

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Novembre
2013

*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2011

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 97



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Sommaire

- Définition des zonages utilisés	p. 4
- L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2011	p. 4
- Les principaux enseignements	p. 5

1^{ère} partie : Description des investisseurs et des investissements

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2011	p. 8
II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs	p. 9
II -1 – Âge des acquéreurs	p. 9
II - 2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs	p. 10
III – Conditions d'acquisition et caractéristiques des terrains	p. 12
III – 1 – Modalités d'acquisition	p. 12
III – 2 – État de viabilisation	p. 14
III – 3 – Recours à un intermédiaire	p. 15
III – 4 – Superficie des terrains achetés	p. 15
IV – Caractéristiques de la maison envisagée	p. 18
IV -1 – Destination (mode d'occupation)	p. 18
IV - 2 - Degré de finition	p. 18
IV - 3 - Maître d'œuvre impliqué	p. 20
IV - 4 - Surface des maisons	p. 20
IV - 5 - Mode de chauffage	p. 21

2^{ème} partie : Analyse des coûts moyens d'investissements

I – Coût des terrains <i>achetés</i> objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2011	p. 22
II – Coût des maisons sur terrains achetés objet d'un permis de construire en 2011	p. 28
III – Coût total des investissements sur terrains <i>achetés</i> relatifs aux permis de construire en 2011	p. 32
IV – Évolution du coût des investissements sur terrains <i>achetés</i> objet d'un permis de construire	p. 37
ANNEXE 1 – Carte des territoires analysés	p. 41
ANNEXE 2 – Tendances d'évolution du prix des terrains pour 25 EPCI	p. 42

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;

- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;

- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;

- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;

- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;

- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de **centre**, **banlieue** et **périphérie**, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet :

- le **centre** correspond à la commune la plus peuplée ;

- dans la **banlieue** sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;

- la **périphérie** réunit les communes de la couronne.

Les **villes moyennes** (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'**espace rural sous influence urbaine** regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'**espace rural « pur »** correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

Le **littoral** est composé des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale, à l'exception des communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales. Pratiquement, le littoral couvre les communes littorales du sud de la Loire.

Une carte présentant ces zonages est annexée en fin de document.

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2011

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ.

Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifiée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage.

L'enquête est exploitée annuellement, les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les données recueillies sont redressées, les résultats « bruts » sont remis en cohérence avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés (Sit@del 2).

Les prix moyens exprimés en euros par m² sont définis comme le rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/maisons-individuelles.html>

Les principaux enseignements

La densité de maisons individuelles autorisées est nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire

En 2011 en Pays de la Loire, 13 230 maisons individuelles ont obtenu un permis de construction. À ce titre, la région des Pays de la Loire arrive en 2^{ème} position des régions de France métropolitaine ; la part des Pays de la Loire s'élève à 9,7 %.

La périphérie des sept principales agglomérations (34,8 %), le « rural sous influence urbaine » (29,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (14,3 %) rassemblent 78,6 % du total régional. Le littoral contribue pour 9,1 %, les centres des principales agglomérations seulement pour 2,8 %.

Par commune, le classement change radicalement : ce sont alors les centres des principales agglomérations qui arrivent en tête, suivis du littoral et des banlieues. La densité de maisons autorisées demeure très faible en milieu rural, même dans le rural sous influence urbaine qui représente plus d'une commune sur deux de la région.

Les Pays de la Loire présentent :

- une part d'acquéreurs de moins de 30 ans supérieure à la moyenne nationale (31,0 % contre 26,1 %) ; il en va de même dans une moindre mesure des acquéreurs de 50 ans ou plus (19,0 % et 17,5 %) ;
- une proportion relativement forte d'ouvriers, de retraités et d'agriculteurs, et faible de cadres ; mais la répartition par catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs donne lieu à de notables différences entre les territoires qui composent la région.

En 2011, 5,9 % des Ligériens ont acquis leur terrain par succession, donation ou partage, contre 8,8 % au niveau national ; l'obtention du permis de construire dans l'année de l'achat du terrain constitue de très loin la modalité la plus fréquente

En 2011 en Pays de la Loire, 5,9 % des terrains ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle n'ont pas fait l'objet d'un achat. Ce pourcentage est sensiblement inférieur à la moyenne nationale, égale à 8,8 %. Encore plus qu'ailleurs en France métropolitaine, les Ligériens ont acheté le terrain et obtenu le permis de construire la même année (68,2 % contre 66,2 %) ou avec une seule année calendaire de décalage (21,5 % contre 20,0 %).

Ces modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur.

En Pays de la Loire, 66,3 % des terrains ayant donné lieu à permis en 2011 ont été acquis viabilisés - contre 57,6 % au niveau national. Mais cette part de terrains viabilisés est plus faible (52,8 %) lorsque le terrain a été acheté au moins deux années calendaires avant l'autorisation de construire et plus encore (35,3 %) en l'absence d'achat.

Lorsque le terrain a été acheté, 63,2 % des futurs propriétaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 58,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Plus précisément, 24,6 % ont transité par une agence immobilière et 17,4% par un constructeur de maisons individuelles. Les différences territoriales peuvent être prononcées. Le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

La surface moyenne des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est de 850 m² ; les terrains de moins de 400 m² représentent en moyenne 10 % des terrains achetés, il en va de même des terrains de plus de 1 500 m² ; la localisation est déterminante

En 2011 en Pays de la Loire, la surface moyenne de terrain acquis à des fins de construction de maisons individuelles a été de 1 024 m².

Lorsqu'ils ont été achetés, les terrains objet d'un permis de construire ont une surface moyenne achetée de 850 m². Cette surface est inférieure de 24 % à la moyenne nationale. Sur l'ensemble de la région, 10 % des terrains achetés ont une surface inférieure à 400 m² et 10 % dépassent 1 500 m², d'où un écart « inter-décile » de 1 100 m².

Les inégalités de répartition par taille peuvent être localement marquées. Ainsi, l'écart inter-décile est-il de 960 m² en Loire-Atlantique comme en Vendée. Néanmoins, la proportion des terrains de moins de 400 m², limitée à 6,2 % en Vendée, s'élève à 16,0 % en Loire-Atlantique, tandis que celles respectives des terrains de plus de 1500 m² sont de 7,5 % et 6,9 %.

À l'autre extrémité, dans la Sarthe, l'écart inter-décile est de 1 620 m² ; la proportion des terrains de moins de 400 m² tombe à 2,7 %, celle des terrains de plus de 1500 m² s'élève à 21,8 %.

En Mayenne, la proportion des terrains de moins de 400 m² est encore plus faible à 2,2 %, mais celle des terrains de plus de 1500 m² est également plus faible que pour la Sarthe, avec 13,3 %.

La part des maisons non destinées à la résidence principale est sensiblement plus élevée sur le littoral et minimale dans les zones faiblement urbanisées

En Pays de la Loire, 9,1 % des maisons dont la construction est autorisée ne sont pas destinées à devenir résidence principale. Cette proportion n'est que de 6,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Elle atteint 14,0 % sur la Vendée alors qu'elle est comprise entre 5,8 % et 8,2 % dans les autres départements de la région.

6 maisons sur 10 sont prévues livrées avec une finition « prête à décorer » ; la part des maisons devant être livrées « clés en main » est sensiblement plus élevée sur le littoral et plus faible dans les banlieues et périphéries des principales aires urbaines.

Dans 6 cas sur 10, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; les architectes, qui interviennent en moyenne 5,3 fois sur 100, sont surtout sollicités dans les plus grandes villes.

La surface moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2011 est de 126 m², alors qu'elle atteint 132 m² sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Les énergies renouvelables, seules ou combinées, concernent 31,5 % des projets de constructions en Pays de la Loire, 33,7 % en France.

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne à 57 320 €, inférieur de 18 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts inter-territoriaux très importants

Lorsqu'ils ont été achetés, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 en Pays de la Loire l'ont été au prix unitaire de 57 320 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont très importants en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix.

Le prix du terrain est plus élevé pour les cadres (76 720 €), dans une moindre mesure les professions intermédiaires, les professions indépendantes et les retraités, nettement plus faible chez les agriculteurs (48 580 €) et plus encore les ouvriers (44 990 €). Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite ; il progresse ainsi de 48 880 € chez les moins de 30 ans à 70 300 € chez les plus de 60 ans.

Le prix des terrains est par ailleurs (un peu) plus élevé en cas de décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis et/ou de recours de l'acheteur à une agence immobilière.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 67 € ; il dépend simultanément de leur taille et de leur localisation

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en Pays de la Loire à 67 € (contre 62 € sur l'ensemble de la France métropolitaine).

Plus les terrains achetés sont petits, plus leur prix au m² est élevé.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation. On remarque ainsi que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral est entre double et triple du prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et plus encore en milieu rural.

Dans le prix total du terrain souvent influencé par un arbitrage surface / prix au m² plus ou moins prononcé, le prix au m² joue un rôle généralement supérieur à la surface

D'une façon générale, dans le niveau de prix des terrains, le prix au m² joue un rôle sensiblement supérieur à la surface.

Le plus souvent également, ce niveau est impacté par un arbitrage surface / prix au m² particulièrement marqué dans les agglomérations et sur le littoral - auquel seuls échappent globalement les cadres et les employés, pour des raisons diamétralement opposées, ainsi que la tranche d'âge 50 – 59 ans.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'établit à 135 650 €, inférieur de 2,6 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 135 650 €. Les écarts interrégionaux sont assez importants, tout en l'étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés ; les écarts intra-régionaux sont en revanche relativement modestes.

Le prix moyen des maisons à bâtir est plus élevé chez les cadres (168 900 €) que chez les employés (125 400 €) et les ouvriers (116 500 €) ; il est très proche de 150 000 € pour les agriculteurs exploitants, les professions indépendantes et les professions intermédiaires. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 50 ans, plus modérément ensuite.

Plus que celui des terrains, le prix moyen des maisons est corrélé avec l'existence d'un décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis.

Le prix moyen des maisons est en outre plus élevé lorsque la maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte. Ainsi, un logement réalisé par le constructeur ou par le particulier lui-même a-t-il sensiblement le même coût moyen voisin de 130 000 €, coût qui grimpe à 179 730 € lorsqu'il est suivi par un architecte. La différence s'explique d'abord par une taille moyenne plus importante des logements dont la construction est pilotée par un architecte (en l'occurrence, 149 m², contre 118 m² pour un constructeur, 137 m² pour un particulier, et 126 m² en moyenne toutes maîtrises d'œuvre confondues, ceci provenant notamment du fait que le recours à l'architecte est obligatoire pour les maisons de plus de 170 m²). Elle s'explique aussi par un coût au m² plus élevé des maisons construites par un architecte (1 206 €/m², contre 1 104 €/m² pour un constructeur, 964 €/m² pour un particulier, et 1 075 €/m² toutes maîtrises d'œuvre confondues).

Le prix moyen des maisons est également un peu plus élevé si elles sont destinées à devenir résidence principale. La différence observée résulte alors exclusivement d'une surface plus importante des maisons appelées à être résidences principales (127 m² vs 111 m²), les prix au m² habitable étant légèrement inférieurs (1 072 €/m² vs 1 108 €/m²).

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2011 en Pays de la Loire est de 192 970 € pour une maison de 126 m² sur un terrain de 850 m²

Dans les Pays de la Loire en 2011, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 192 970 € pour une maison de 126 m² à construire sur un terrain de 850 m².

Selon les départements, il varie de 170 910 € (Mayenne) à 213 190 € (Loire-Atlantique).

Par type de territoire, l'échelle va de 165 710 € (rural pur) à 236 080 € (banlieue des grands pôles).

L'achat du terrain représente en moyenne 30 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,7 % du coût d'investissement, mais ce chiffre donne lieu à des écarts locaux conséquents.

À la différence des régions Ile-de-France, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur où il est en moyenne supérieur à 45 %, il n'atteint ce seuil dans aucun département ni type de territoire de la région.

Il varie entre 19,5 % en Mayenne (moyenne du Limousin) et 34,8 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le rural pur et 36,3 % sur le littoral en passant par 30,3 % dans la périphérie des grands pôles, 32,4 % dans leurs centres et 36,0 % dans leurs banlieues.

Les investissements des 60 ans ou + sont 30 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

La part du foncier croît de 28,9 % chez les moins de 30 ans à 31,9 % chez les plus de 60 ans, suggérant que le coût du terrain pèse davantage dans le coût final des acquéreurs les plus âgés.

Les investissements des cadres sont 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 23,8 % - que les autres catégories pour lesquelles il est compris entre 27,8 % (ouvriers) et 31,6 % (cadres). Pour ces autres catégories, la relation (croissante) entre poids du foncier et coût d'investissement est encore bien établie.

Les investissements réalisés dans les deux années (calendaires) suivant l'achat du terrain sont 23 % plus chers que ceux programmés la même année

La localisation impacte surtout le niveau de la composante foncière du coût d'investissement, les différences d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, et le décalage entre date d'achat du terrain et date de construction agissent principalement sur la composante immobilière

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : à des coûts élevés d'investissement sont associés des coûts élevés à la fois du prix des terrains et de celui des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière généralement conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global d'investissement ne résulte donc pas d'une alternative entre coûts fonciers et immobiliers, mais plutôt d'une conjonction des deux. Cette règle générale admet toutefois quelques exceptions, la plus notable concernant les agriculteurs que le coût modique d'achat des terrains conduit à un niveau d'investissement immobilier relativement plus important.

Le montant élevé des investissements dans les agglomérations comme sur le littoral tient à la fois dans le prix du terrain et dans celui de la maison. Il est cependant un peu plus faible sur le littoral en raison d'un coût de maison moins important. Le prix du terrain est l'élément déterminant de la relative modicité des coûts d'investissement dans les villes moyennes comme dans l'espace rural.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge et - sauf pour les retraités - à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison.

C'est aussi le cas des écarts liés au décalage entre date d'achat du terrain et date d'attribution du permis de construire.

En 2011, le coût moyen des investissements s'est élevé (de + 4,6 % par rapport à son niveau moyen 2009 –2010) pour se rapprocher de son niveau record de 2008

La hausse par rapport à 2009 –2010 est plus forte pour les terrains (+ 6,6 %) que pour les maisons (+ 3,8 %).

1^{ère} partie : Description des investisseurs et des investissements

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2011

La densité de maisons individuelles autorisées est nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire, bien que ces territoires n'en réunissent que 26,2 % du total

En 2011 en Pays de la Loire, 13 230 maisons individuelles ont obtenu un permis de construction. Pour ce nombre, la région des Pays de la Loire arrive en 2^{ème} position des régions de France métropolitaine, juste derrière Rhône-Alpes (14 360), mais devant la Bretagne (12 910) et l'Aquitaine (11 020), seules autres régions pour lesquelles le nombre de maisons autorisées dépasse 10 000.

