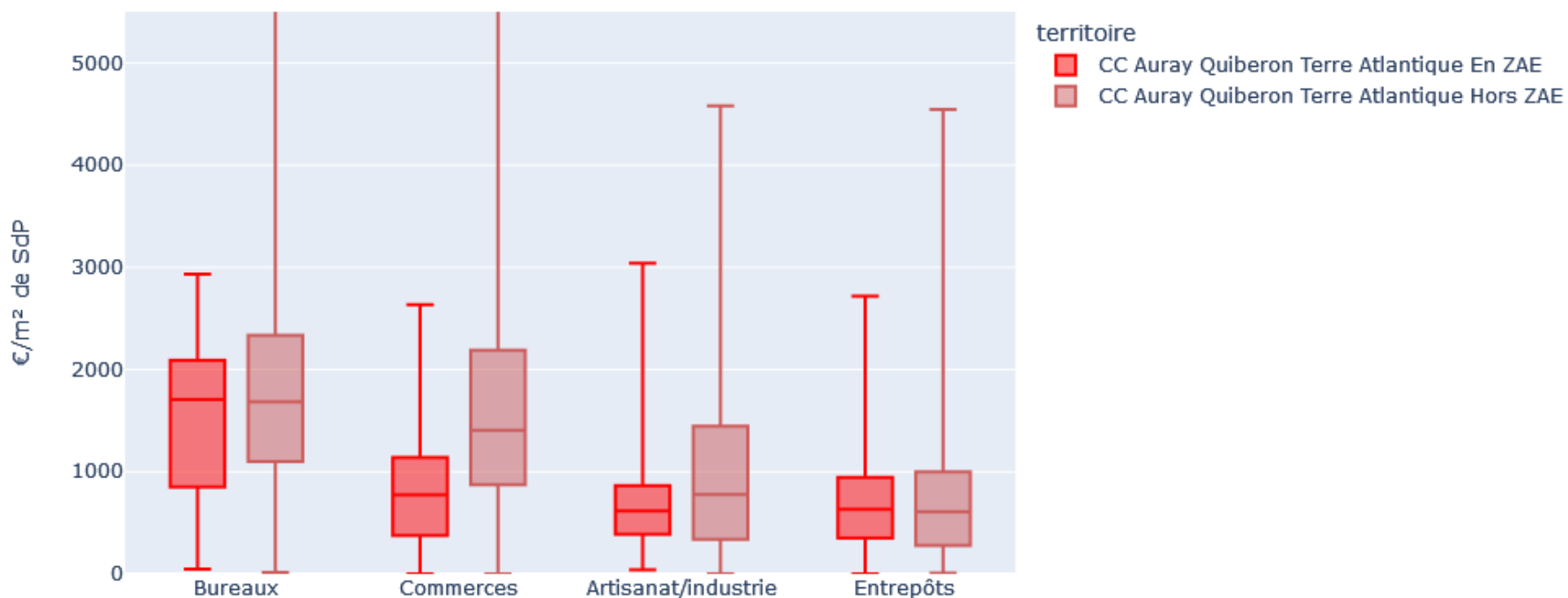




Le marché des locaux d'activité

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – niveaux de prix

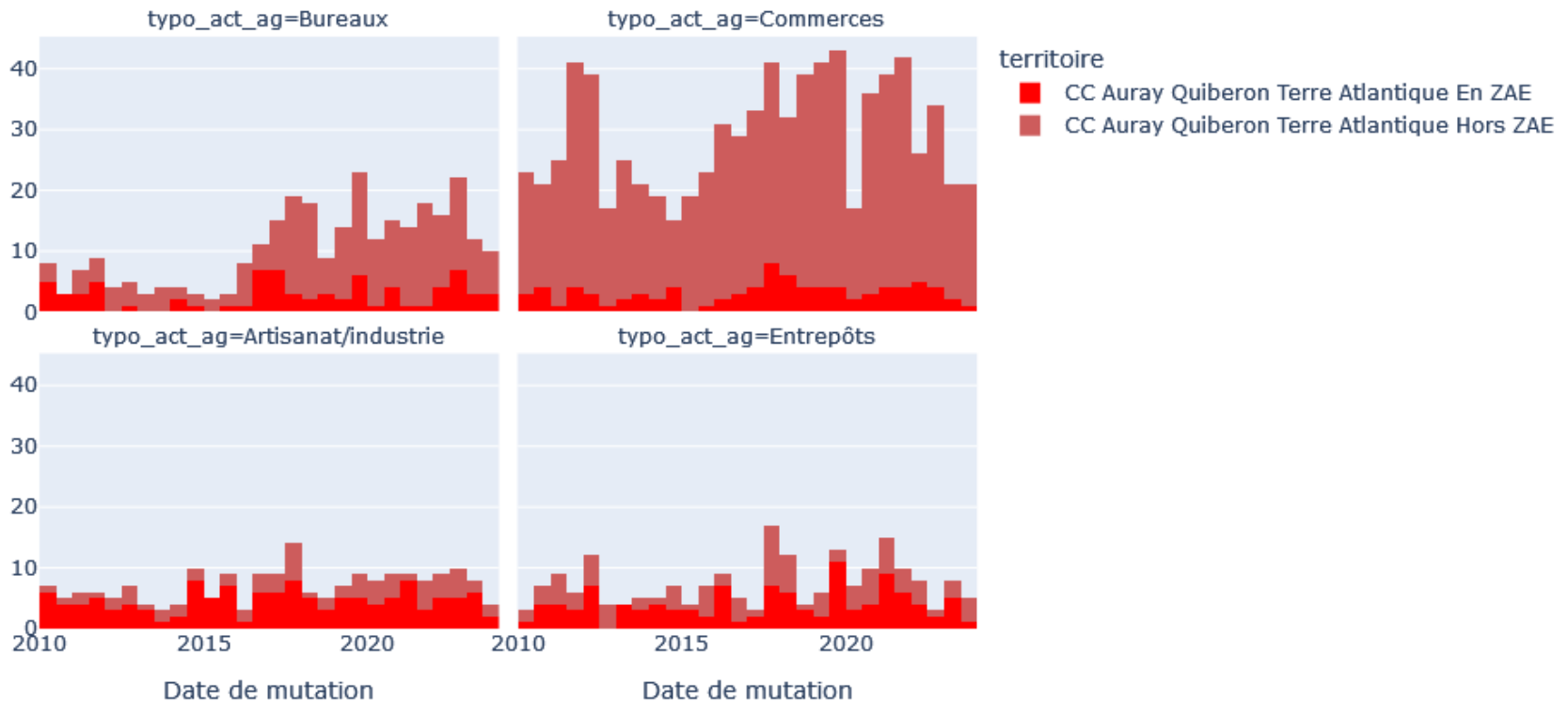




Le marché des locaux d'activité