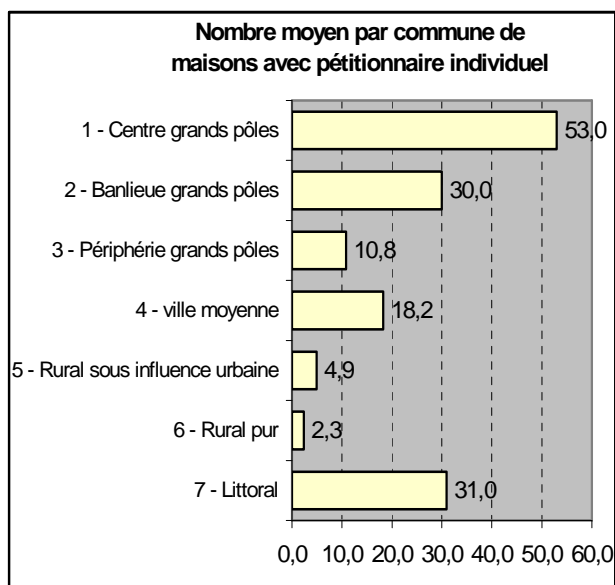
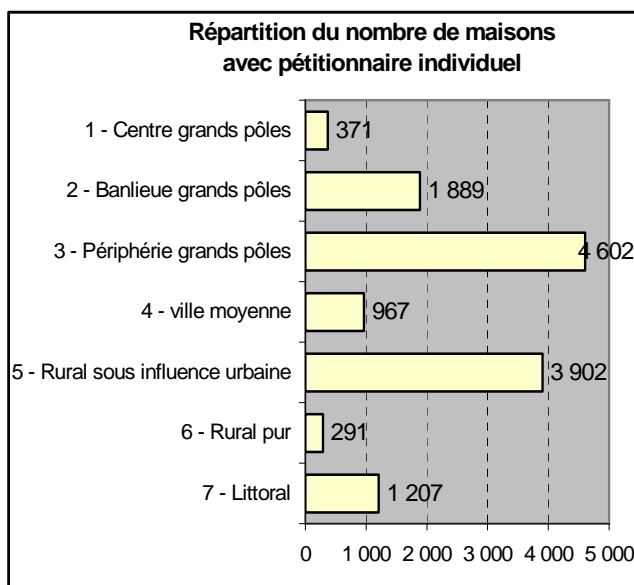
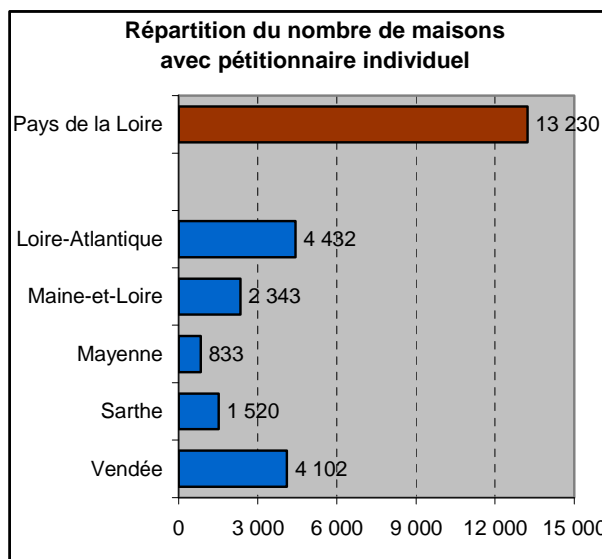
Rapportée au nombre de maisons autorisées sur l'ensemble de la France métropolitaine, la part des Pays de la Loire s'élève à 9,7 %.

Au sein de la région, on observe de fortes disparités.

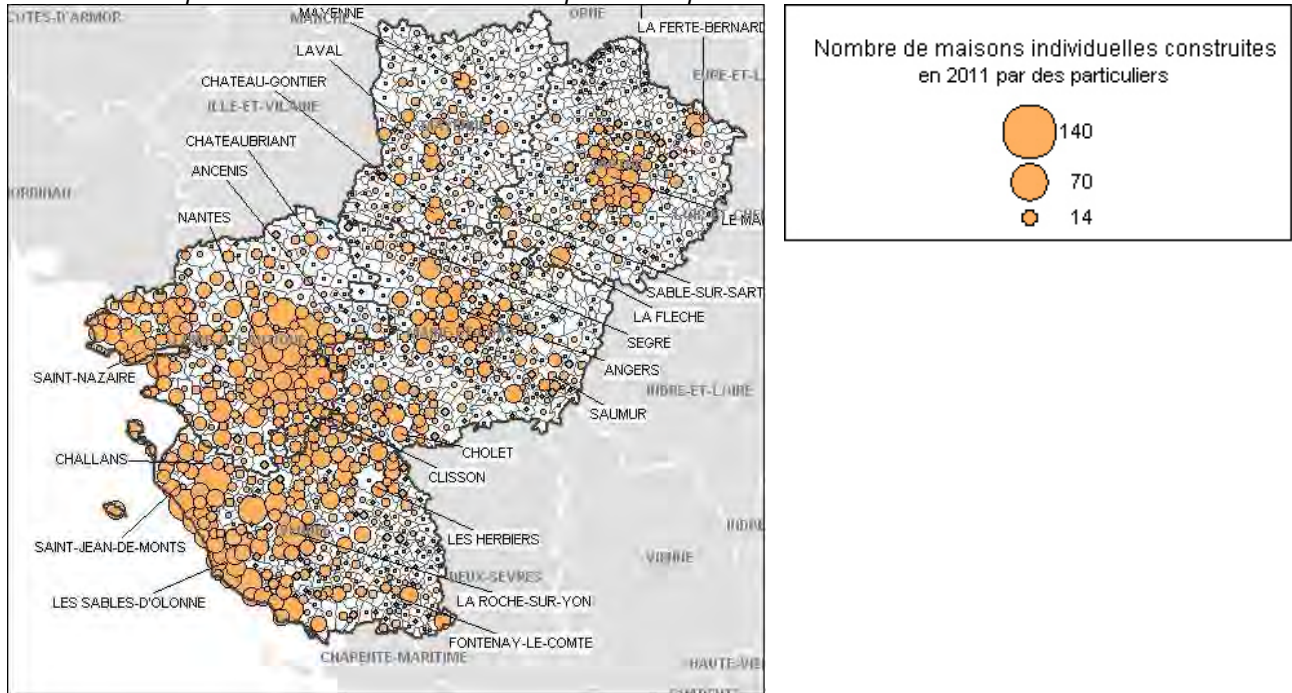
D'une part, les départements de Loire-Atlantique (33,5 %) et de Vendée (31,0 %) concentrent chacun presque autant de maisons autorisées sur la région que les trois autres réunis.

D'autre part, les périphéries des sept principales agglomérations (34,8 %), le « rural sous influence urbaine » (29,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (14,3 %), autrement dit le « péri-urbain large », rassemblent 78,6 % du total régional. Le littoral contribue pour 9,1 %, les centres des sept principales agglomérations seulement pour 2,8 %.

Pour autant, si l'on évalue le nombre moyen de maisons autorisées par commune, le classement change radicalement : ce sont alors les centres des principales agglomérations qui arrivent en tête, suivis du littoral et des banlieues. La densité de maisons autorisées demeure très faible en milieu rural, même dans le rural sous influence urbaine qui représente plus d'une commune sur deux de la région. En moyenne, on compte ainsi 23 fois plus de maisons construites dans une grande ville que dans une commune rurale.



Localisation des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2011



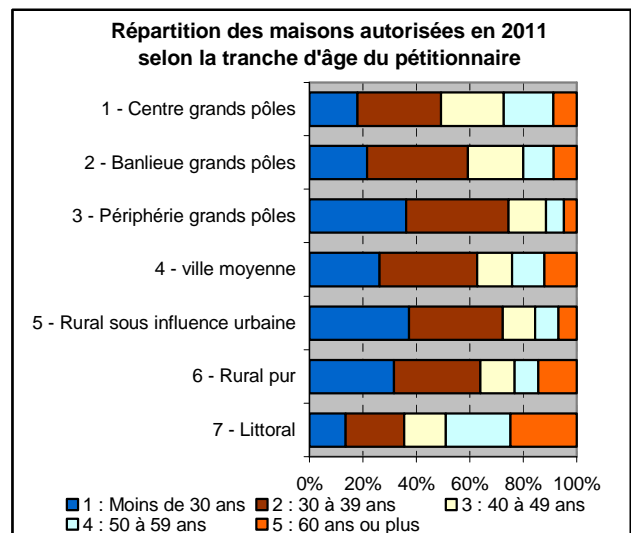
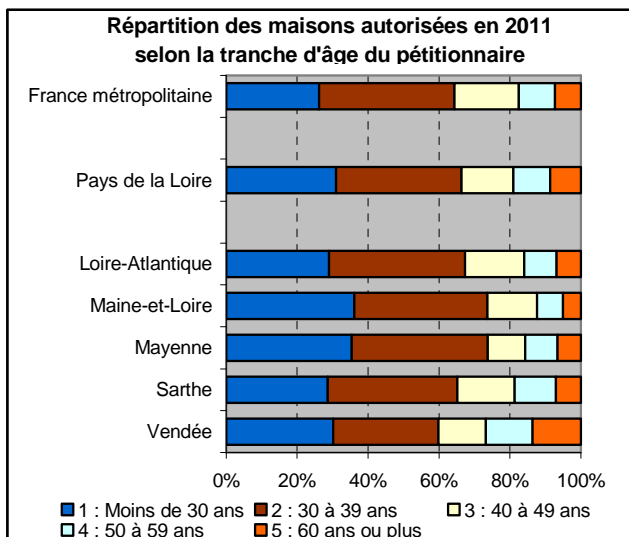
II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

II-1 – Âge des acquéreurs

Une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; des acquéreurs plus jeunes dans les zones les moins urbanisées, plus âgés sur le littoral

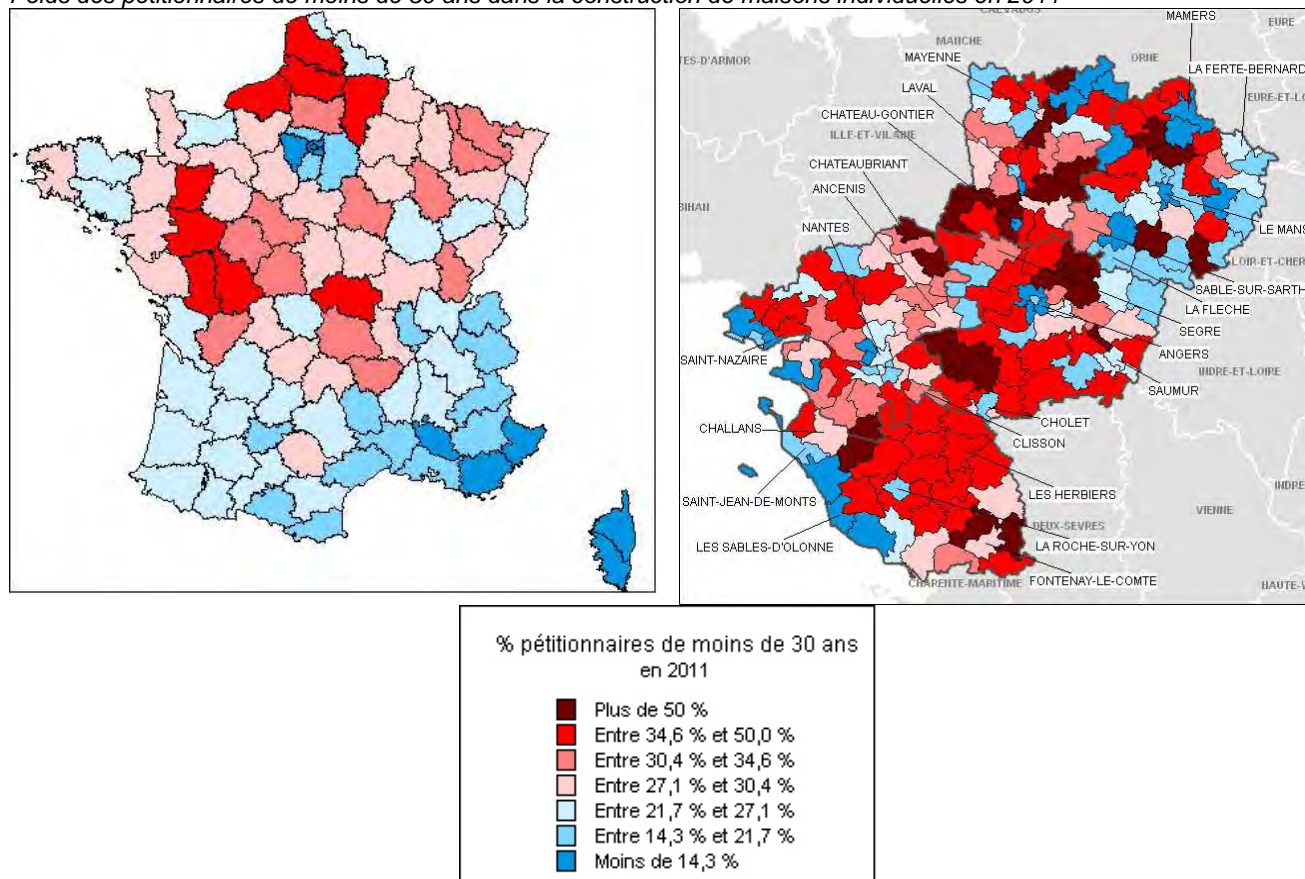
La part des acquéreurs de maisons individuelles âgés de moins de 30 ans est plus élevée en Pays de la Loire (31,0 %) que sur l'ensemble de la France métropolitaine (26,1 %). Il en va de même dans une moindre mesure des acquéreurs de 50 à 59 ans et de 60 ans ou plus (19,0 % pour les Pays de la Loire, 17,5 % pour la France métropolitaine).

Les tranches d'âge intermédiaire (30 à 39 ans et 40 à 49 ans), qui concernent exactement la moitié des acquéreurs ligériens, sont donc relativement moins présentes en Pays de la Loire.



La forte représentation des plus jeunes est commune à tous les départements de la région, mais principalement due au Maine-et-Loire et à la Mayenne où leur part dépasse 35 %. Elle dépasse également 35 % dans le péri-urbain éloigné des pôles, soit la périphérie des grands pôles et le rural sous influence urbaine ; elle atteint encore 31,6 % dans le rural « pur ». Cette part des moins de 30 ans est beaucoup plus faible dans les banlieues (21,5 %) et les villes centres (17,9 %) des principales agglomérations, ainsi que sur le littoral (13,5 %).

Poids des pétitionnaires de moins de 30 ans dans la construction de maisons individuelles en 2011



L'importance prise par la part des acquéreurs de 50 ans ou plus est très largement imputable à la Vendée (26,8 % des acquéreurs contre 12,4 % [Maine-et-Loire] à 18,8 % [Sarthe] dans les autres départements). Elle donne lieu à des différences territoriales encore plus nettes que la part des moins de 30 ans (échelle s'étirant de 12 % des acquéreurs en périphérie des grands pôles à 49 % sur le littoral).

La proportion d'acquéreurs âgés de 30 à 49 ans est comparable à la moyenne nationale dans les centres, les banlieues et la périphérie des grands pôles. Elle est inférieure à 50 % partout ailleurs dans la région, avec un minimum à 37 % sur le littoral.

II - 2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

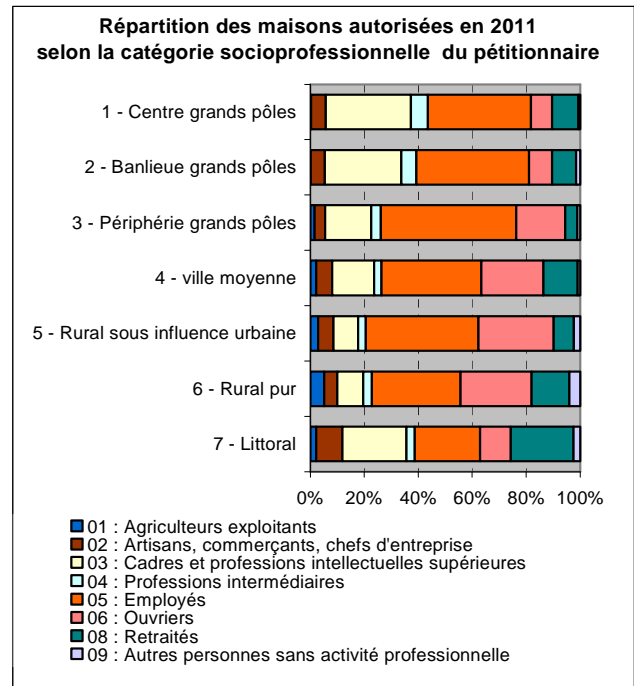
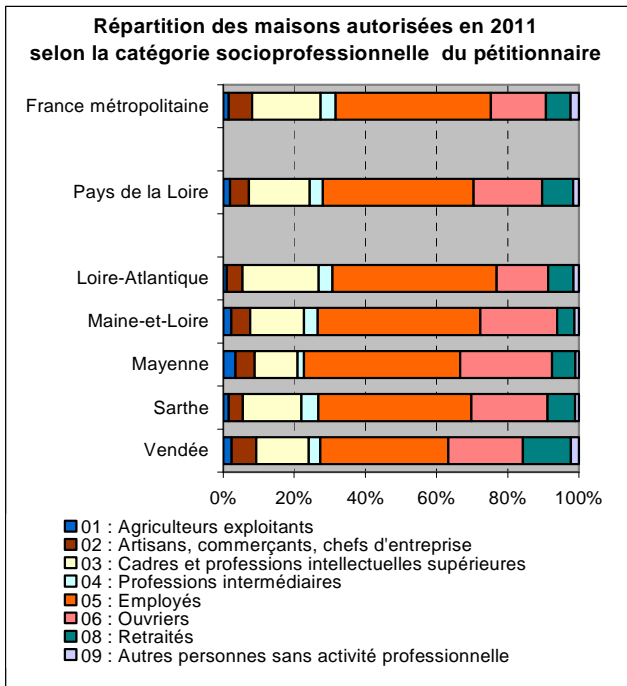
Une relativement forte proportion d'ouvriers, de retraités et d'agriculteurs ; de notables différences entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs

Sont plus élevées en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France métropolitaine les proportions parmi les acquéreurs de maisons individuelles d'ouvriers (19,3 % contre 15,5 %), de retraités (8,7 % contre 6,9 %) et d'agriculteurs (1,9 % contre 1,6 %). Les autres catégories socioprofessionnelles sont déficitaires à l'échelle de la région, notamment les cadres (17,1 % contre 19,3 %).

En dépit d'une part inférieure de 1,2 point à la moyenne nationale, touchant 42,4 % des acquéreurs, les employés constituent de loin la CSP la mieux représentée en Pays de la Loire. Cette proportion s'élève jusque 50,4 % en périphérie des grands pôles. C'est sur le littoral qu'elle est la plus faible, avec 24,2 %. Elle est inférieure de 1 à 10 points à la moyenne régionale dans les villes moyennes et le milieu rural au sens large, et d'environ 2 points dans les agglomérations.

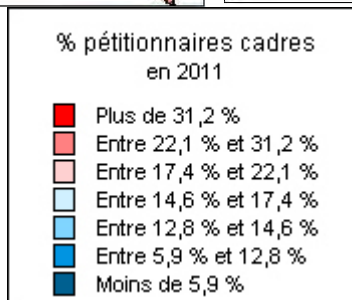
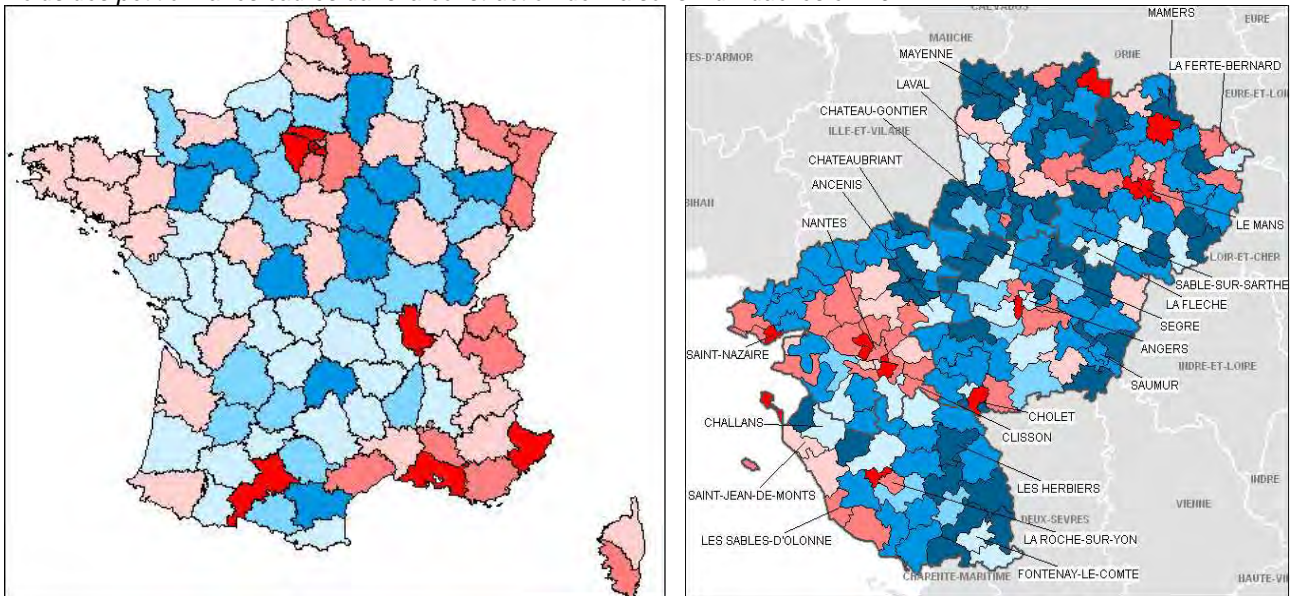
La part des ouvriers est au contraire nettement tirée vers le haut par les villes moyennes et le milieu rural, territoires où elle atteint sinon dépasse 23 %. Elle est encore de 18 % en périphérie des principales aires urbaines, mais n'est plus que de 11 % sur le littoral et de 8 % dans les agglomérations.

Les retraités sont surtout bien représentés sur le littoral (23 % des acquéreurs), mais également dans des proportions supérieures à la moyenne régionale dans le rural « pur » (14,0 %) et dans les villes moyennes (12,6 %). Leur part s'abaisse dans les agglomérations (entre 8 % et 9 %) et surtout le péri-urbain éloigné des pôles (moins de 8 % voire de 5 %) qui a pourtant la faveur de près des 2/3 des acquéreurs.



La part des cadres et assimilés parmi les acquéreurs est de 21,5 % sur la Loire-Atlantique, et comprise entre 12,2 % et 16,5 % dans les autres départements. Le déficit en est cependant très localisé et circonscrit au milieu rural où cette CSP représente moins de 10 % des acquéreurs. Il n'est en aucun cas le fait des agglomérations (31,7 % dans les villes centres, 28,7 % dans leurs banlieues) ni du littoral (23,7 %). La proportion de cadres en périphérie des grands pôles se situe strictement dans la moyenne régionale (17,1 %).

Poids des pétitionnaires cadres dans la construction de maisons individuelles en 2011

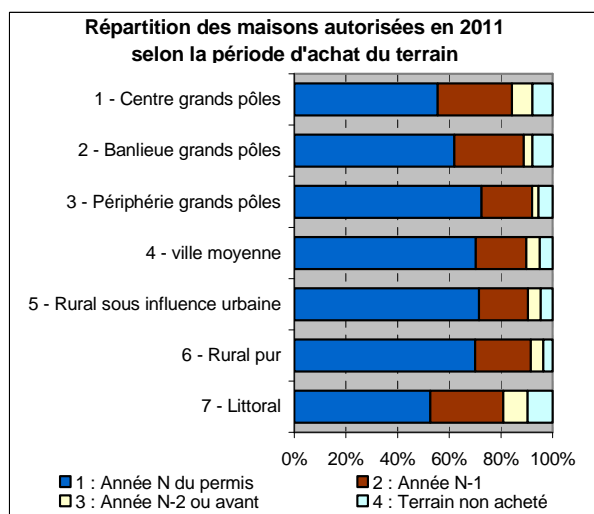
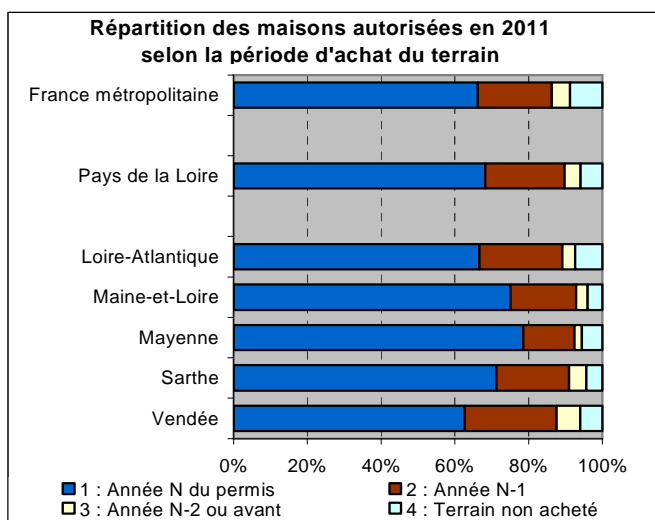


III – Conditions d'acquisition et caractéristiques des terrains

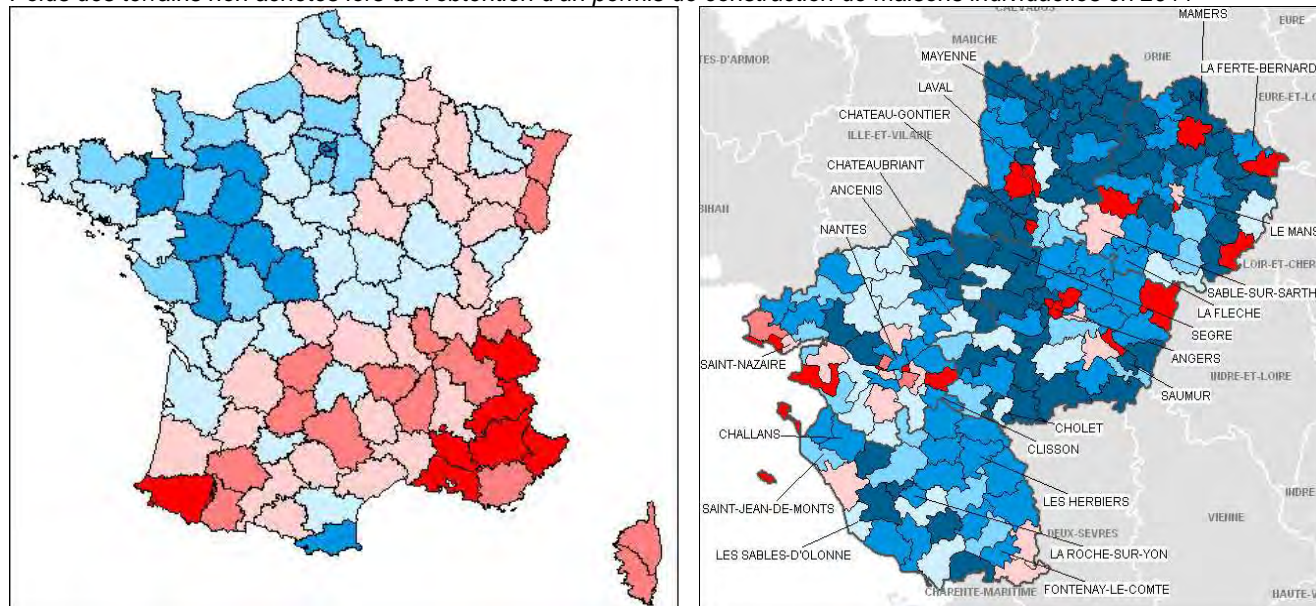
III – 1 – Modalités d'acquisition

En 2011, 5,9 % des Ligériens ont acquis leur terrain par succession, donation ou partage, contre 8,8 % au niveau national ; l'achat du terrain et l'obtention du permis la même année constitue de très loin la modalité la plus fréquente

En 2011 en Pays de la Loire, 5,9 % des terrains ayant obtenu un permis de construire pour une maison individuelle n'ont pas fait l'objet d'un achat. Ce pourcentage est sensiblement inférieur à la moyenne nationale, égale à 8,8 %. Plus qu'ailleurs en France métropolitaine, les Ligériens ont acheté le terrain et obtenu le permis de construire la même année (68,2 % contre 66,2 %) ou avec une seule année calendaire de décalage (21,5 % contre 20,0 %). De ce fait, la proportion de ceux d'entre eux ayant obtenu le permis de construire avec plus d'une année calendaire de décalage par rapport à la date d'achat est légèrement plus faible (4,4 % contre 4,9 %).



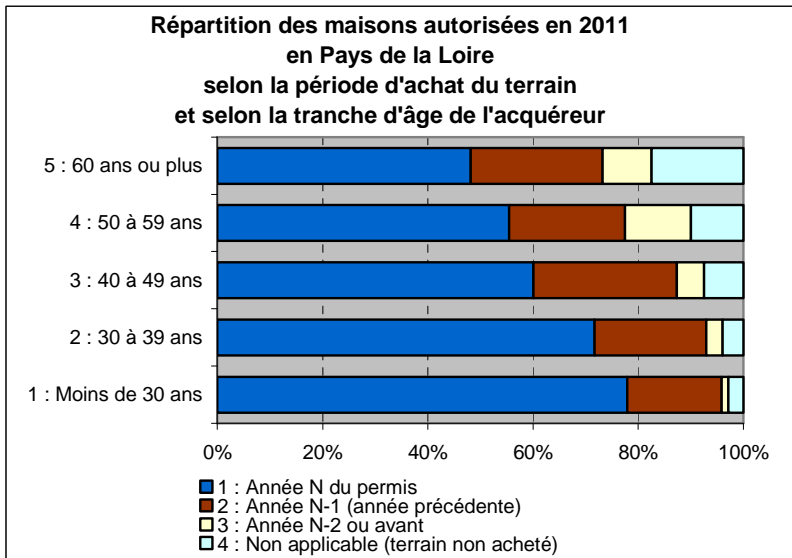
Poids des terrains non achetés lors de l'obtention d'un permis de construction de maisons individuelles en 2011



La faible part des acquisitions hors achat est commune à tous les départements de la région. Cette part est cependant plus élevée dans les principales agglomérations (7,9 %) et dépasse la moyenne nationale sur le littoral (9,8 %) en particulier les îles. Elle n'excède pas 5,5 % dans les autres types de territoires.

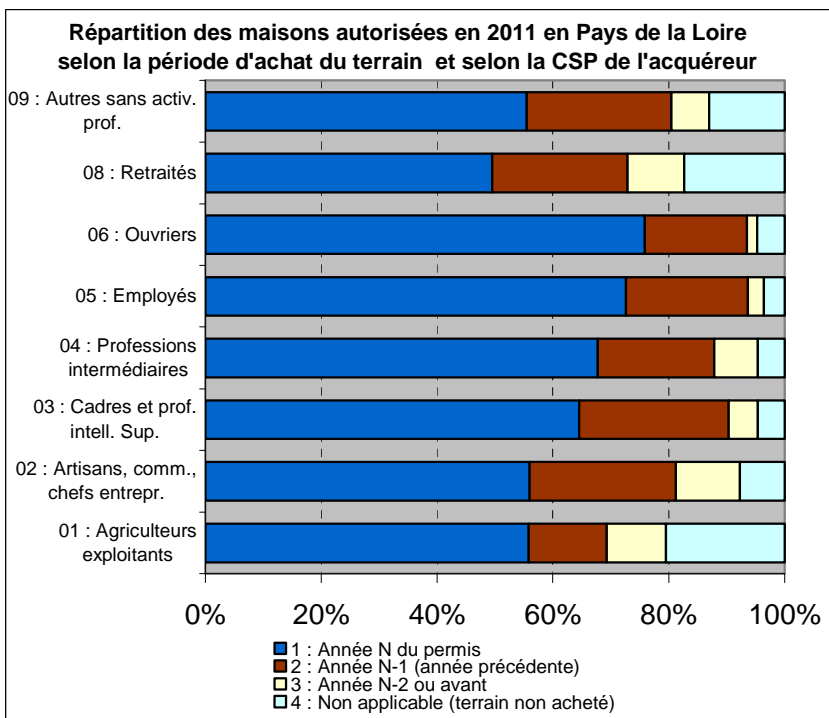
Les modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la CSP de l'acquéreur

En 2011 en Pays de la Loire, la tranche d'âge pèse fortement sur les modalités d'acquisition du terrain.



- Plus l'acquéreur est âgé, plus la proportion des acquisitions sans achat est élevée : de 2,9 % pour les moins de 30 ans à 17,4 % pour les 60 ans ou plus.
- De même, la fréquence des reports de construction au-delà de l'année d'achat du terrain augmente avec l'âge en-deçà de 50 ans : 19,2 % avant 30ans, 24,3 % entre 30 et 40 ans ; elle se stabilise cependant aux alentours de 32 % - 35 % à partir de 40 ans.
- Par corollaire, la part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : plus de 70 % chez les moins de 40 ans, moins de 50 % parmi les 60 ans ou plus.

La CSP influe tout aussi manifestement.



- Chez les sans activité professionnelle, les retraités et les exploitants agricoles, la proportion des acquisitions sans achat est comprise entre 13,0 % et 20,5 % ; elle est inférieure à 8 % pour toutes les autres CSP ;
- Ces-dernières se distinguent particulièrement par la proportion des reports de construction : faible pour les ouvriers et employés (resp. 20 % et 24 % des acquéreurs), forte pour les cadres et les professions indépendantes (31 % et 36 %) ;
- La part des permis attribués dans l'année d'achat du terrain est surtout forte chez les employés et ouvriers (72 % et 75 %), médiane chez les cadres et professions intermédiaires (64,5 % et 67,7 %) ; faible au sein des autres catégories : entre 49,5 % (retraités) et 56,0 %.