Auray Quiberon Terre
Atlantique

Volumes de ventes en et hors ZAE par année et type d'activité

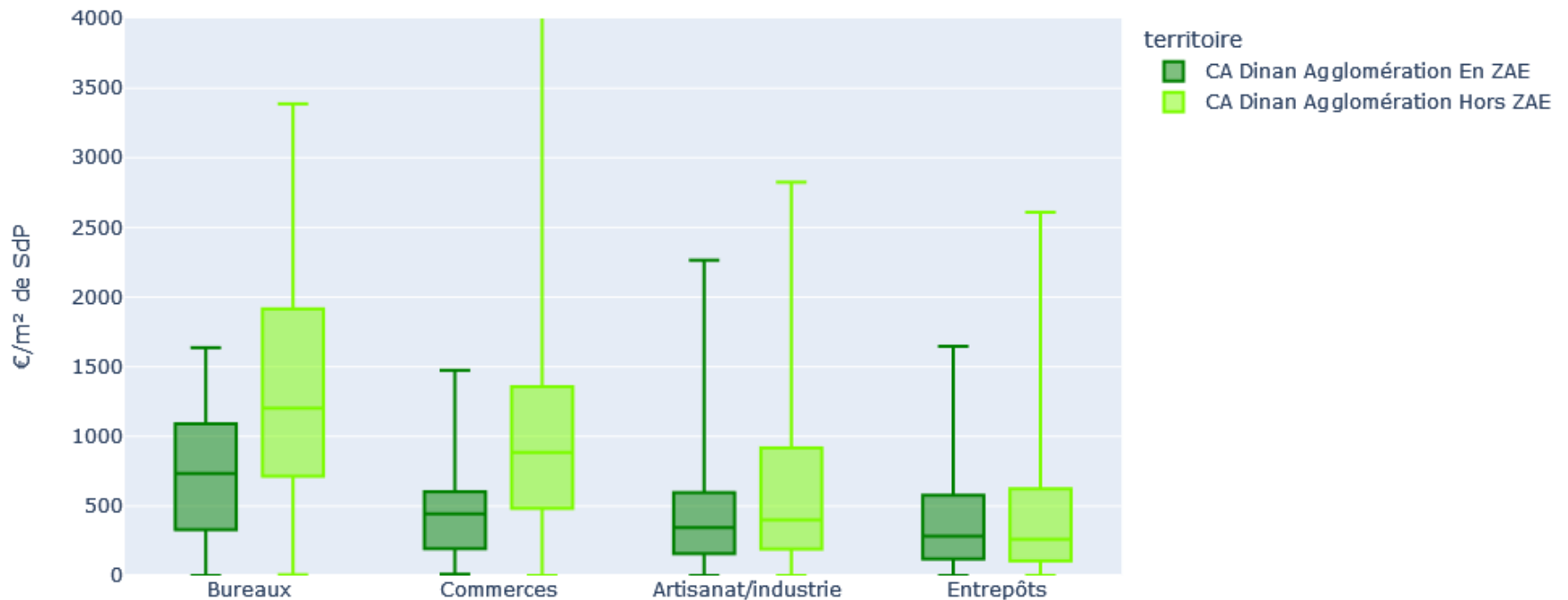




Le marché des locaux d'activité

Dinan Agglomération

Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – niveaux de prix