III – 2 – État de viabilisation

En Pays de la Loire, 66,3 % des terrains ayant donné lieu à permis en 2011 ont été acquis viabilisés (contre 57,6 % au niveau national) ; mais cette part de terrains viabilisés est plus faible (52,8 %) lorsque le terrain a été acheté au moins deux années calendaires avant l'autorisation de construire et plus encore (35,3 %) en l'absence d'achat

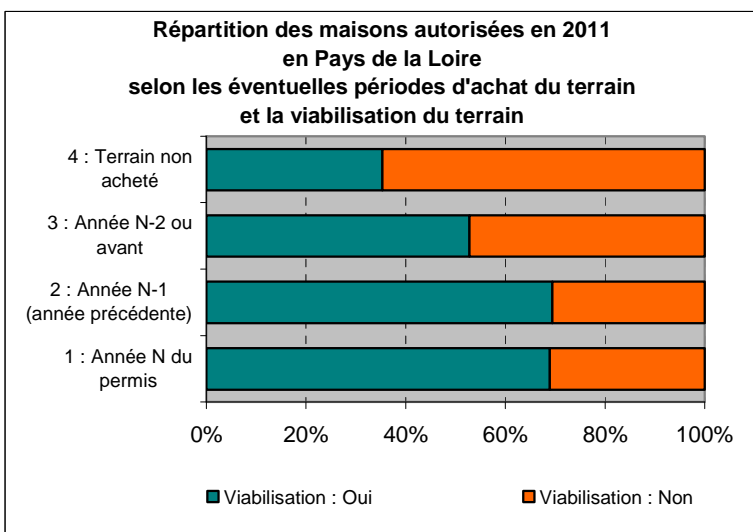
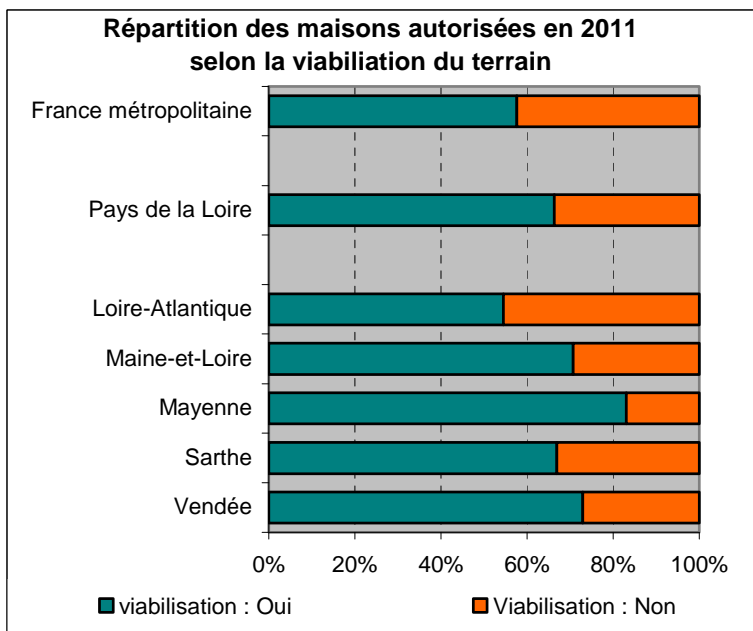
En Pays de la Loire, 66,3 % des terrains ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle en 2011 ont été acquis viabilisés (eau, électricité + éventuellement téléphone et tout-à-l'égout) contre 57,6 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette proportion est plus forte dans le département de la Mayenne avec 83,1 % de terrains viabilisés et plus faible en Loire-Atlantique où seuls 54,5 % des terrains étaient viabilisés lors de l'acquisition.

Les écarts sont moins importants entre types de territoires (62,3 % à 75,5 % de terrains acquis viabilisés).

On observe que lorsqu'il y a achat du terrain, la proportion de terrains acquis viabilisés est plus faible (52,8 %) si le terrain a été acquis au moins deux années calendaires avant l'autorisation de construire que si le décalage est moindre (environ 69 %).

En l'absence d'achat du terrain, la proportion de terrains acquis viabilisés est encore plus réduite (35,3 %).



III – 3 – Recours à un intermédiaire

En Pays de la Loire, en cas d'achat du terrain, 63,2 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire

Lorsque le terrain a été acheté, 63,2 % des futurs propriétaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 58,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

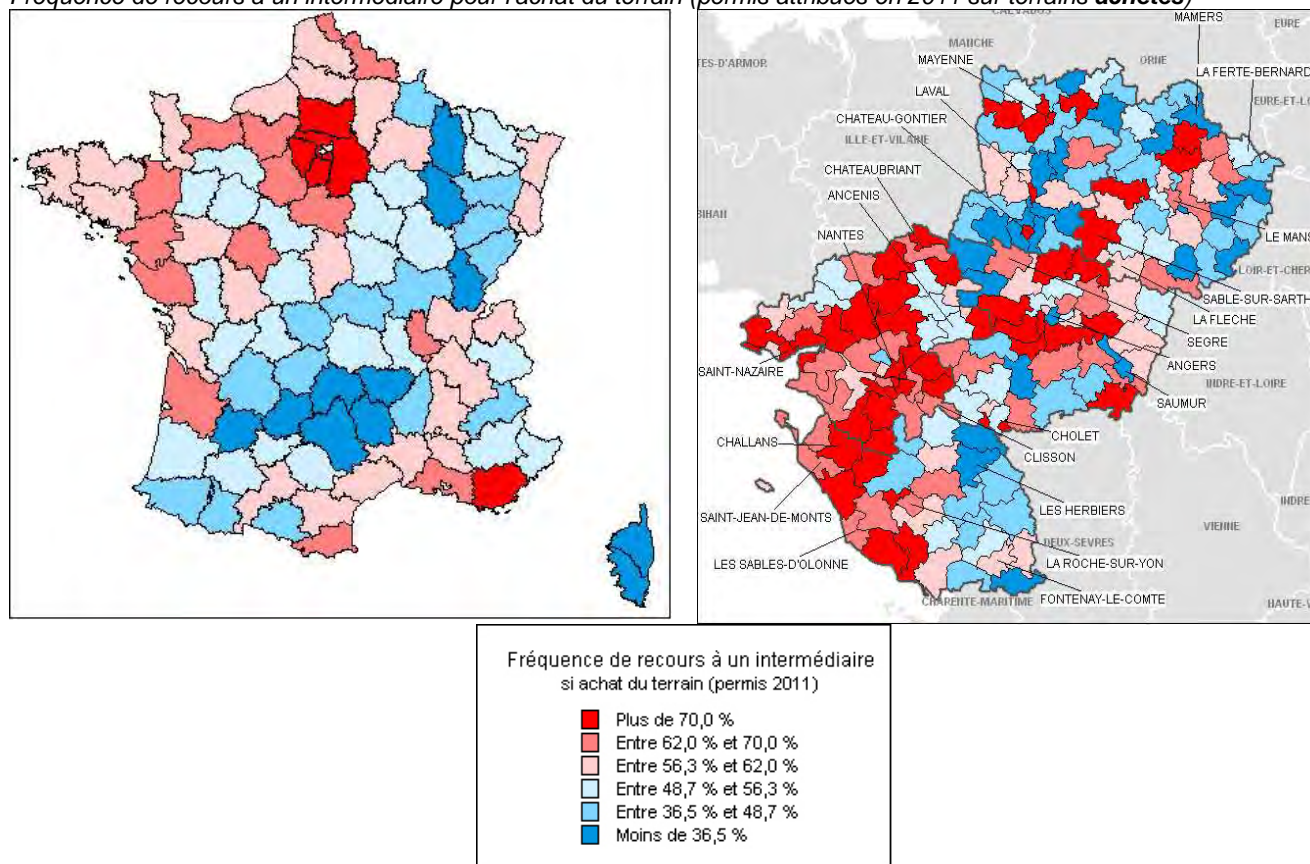
Plus précisément, 24,6 % ont transité par une agence immobilière et 17,4% par un constructeur de maisons individuelles.

Les différences territoriales peuvent être prononcées. Le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

C'est ainsi qu'en Loire-Atlantique, le recours à un intermédiaire atteint en moyenne 70,0 % alors qu'il est de 51,2 % en Mayenne.

Les valeurs les plus élevées sont enregistrées dans les banlieues (70,6 %) et sur le littoral (75,0 %), les plus faibles dans l'espace rural (55 %).

Fréquence de recours à un intermédiaire pour l'achat du terrain (permis attribués en 2011 sur terrains achetés)



III – 4 – Superficie des terrains achetés

Remarque importante :

Dans la perspective de l'analyse des coûts d'investissement (terrains + maisons), il convient de dissocier les terrains acquis sans achat des terrains achetés. D'une part, à des terrains acquis sans achat sont associés des coûts de construction de maisons plus élevés (voir remarque relative à ce chapitre), ce qui modifie les termes de la comparaison. D'autre part, l'acquisition de terrains sans achat peut donner lieu à construction sur un terrain dont la taille est soit minorée par scission de la parcelle, soit majorée par fusion avec une parcelle contiguë.

Dans ces conditions, dans la présentation qui suit ainsi que pour l'analyse des prix, le parti retenu a été de ne considérer que les constructions sur terrains achetés.

Pour information, la surface moyenne de terrains mobilisée par terrain à bâtir (avec et sans achat) est en Pays de la Loire d'environ 870 m² en 2011. Elle est de 1 150 m² pour les terrains intégralement acquis sans achat, (5,9 % d'entre eux).

La surface moyenne des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est de 850 m², contre 1 123 m² au niveau France métropolitaine

En 2011 en Pays de la Loire, la surface moyenne de terrain achetée par (future) maison individuelle est de 850 m². Cette surface est inférieure de 24 % à la moyenne nationale, qui se situe à 1 123 m².

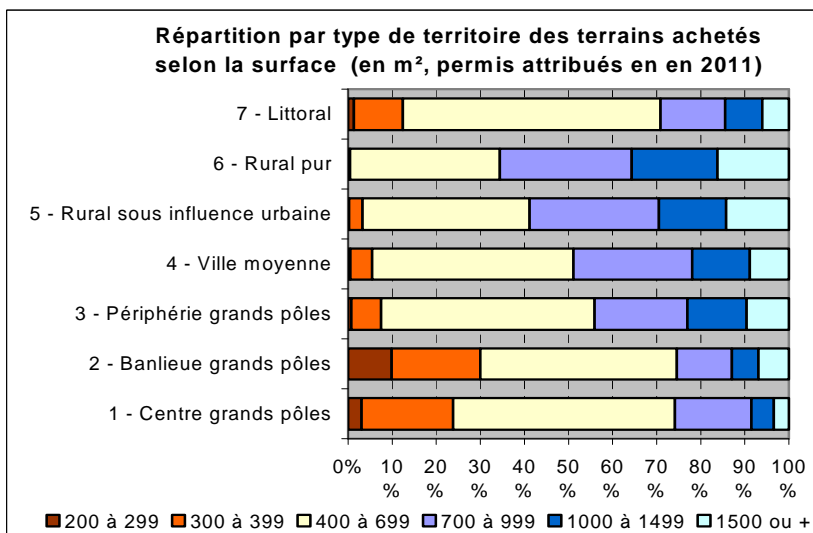
Les Pays de la Loire se positionnent à la 4^{ème} place des superficies les plus petites derrière l'Île-de-France (772 m²), le Languedoc-Roussillon (816 m²) et l'Alsace (835 m²), juste devant la Bretagne (889 m²).

Deux facteurs notamment interviennent dans cette surface moyenne des terrains achetés: le mode d'acquisition et la localisation.

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés au moins deux années calendaires avant l'année d'attribution du permis (c'est-à-dire ici au plus tard en 2009) est de 1 199 m², celle des terrains achetés l'année précédente (2010) est de 856 m², celle des terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire est de 826 m². Les contrastes qui opposent la première modalité aux deux dernières sont encore plus saisissants sur l'ensemble de la France métropolitaine où les trois surfaces correspondantes sont de 1 616 m², 1 077 m², et 1 101 m².

Le faible poids en Pays de la Loire des terrains achetés au moins deux années calendaires avant l'année d'attribution du permis n'explique toutefois que très modérément l'écart de surface moyenne avec la France de province. La localisation des terrains joue de ce fait le rôle majeur.

La Sarthe et la Mayenne se distinguent par une surface moyenne par terrain un peu plus élevée (respectivement 1 141 m² et 997 m²), pourtant éloignée de certains départements du Centre et surtout du Sud-Ouest de la France. La Loire-Atlantique (775 m²) le Maine-et-Loire (804 m²) et la Vendée (819 m²) sont à cet égard nettement en retrait.



De même, on observe de grandes différences entre types de territoires.

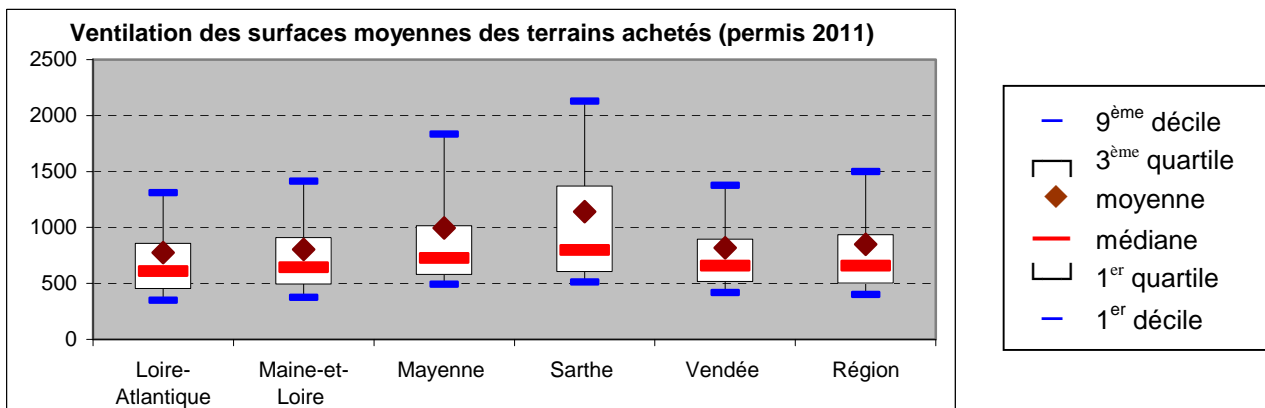
Dans le rural, la surface achetée par terrain qui en moyenne avoisine 1 000 m², offre des « pics » essentiellement sur les territoires situés aux franges de la région.

Dans les périphéries d'agglomérations (842 m²), elle est très proche de la moyenne régionale.

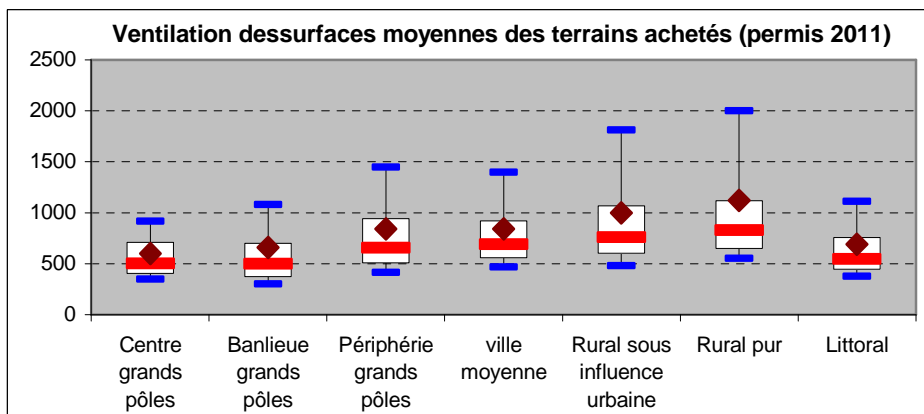
Sur le littoral, elle n'est plus que de 690 m², dans les banlieues des principales agglomérations, de 661 m², dans leurs villes centres, de 601 m².

10 % des terrains achetés ont une surface inférieure à 400 m², 10 % dépassent 1 500 m²

Sur l'ensemble de la région, 10 % des terrains achetés ont une surface inférieure à 400 m², tandis qu'à l'autre extrémité, 10 % dépassent 1 500 m², révélant de fortes inégalités de répartition, inégalités cependant plus ou moins accentuées selon les territoires : l'amplitude qui sépare ces valeurs extrêmes - écart inter-décile - est donc de 1 100 m².



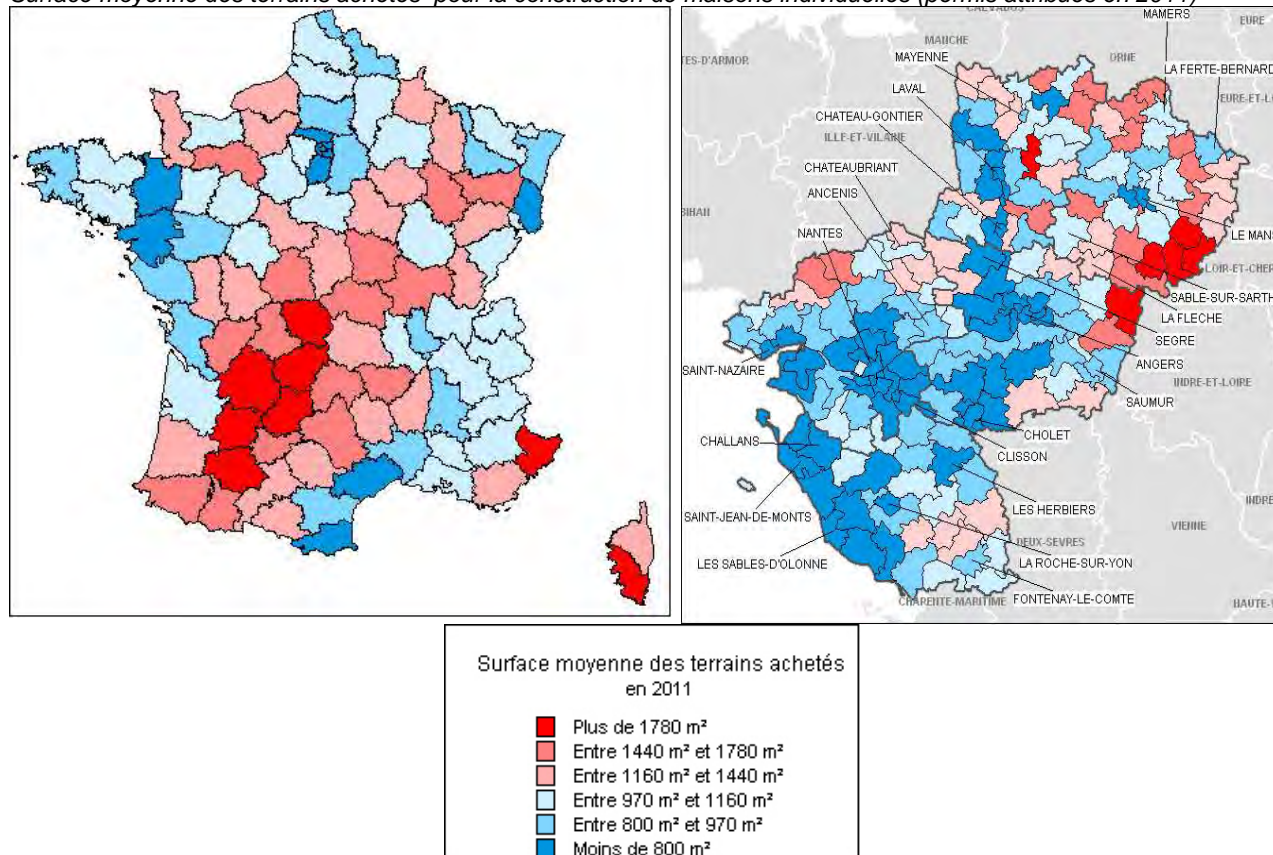
En Loire-Atlantique comme en Vendée, cet écart inter-décile est de 960 m². Néanmoins, la proportion des terrains de moins de 400 m², limitée à 6,2 % en Vendée, s'élève à 16,0 % en Loire-Atlantique, alors que celles respectives des terrains de plus de 1 500 m² sont de 7,5 % et 6,9 %.



À l'autre extrémité, dans la Sarthe, l'écart inter-décile est de 1 620 m² ; la proportion des terrains de moins de 400 m² tombe à 2,7 %, celle des terrains de plus de 1 500 m² s'élève à 21,8 %. En Mayenne, la proportion des terrains de moins de 400 m² est encore plus faible à 2,2 %, mais celle des terrains de plus de 1 500 m² est également plus faible que dans la Sarthe, avec 13,3 %.

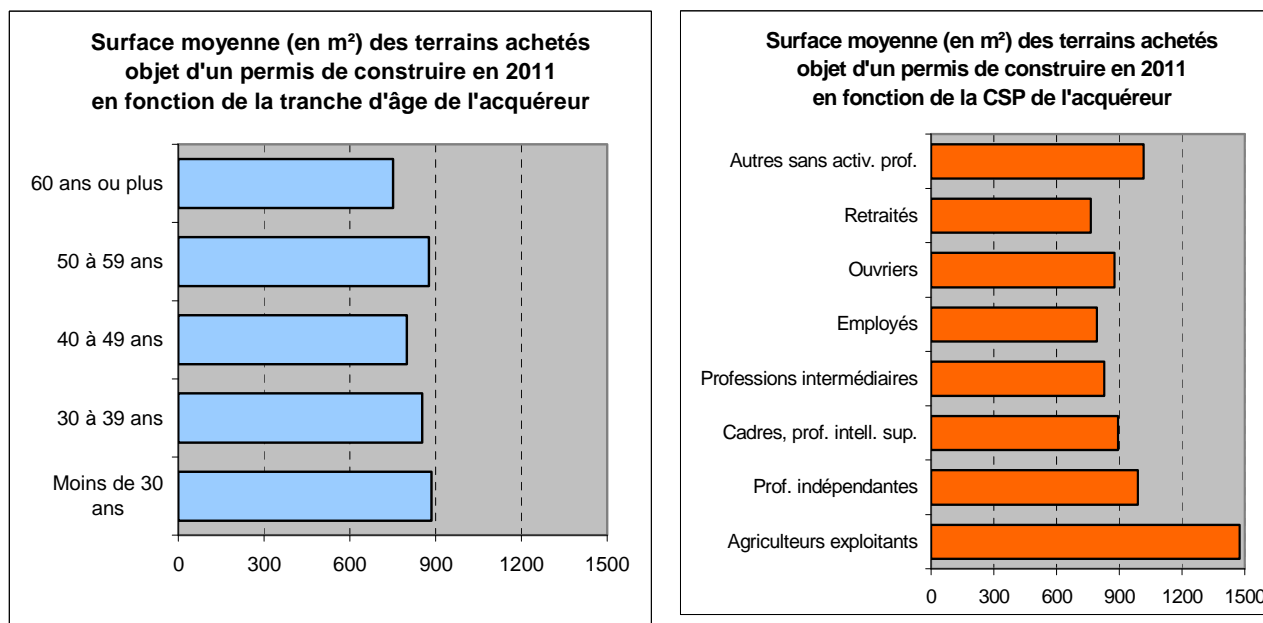
Dans les villes centres, l'écart inter-décile est de 570 m², dans les banlieues, de 780 m² et sur le littoral, de 730 m² ; dans le rural pur, il atteint 1 450 m². La proportion des terrains de moins de 400 m² est de 23,8 % dans les villes centres, de 30,0 % dans les banlieues, et est encore de 12,4 % sur le littoral. Dans le rural pur, un seul terrain (sur 241 achetés en 2011) compte moins de 400 m² ! La proportion des terrains de plus de 1 500 m² est de 3,4 % dans les villes centres, de 6,9 % dans les banlieues, de 6,0 % sur le littoral ; elle culmine aux alentours de 15 % dans l'ensemble du rural.

Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles (permis attribués en 2011)



La surface moyenne des terrains achetés est plus élevée parmi les agriculteurs

La surface moyenne des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est nettement plus élevée parmi les agriculteurs exploitants (1 475 m² contre 762 [retraités] à 989 m² [professions indépendantes] pour les autres catégories socioprofessionnelles). Les modalités d'acquisition contribuent à cette caractéristique des agriculteurs ainsi que des professions indépendantes, mais non des autres catégories d'acquéreurs.



IV – Caractéristiques de la maison envisagée

IV -1 – Destination (mode d'occupation)

La part des maisons non destinées à la résidence principale (en moyenne 9,1 %) est sensiblement plus élevée sur le littoral et minimale dans les zones faiblement urbanisées

En Pays de la Loire, 9,1 % des maisons dont la construction est autorisée ne sont pas destinées à devenir la résidence principale ; elles sont donc vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur¹.

Cette proportion n'est que de 6,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine et ne s'élève qu'à 7,1 % si l'on en retire l'Île-de-France. Elle atteint 14,0 % sur la Vendée alors qu'elle est comprise entre 5,8 % (Maine-et-Loire) et 8,2 % (Sarthe) dans les autres départements.

Dans ce qu'on appelle le « péri-urbain éloigné » des (principaux) pôles, la proportion de maisons non destinées à devenir résidences principales est inférieure à 6 %, elle n'est guère plus élevée (7,6 %) dans le « rural pur ». Sur le littoral en revanche, elle atteint 29,5 %. Dans les principales agglomérations, elle dépasse 10 % (villes centres, 13,5 %, banlieues, 11,8 %).

IV - 2 – Degré de finition

6 maisons sur 10 sont prévues livrées avec une finition « prête à décorer » ; la part des maisons devant être livrées « clés en main » est sensiblement plus élevée sur le littoral et plus faible dans les banlieues et périphéries des principales aires urbaines

En Pays de la Loire, les maisons sont en majorité (60,4 %) appelées à être livrées prêtes à décorer, 34,0 % totalement terminées, et 5,6 % « closes et couvertes ». Cette répartition est sensiblement comparable à ce que l'on observe sur l'ensemble de la France.

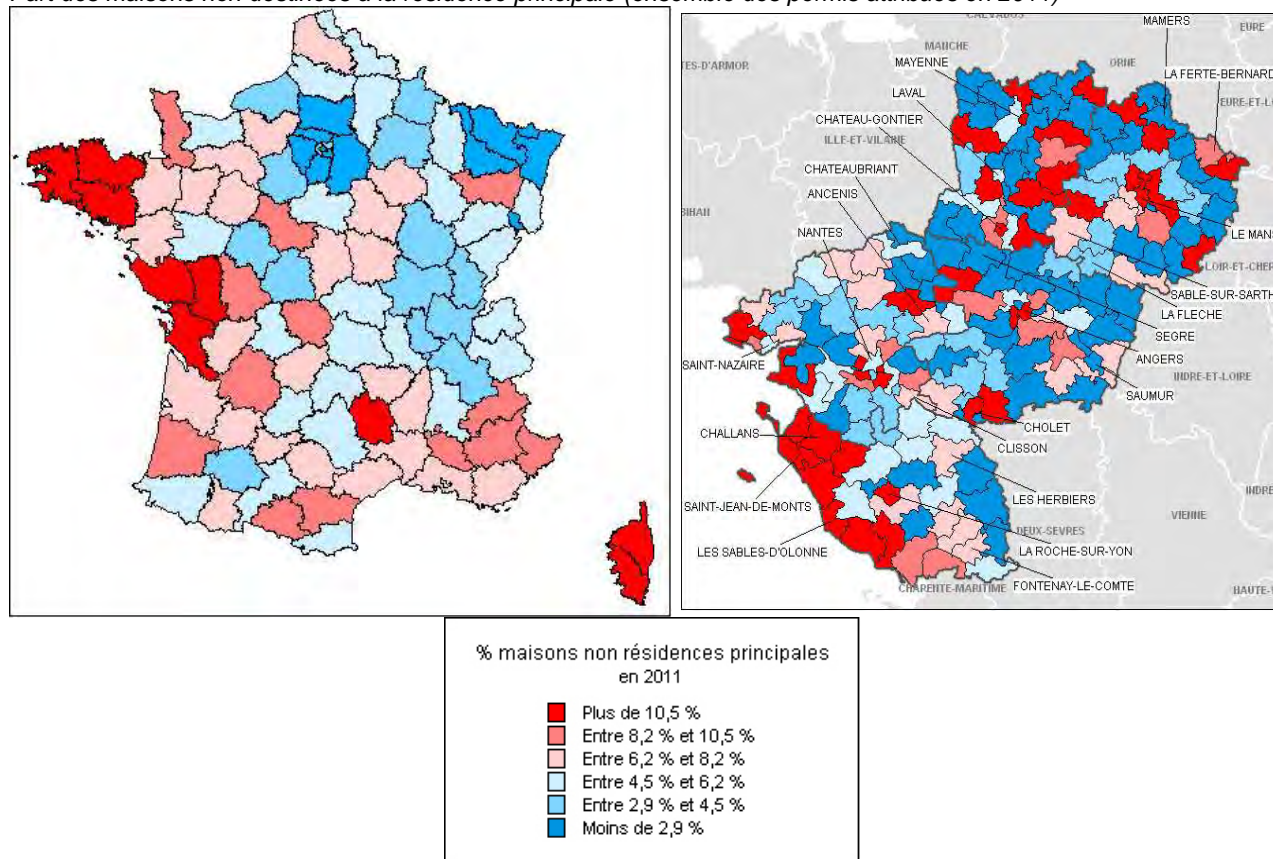
La part des maisons devant être livrées totalement terminées est plus importante en Vendée (44,0 %), plus faible en Mayenne (27,1 %) et en Sarthe (24,4 %). On peut de même opposer le littoral (45,6 %) aux banlieues et périphéries des principales aires urbaines (29,3 % et 28,6 %).

Ce contraste assez étroitement corrélé avec le mode d'occupation tient dans ce que le futur propriétaire serait plus enclin à souhaiter disposer d'une maison « clés en main » lorsque la construction est destinée à

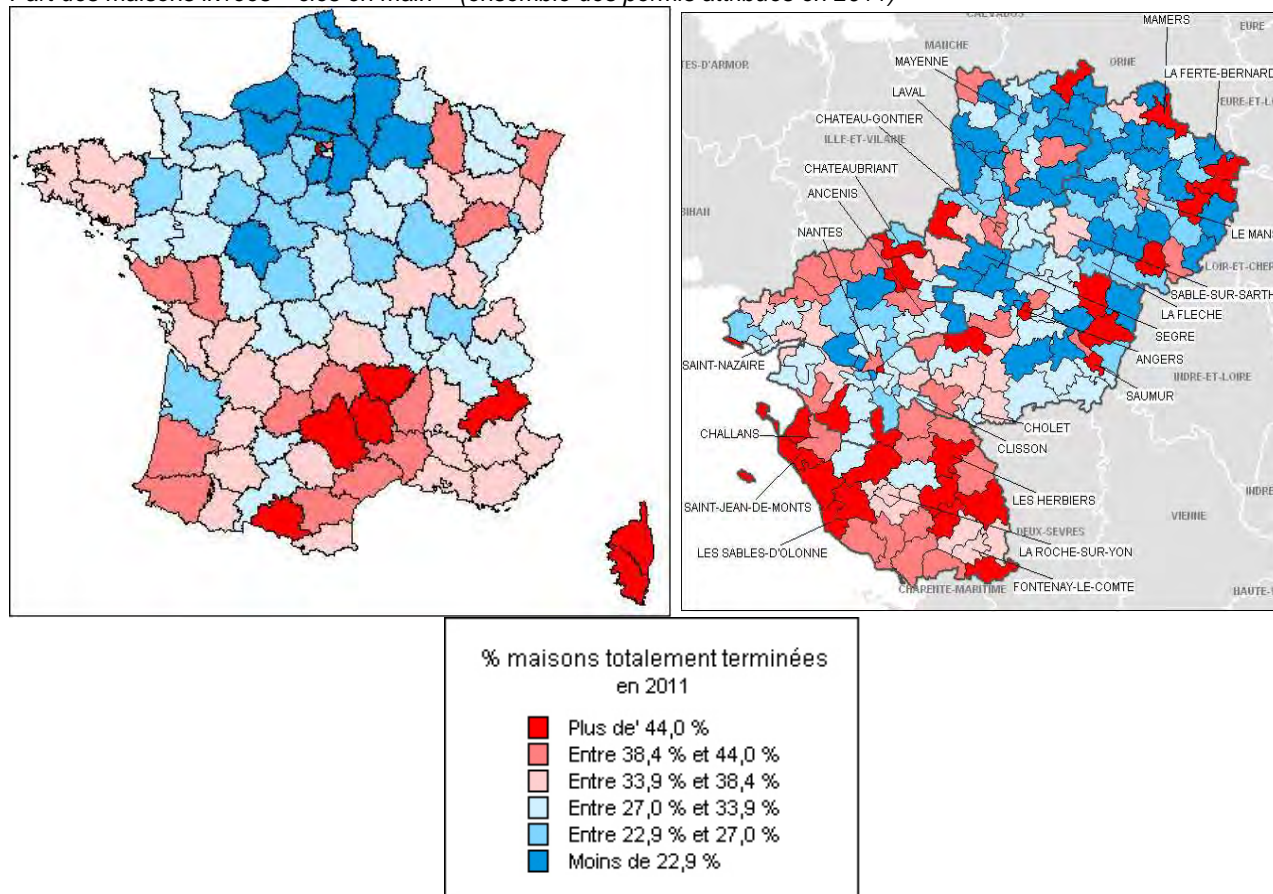
¹ Le distinguo ne peut être établi

devenir sa résidence secondaire, ou encore lorsque son lieu de résidence actuel en est éloigné, d'autant plus qu'il est âgé.