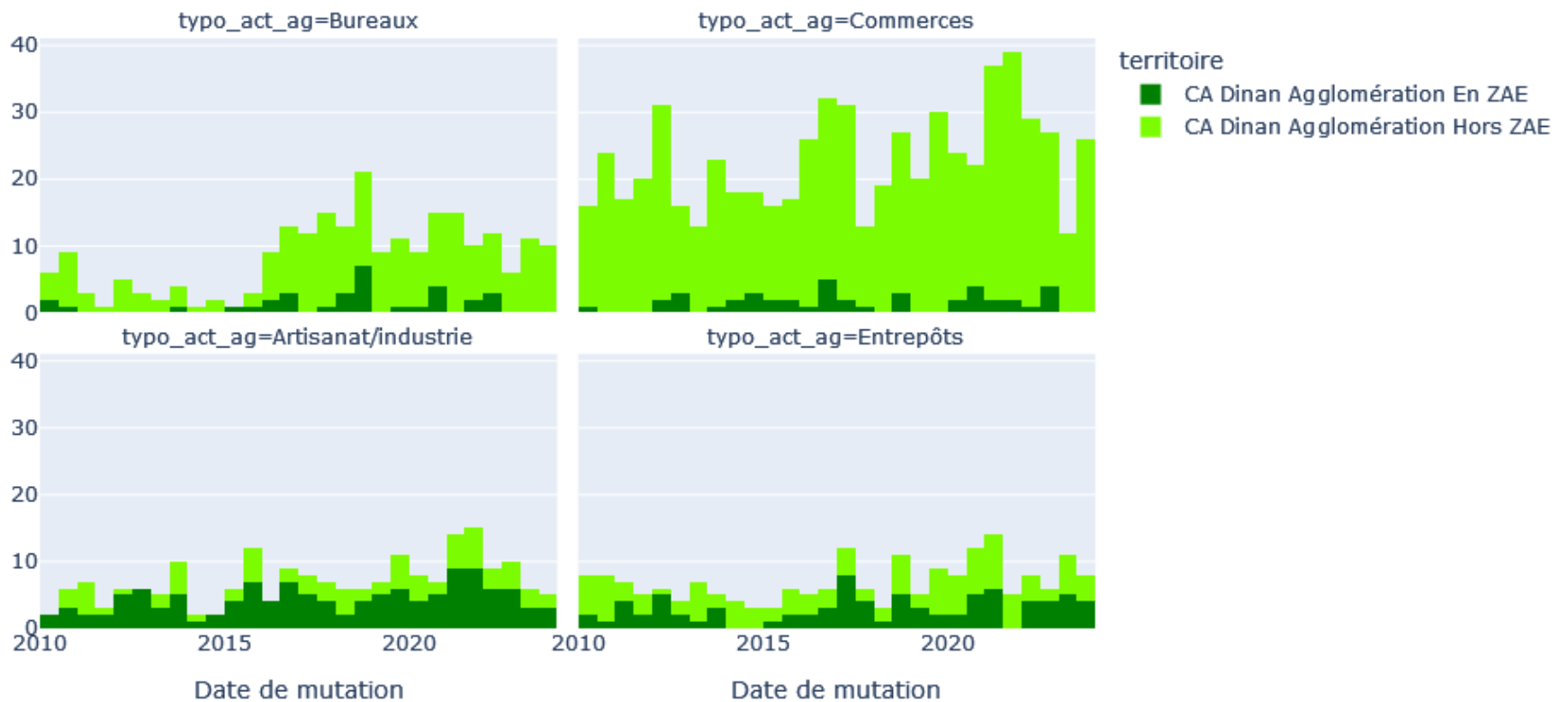




Le marché des locaux d'activité

Dinan Agglomération

Volumes de ventes en et hors ZAE par année et type d'activité

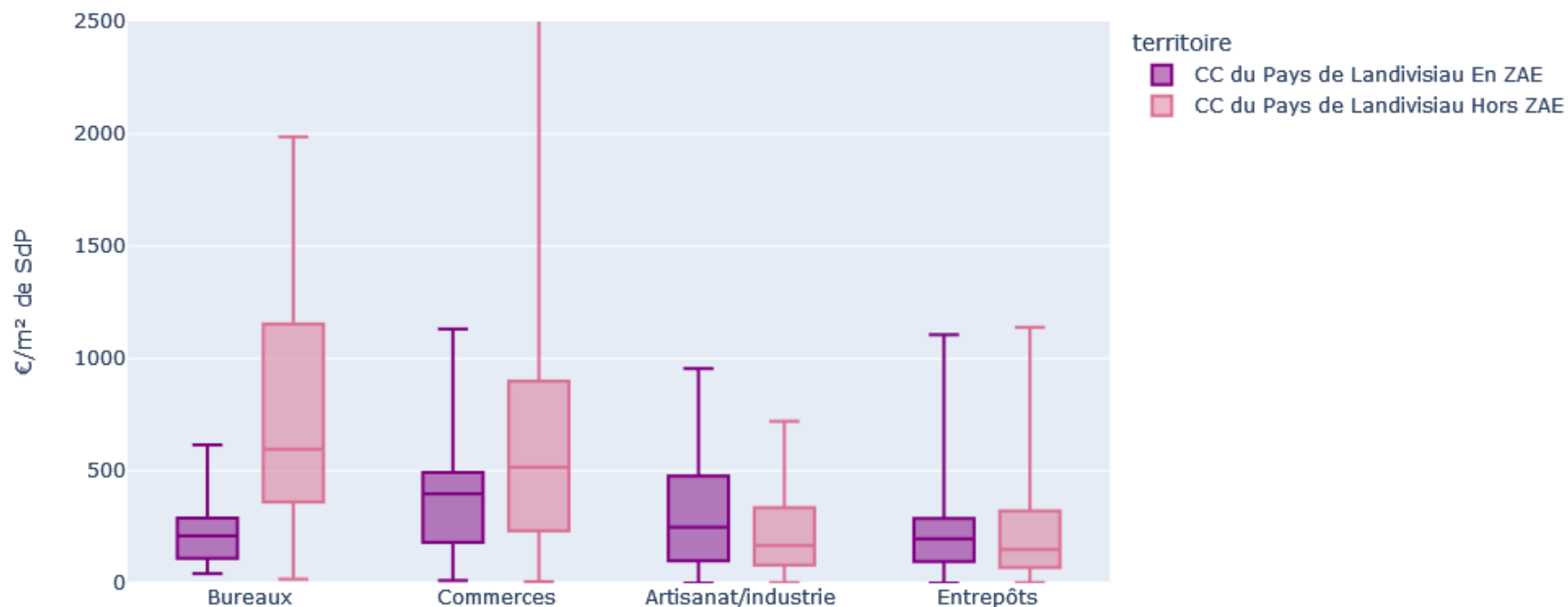




Le marché des locaux d'activité

Pays de Landivisiau

Quel impact des ZAE sur le marché immobilier ? – niveaux de prix





Le marché des locaux d'activité

Pays de Landivisiau

Volumes de ventes en et hors ZAE par année et type d'activité