Part des maisons non destinées à la résidence principale (ensemble des permis attribués en 2011)



Part des maisons livrées « clés en main » (ensemble des permis attribués en 2011)

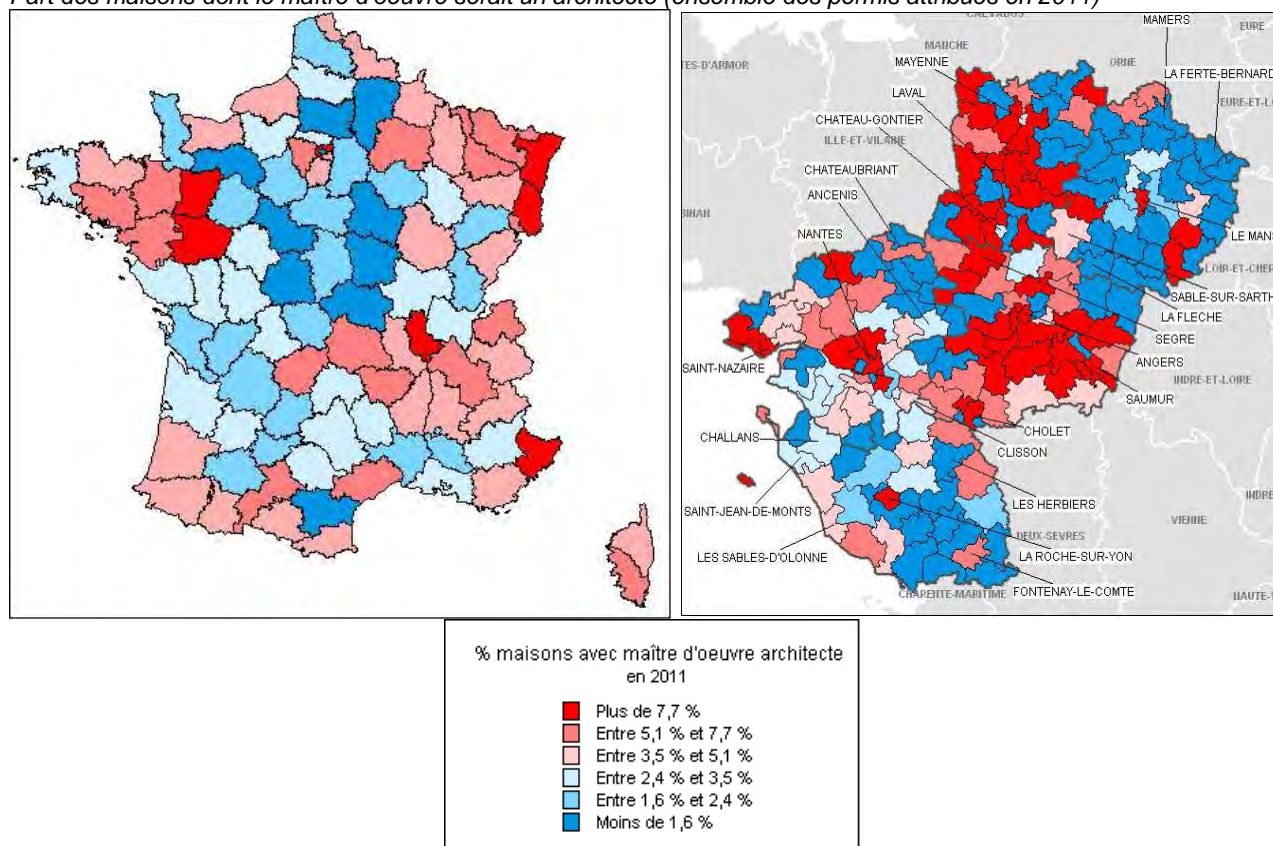


IV - 3 – Maître d'œuvre impliqué

Dans 6 cas sur 10, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; les architectes, qui interviennent en moyenne 5,3 fois sur 100, sont surtout sollicités dans les plus grandes villes

Dans 59,8 % des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; 24,1 fois sur 100, c'est le particulier lui-même qui doit assurer le suivi des travaux ; l'entrepreneur intervient dans 7,2 % des constructions, l'architecte dans 5,3 % d'entre elles. Ces proportions diffèrent peu de la moyenne nationale. La proportion des architectes dans la maîtrise d'œuvre est notamment élevée dans le Maine-et-Loire (8,2 %) et en Mayenne (9,6 %), et plutôt faible en Vendée (3,2 %) et plus encore dans la Sarthe (2,2 %). Elle s'élève à 13,8 % dans les principales villes - allant même au-delà de 15 % à Nantes, Angers, Saint-Nazaire et Cholet, mais ne dépasse 7 % dans aucun autre type de territoire. Les contrastes dans le recours à un architecte sont en outre beaucoup plus marqués dans les départements de l'intérieur que sur la Loire-Atlantique et la Vendée.

Part des maisons dont le maître d'oeuvre serait un architecte (ensemble des permis attribués en 2011)



IV - 4 – Surface des maisons

Des maisons plus petites en Pays de la Loire

La surface hors œuvre nette moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2011 est de 126 m², alors qu'elle atteint 132 m² sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Deux paramètres notamment influent sur cette taille :

- La localisation : la surface moyenne des maisons est un peu plus élevée dans les principales agglomérations (villes centres, 137 m², banlieues, 132 m²) ; elle est comprise entre 123 et 126 m² dans les autres types de territoires ;
- Les modalités d'acquisition du terrain : la surface moyenne des maisons est plus élevée pour les maisons dont le permis de construire suit d'au moins deux années (calendaires) l'acquisition du terrain : 143 m², contre 125 m² à 128 m² dans les autres cas ;

A fortiori, les maisons réunissant les deux conditions - construites en agglomérations au moins deux ans après l'achat du terrain - sont sensiblement plus grandes : 152 m², mais une telle occurrence ne concerne que 0,7 % des permis.

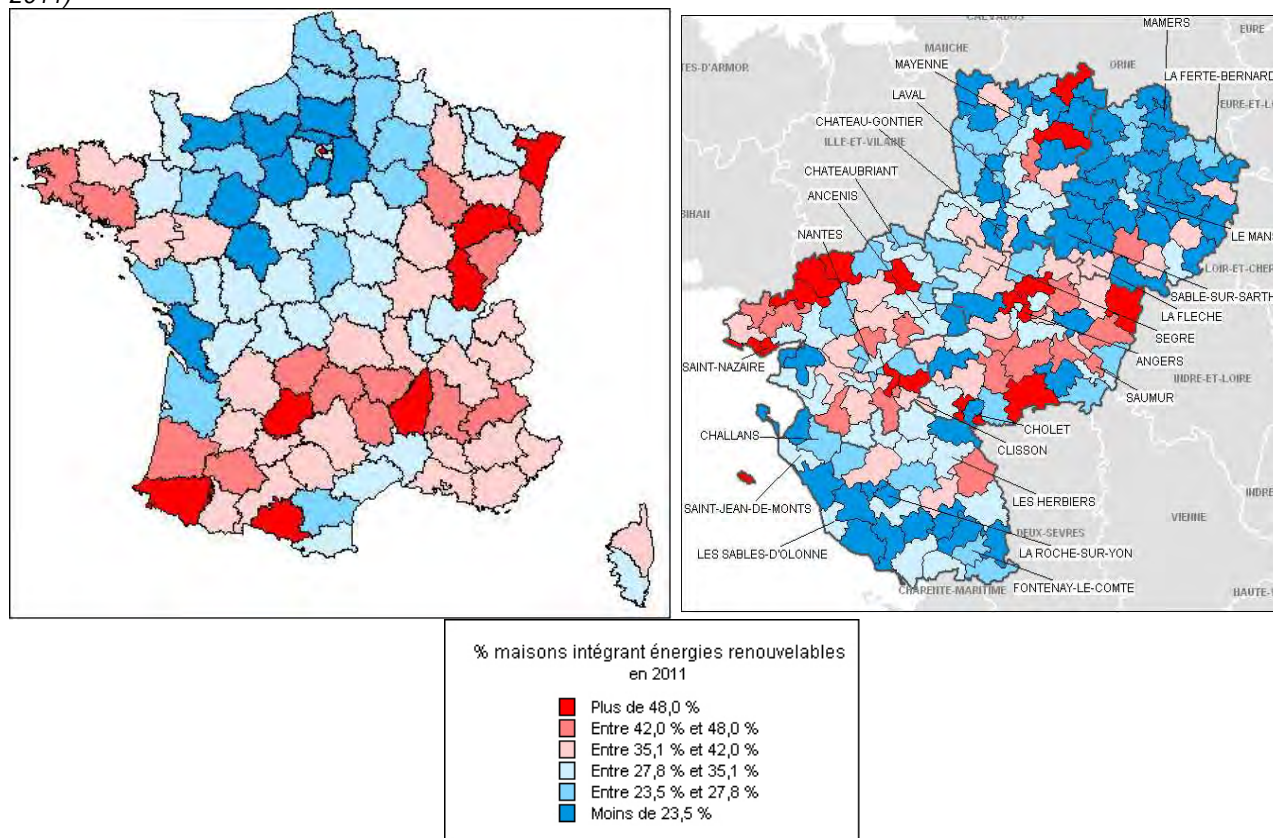
Par ailleurs, de la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur, de laquelle dépend la taille moyenne de la maison (120 ± 2 m² pour les employés, ouvriers et retraités, 135 ± 2 m² pour les agriculteurs, professions indépendantes, professions intermédiaires, 142 m² pour les cadres). Cette taille est en outre un peu plus faible parmi les moins de 30 ans et les plus de 60 ans (122 – 123 m²) qu'au sein des classes d'âge intermédiaire (129 m² pour les 30 à 50 ans).

V - 5 – Mode de chauffage

L'électricité seule ou le gaz seul demeurent dominants en Pays de la Loire (51,6 % des modes de chauffage) ; les énergies renouvelables, seules (22,8 %) ou combinées à un mode « classique » (8,7 %), intéressent 31,5 % des constructions

En 2011, l'électricité seule (43,5 % des constructions) et le gaz seul (8,1 %) demeurent dominants en Pays de la Loire, alors qu'ils sont minoritaires sur l'ensemble de la France métropolitaine (respectivement 36,3 % et 6,3 %).

Part des maisons dont le mode de chauffage intégrerait des énergies renouvelables (ensemble des permis attribués en 2011)



Les énergies renouvelables (géothermie, aéro-thermie, chauffage bois, solaire,...) intéressent 31,5 % des constructions, seules pour 22,8 %, combinées à un mode « classique » à raison de 8,7 %. En France, les proportions correspondantes sont de 33,7 %, 21,2 %, 12,5 %. Le recours à ce mode de chauffage est beaucoup plus développé dans le Maine-et-Loire (35,5 %) et en Loire-Atlantique (38,0 %) que dans les autres départements (23,1 % à 26,7 %). Il l'est également davantage dans les banlieues et périphéries d'aires urbaines (33,7 % et 35,1 %) que sur le littoral (24,9 %).

Le recours aux énergies renouvelables est plus faible pour les 60 ans et plus (22,9 % contre 30,9 % à 32,8 % pour les autres tranches d'âge). Il est également plus modeste pour les retraités (22,0 %), ouvriers et employés (26,7 % et 29,6 %), que pour les cadres (41,4 %) et surtout les agriculteurs (49,1 %).

2^{ème} partie : Analyse des coûts d'investissements

I – Coût des terrains *achetés* objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2011

Le prix d'achat des terrains *achetés* s'élève en moyenne à 57 320 €, inférieur de 18 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts très importants

Lorsqu'ils ont été achetés, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 en Pays de la Loire l'ont été au prix unitaire de 57 320 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont cependant très importants, en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix.

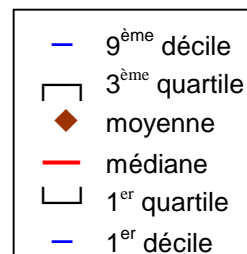
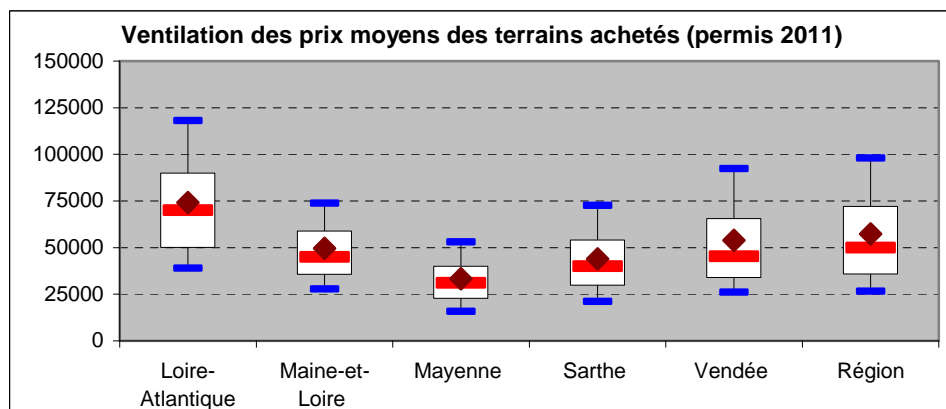
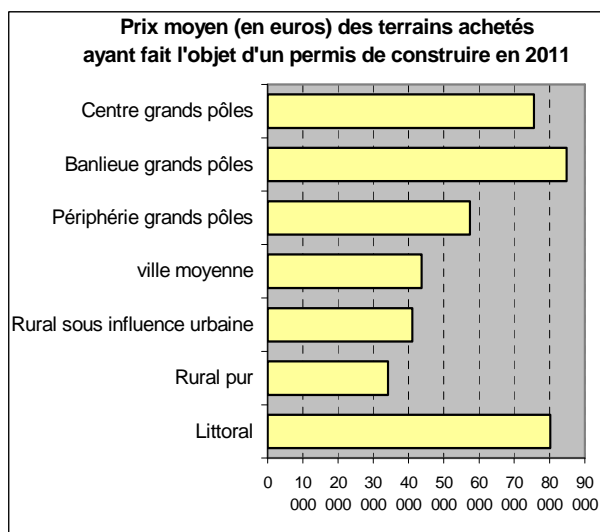
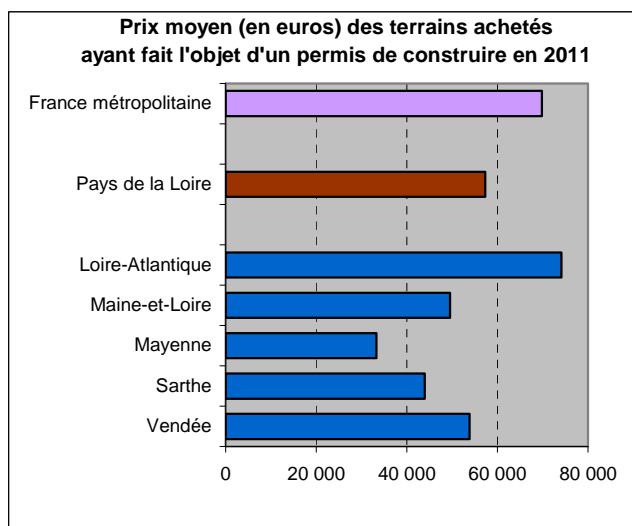
En particulier, cette valeur moyenne, inférieure de 18 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 69 860 €, n'a rien de commun avec celles observées en Ile-de-France (151 220 €) ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur (144 260 €) d'une part, en Limousin (32 500 €) d'autre part.

L'amplitude qui sépare les 10 % départements français les moins chers des 10 % les plus chers (écart inter-décile) dépasse 110 000 €.

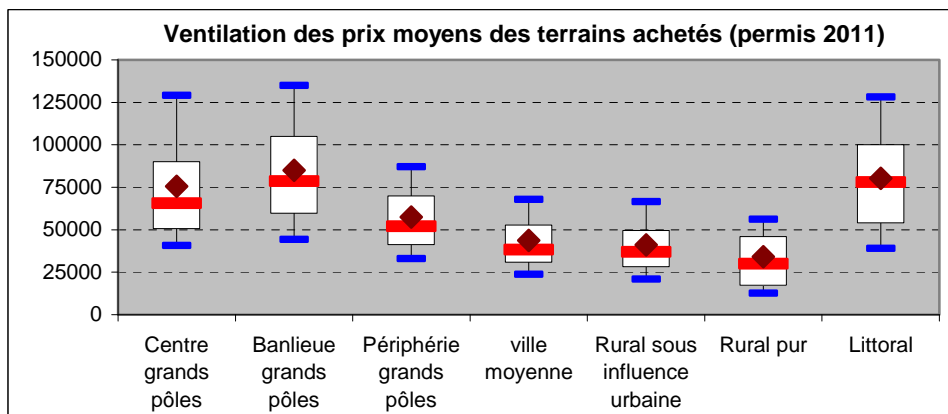
Entre la Mayenne (prix moyen, 33 360 €) et la Loire-Atlantique (prix moyen, 74 140 €), il y a un écart de prix de 1 à 2,2, écart qui passe de 1 à 2,5 entre le rural pur (34 180 €) et la banlieue des principales agglomérations (84 900 €).

Cette dispersion des prix est d'autant plus forte que les prix moyens sont plus élevés.

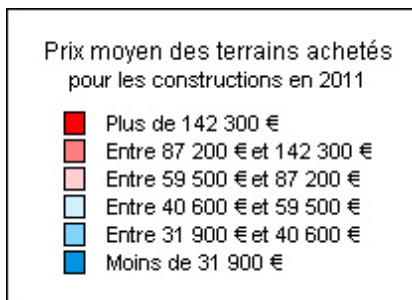
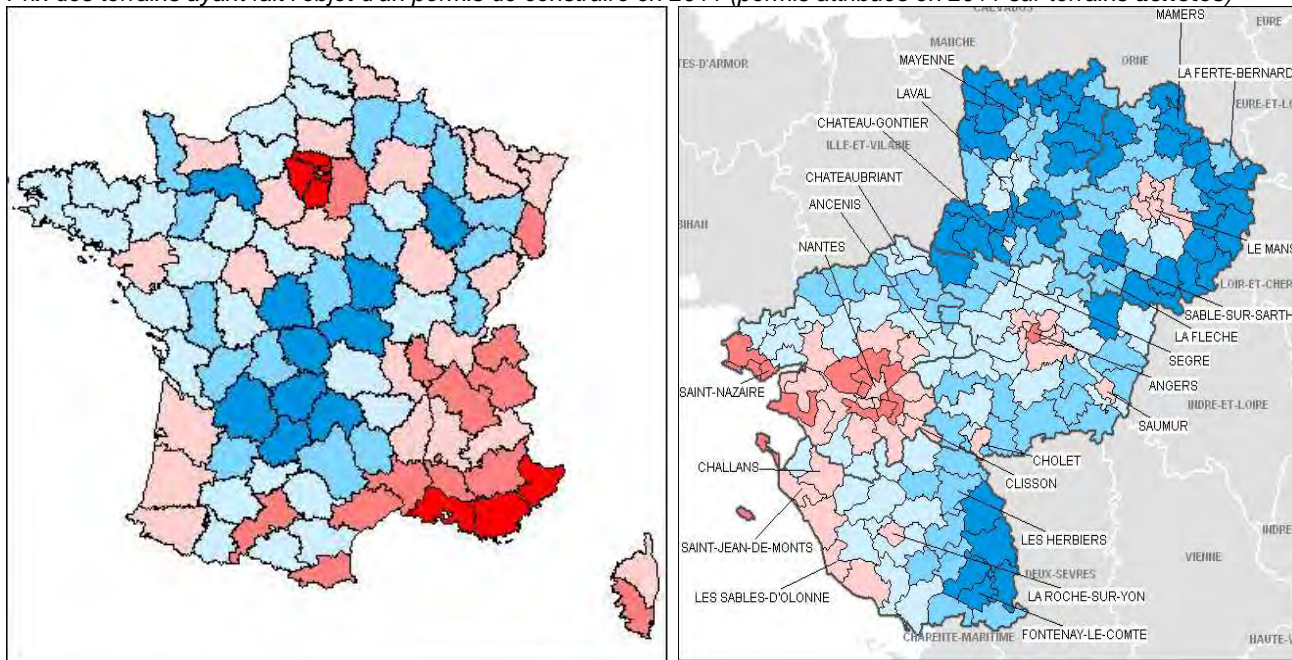
Sur l'ensemble des Pays de la Loire, 10 % des terrains ont coûté moins de 26 520 € tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 98 000 €. Ces différences de prix sont la conséquence de disponibilités foncières et d'attrait des territoires très hétérogènes.



L'écart inter-décile au sein des territoires est de 44 000 à 46 000 € à la fois dans le rural pur, le rural sous influence urbaine et les villes moyennes. Il est double dans les villes principales des principales agglomérations, leur banlieue, ainsi que sur le littoral où il est compris entre 88 000 € et 90 000 €. Il est de 54 000 € en périphérie des principales agglomérations.

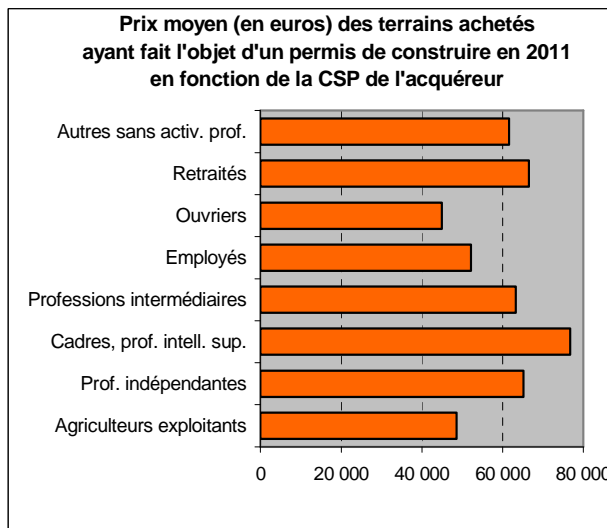
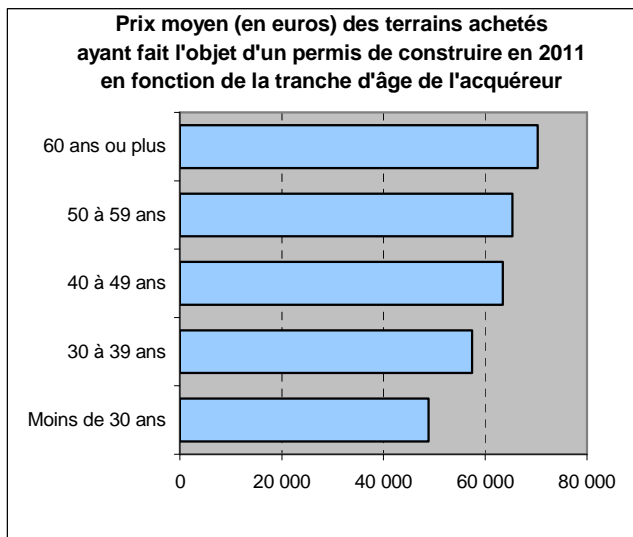


Prix des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés)



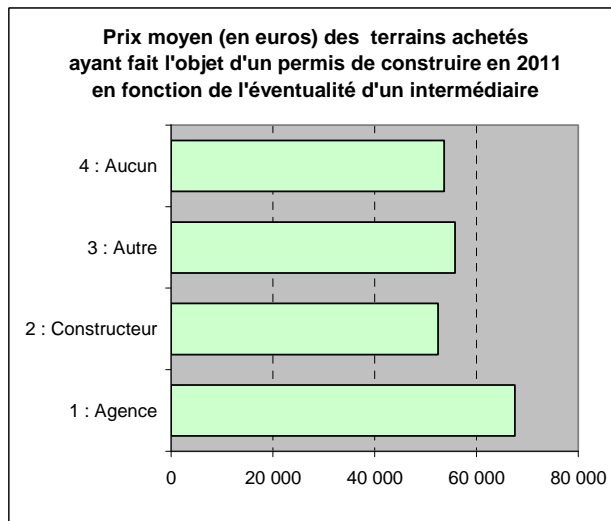
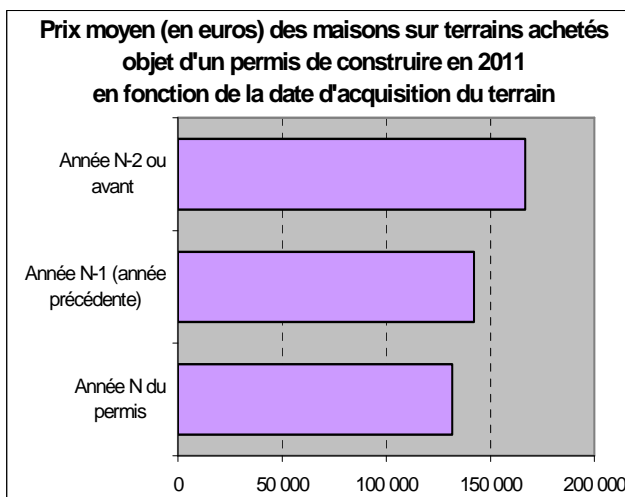
Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres, les professions indépendantes et les retraités ; il dépend aussi de l'âge de l'acquéreur avec lequel il augmente

Le prix moyen des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est plus élevé parmi les cadres (76 720 €), dans une moindre mesure les professions intermédiaires, les professions indépendantes et les retraités, nettement plus faible chez les agriculteurs (48 580 €) et plus encore les ouvriers (44 990 €). Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite ; il progresse ainsi de 48 880 € chez les moins de 30 ans à 70 300 € chez les plus de 60 ans.



Le prix des terrains est influencé par l'existence d'un décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis et par le recours à une agence immobilière

Le prix moyen des terrains achetés en 2011 est un peu plus élevé lorsqu'il y a décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'attribution du permis (63 000 €, indépendamment de la durée), que dans le cas contraire (55 100 €).

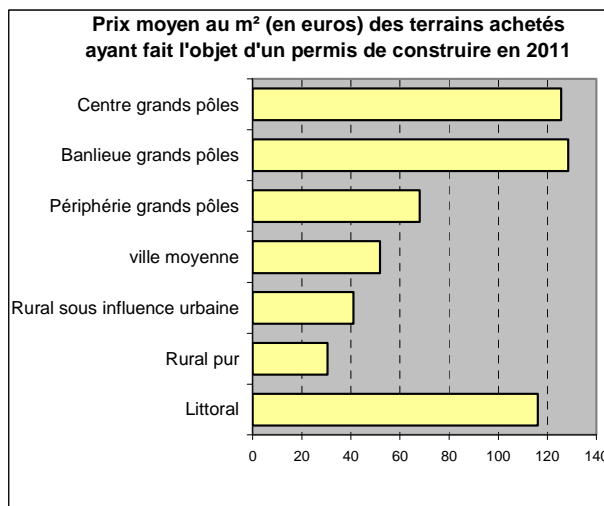
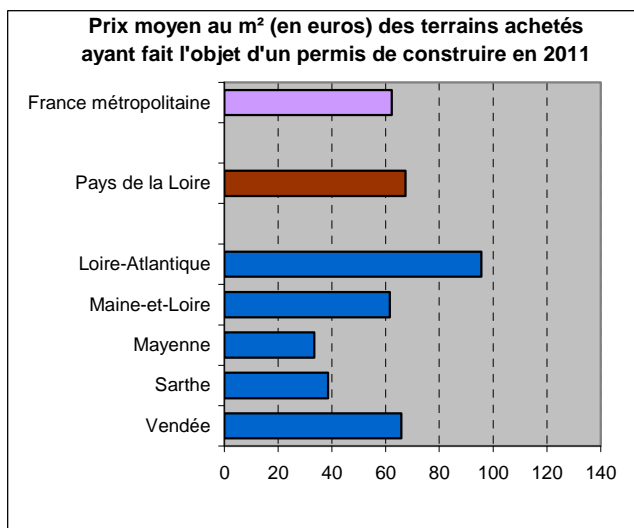


Par ailleurs, l'incidence du recours à un intermédiaire ne ressort pas de l'analyse à plat, sauf – et de façon assez nette - si cet intermédiaire est une agence immobilière. Ceci s'explique par le fait que les agences sont particulièrement sollicitées dans les secteurs les plus tendus où les prix sont plus élevés.

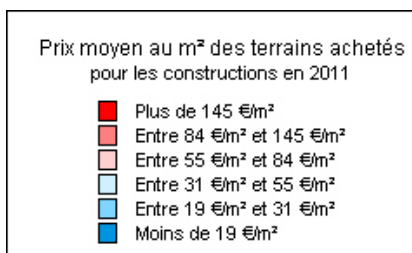
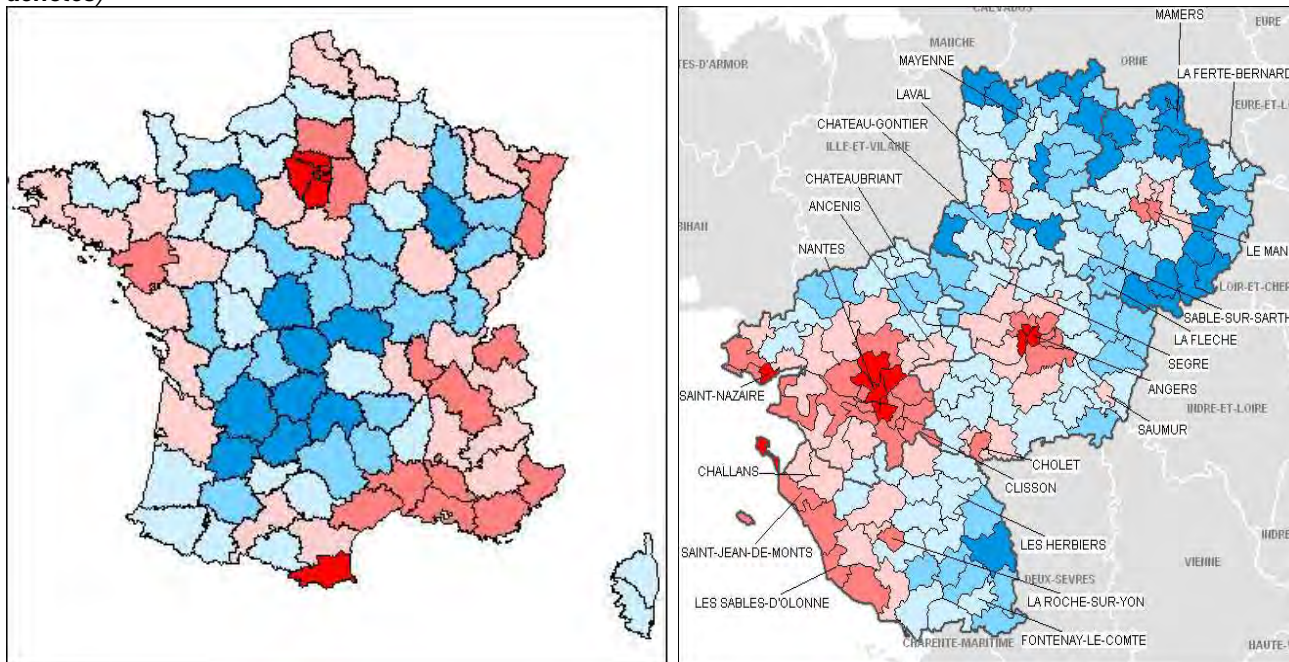
Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 67 € en Pays de la Loire (62 € en France métropolitaine), mais la moyenne des prix au m² est de 91 €

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés (somme des prix / somme des surfaces) s'élève en Pays de la Loire à 67 € - contre 62 € sur l'ensemble de la France métropolitaine, mais la moyenne des prix au m² (moyenne des ratios prix/surfaces) est en revanche de 91 €. L'écart substantiel entre prix moyen et moyenne des prix provient des fortes différences unitaires entre petits et grands terrains.

Le prix moyen au m² est particulièrement sensible à ces différences : l'écart de valeur s'établit ainsi dans un rapport de 1 à 3 entre Mayenne et Loire-Atlantique, de 1 à 5 entre rural et agglomérations.



Prix moyen au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 (permis attribués en 2011 sur terrains achetés)

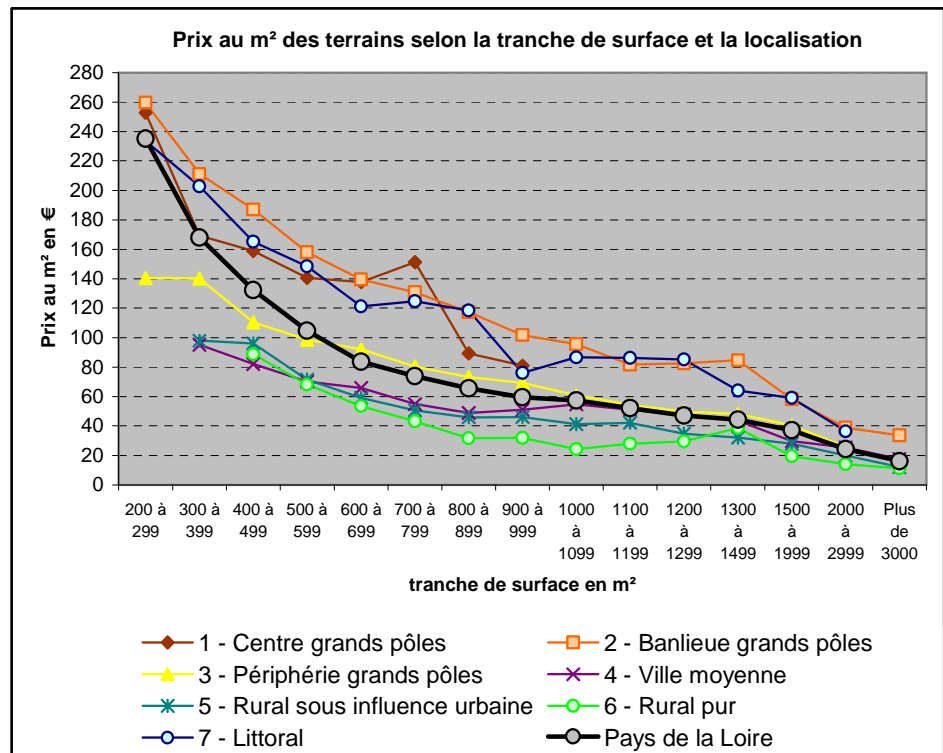


Le prix moyen au m² des terrains achetés dépend simultanément de leur taille et de leur localisation, les deux étant interdépendantes

Plus les terrains achetés sont petits, plus le prix moyen au m² est élevé. Un m² sur un terrain de moins de 300 m² coûte en moyenne sur la région 235 € ; sur un terrain de 600 m², il n'en coûte plus que 95 €, sur un terrain de 1000 m², environ 60 € : la baisse est ainsi continue jusqu'à environ 20 € au-delà de 2000 m². Cette situation résulte de deux phénomènes. Tout d'abord, les terrains vendus sont d'autant plus petits qu'il existe une pénurie de foncier, donc une pression forte et inévitablement des prix élevés. Par ailleurs, il existe un phénomène de « coût d'entrée » pour l'accès à la propriété d'un terrain qui fait que tout m² supplémentaire acheté est moins cher.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation, hautement significatives dans les tranches de surface les plus demandées - 400 à 1000 m² - qui réunissent systématiquement environ 70 % des terrains achetés quel que soit le territoire considéré.

On remarque ainsi que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral est entre double et triple du prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et plus encore en milieu rural.



Dans le prix total du terrain souvent influencé par un arbitrage surface / prix au m² plus ou moins prononcé, le prix au m² joue un rôle généralement supérieur à la surface

Le prix moyen d'un terrain dépend de deux variables² : la surface achetée et le prix au m². Néanmoins, pour une catégorie d'acheteurs donnée, l'importance de ce prix mesurée à travers l'écart entre le prix consenti par cette catégorie et la moyenne régionale (57 320 € en 2011) est déterminée par trois composantes : une composante spécifiquement due à la surface, une composante spécifiquement due au prix au m², et une composante combinant les deux. Les deux premières composantes offrent l'intérêt de mesurer les importances respectives de la surface et du prix au m² dans la formation du prix et de les comparer. La troisième composante, dite « résiduelle » en tant qu'associée aux deux premières, révèle l'existence ou non d'un arbitrage de la catégorie d'acquéreurs entre surface achetée et prix au m²³. Négative, ce qui est généralement le cas, elle joue alors un rôle modérateur sur le niveau du prix ; l'arbitrage que par construction elle induit (surface acquise inférieure à la moyenne régionale en contrepartie d'un prix au m² supérieur et vice versa) est d'autant plus « puissant » que son importance est plus marquée. Positive, ce qui est plus rare, elle joue un rôle amplificateur (à la hausse ou à la baisse) du niveau de prix, mais son incidence est alors faible.

Il est possible et intéressant de mettre en évidence selon le type de territoire sollicité et le profil des acquéreurs les contributions respectives à la formation du prix des terrains achetés de la *surface* et du *prix au m²* d'une part, l'existence et l'intensité d'une alternative surface / prix au m² et son incidence absolue et relative sur leur niveau, d'autre part.

Il ressort alors notamment de l'analyse que :

- (1) d'une façon générale, dans ce niveau de prix des terrains, le prix au m² joue un rôle sensiblement supérieur à la surface ;
- (2) le plus souvent également, ce niveau est - plus ou moins - impacté par un arbitrage surface / prix au m² - auquel seuls échappent les cadres et les employés, pour des raisons diamétralement opposées, ainsi que la tranche d'âge 50 – 59 ans.

Cette double règle explique notamment les niveaux observés dans les agglomérations et sur le littoral, où les prix totaux sont très élevés en raison des prix au m², mais amoindris dans une proportion non négligeable par une taille modérée du terrain⁴ et par un puissant effet d'arbitrage. Pour des raisons symétriques, cette même règle s'applique à l'espace rural. Un tel contraste n'existe pas en périphérie des grands pôles où prix au m² et surface sont très proches des moyennes régionales. On note encore que dans les villes moyennes considérées dans leur ensemble, la modicité du prix des terrains s'explique presque entièrement par celle de leur prix au m², corollaire d'une surface comparable à la moyenne régionale.

² Ces variables sont elles-mêmes déterminées par un ensemble de facteurs

³ Il y a arbitrage si les écarts à la moyenne régionale de la surface du terrain et du prix au m² divergent

⁴ Au sein des agglomérations, le prix des terrains dans les banlieues combine une surface et un prix au m² plus importants que dans les villes centres

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Prix moyen terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m ²	Écart résiduel
Centre grands pôles	75 530	18 211	-16 817	49 574	-14 545
Banlieue grands pôles	84 904	27 586	-12 796	51 988	-11 606
Périphérie grands pôles	57 406	88	-507	600	-5
Ville moyenne	43 739	-13 579	-516	-13 182	119
Rural sous influence urbaine	41 052	-16 266	10 011	-22 370	-3 907
Rural pur	34 183	-23 135	18 246	-31 389	-9 992
Littoral	80 211	22 893	-10 751	41 411	-7 767

On peut de même opposer les acquéreurs de moins de 30 ans, qui privilégient un bas prix au m² en contrepartie de terrains un peu plus grands (que la moyenne), aux plus de 40 et particulièrement aux plus de 60 ans pour lesquels des surfaces plutôt plus petites ne font que freiner l'impact de prix au m² élevés.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Prix moyen terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m ²	Écart résiduel
Moins de 30 ans	48 885	-8 433	2 405	-10 401	-436
30 à 39 ans	57 400	82	150	-68	0
40 à 49 ans	63 443	6 125	-3 411	10 139	-603
50 à 59 ans	65 334	8 016	1 778	6 051	188
60 ans ou plus	70 304	12 986	-6 696	22 285	-2 603

Les contrastes sont tout particulièrement marqués au sein des différentes CSP.

Malgré des terrains achetés de taille très nettement au-dessus de la moyenne, les agriculteurs bénéficient de prix au m² spécifiquement et exceptionnellement bas. À l'instar des moins de 30 ans, les ouvriers privilégient de leur côté un (relativement) bas prix au m² mais en contrepartie de terrains de surface à peine supérieure à la moyenne.

Tout comme les agriculteurs, les employés et de façon plus évidente encore les professions indépendantes constituent une des rares catégories pour lesquelles la surface de terrain a une incidence plus importante que le prix au m² sur le prix du terrain acheté.

Les cadres constituent la seule CSP associant superficie et - surtout - prix au m² relativement élevés ; la seconde de ces composantes explique néanmoins 80 % de la différence de coût des terrains achetés avec la moyenne régionale. À l'opposé, les employés constituent la seule CSP combinant superficie et prix au m² relativement bas, mais avec un impact moins prononcé.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Prix moyen terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m ²	Écart résiduel
Agriculteurs exploitants	48 580	-8 738	42 123	-29 316	-21 545
Prof. indépendantes	65 180	7 862	9 324	-1 258	-205
Cadres, prof. intell. sup.	76 719	19 401	2 849	15 768	784
Professions intermédiaires	63 224	5 906	-1 498	7 602	-199
Employés	52 224	-5 094	-3 854	-1 329	89
Ouvriers	44 985	-12 333	1 834	-13 728	-439
Retraités	66 522	9 204	-5 901	16 839	-1 734
Autres sans activ. prof.	61 588	4 270	11 221	-5 813	-1 138

II – Coût des maisons sur terrains achetés objet d'un permis de construire en 2011

Remarque importante :

Il existe une différence conséquente entre le coût prévisionnel moyen d'une maison à construire sur un terrain acheté, évalué à 135 650 € en Pays de la Loire pour 2011, et celui d'une maison à construire sur un terrain non acheté, soit 148 630 €. L'achat du terrain conduit donc à une baisse moyenne de l'investissement dédié à la construction proche de 10 % comparable à la moyenne nationale, mais variable selon la localisation sans qu'il soit a priori possible d'expliquer une telle fluctuation.

Néanmoins, en raison de la faible proportion de terrains non achetés, leur impact sur le coût prévisionnel moyen d'une maison à construire tous modes d'acquisition confondus, qui est de 136 420 €, est modique. C'est la raison pour laquelle, dans un souci de cohérence d'ensemble du présent document, les terrains non achetés sont exclus du champ du présent chapitre – comme du chapitre suivant.

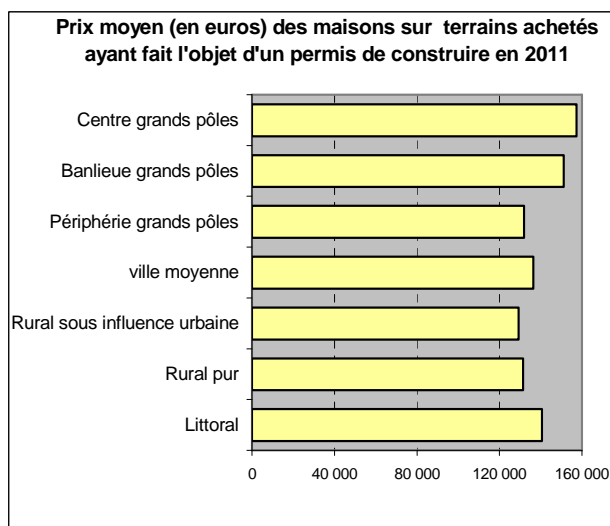
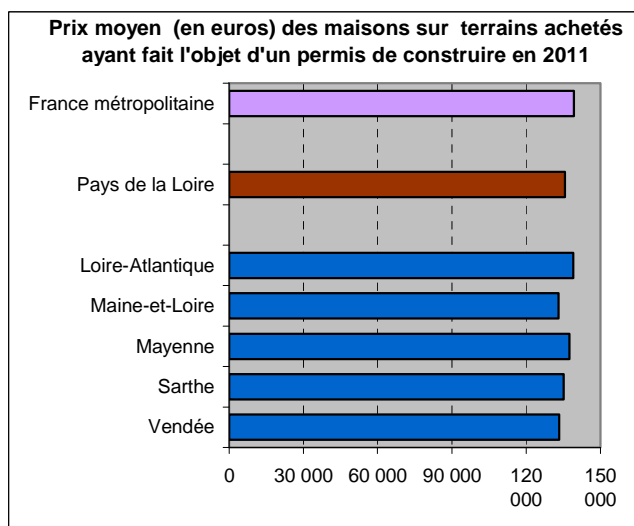
Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'établit à 135 650 €, inférieur de 2,6 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

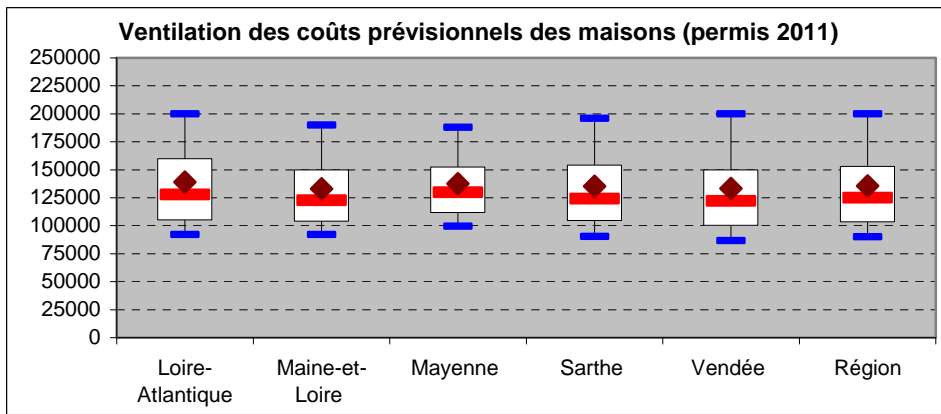
Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 135 650 €. Les écarts interrégionaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés ; les écarts intra-régionaux sont en revanche modestes.

Inférieur de 2,6 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 139 310 €, le coût moyen annoncé des maisons ligériennes est sensiblement plus bas que ceux d'Ile-de-France (170 160 €) et plus encore d'Alsace (182 710 €). À l'échelle des régions, la valeur plancher se situe en Languedoc-Roussillon (101 750 €).

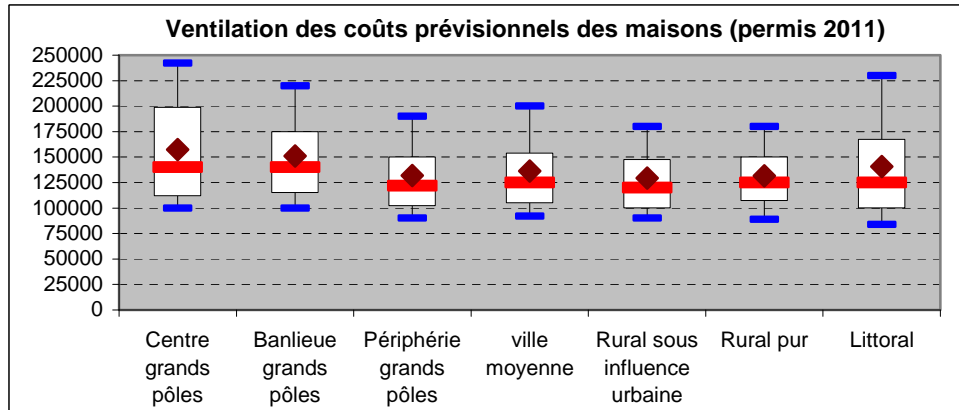
L'amplitude qui sépare les 10 % départements français les moins chers des 10 % les plus chers (écart inter-décile) est limitée à 60 000 €.

Le coût moyen annoncé des maisons ligériennes change très peu d'un département à l'autre (133 000 € à 139 000 €). Il varie davantage entre types de territoires (130 000 € dans le rural à 157 300 € dans les villes centres), mais le différentiel entre minimum et maximum, inférieur de près de moitié à son homologue relatif aux terrains achetés, est de surcroît calculé sur des valeurs nettement plus élevées.

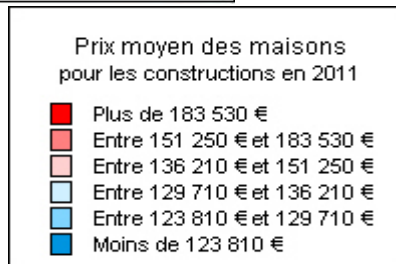
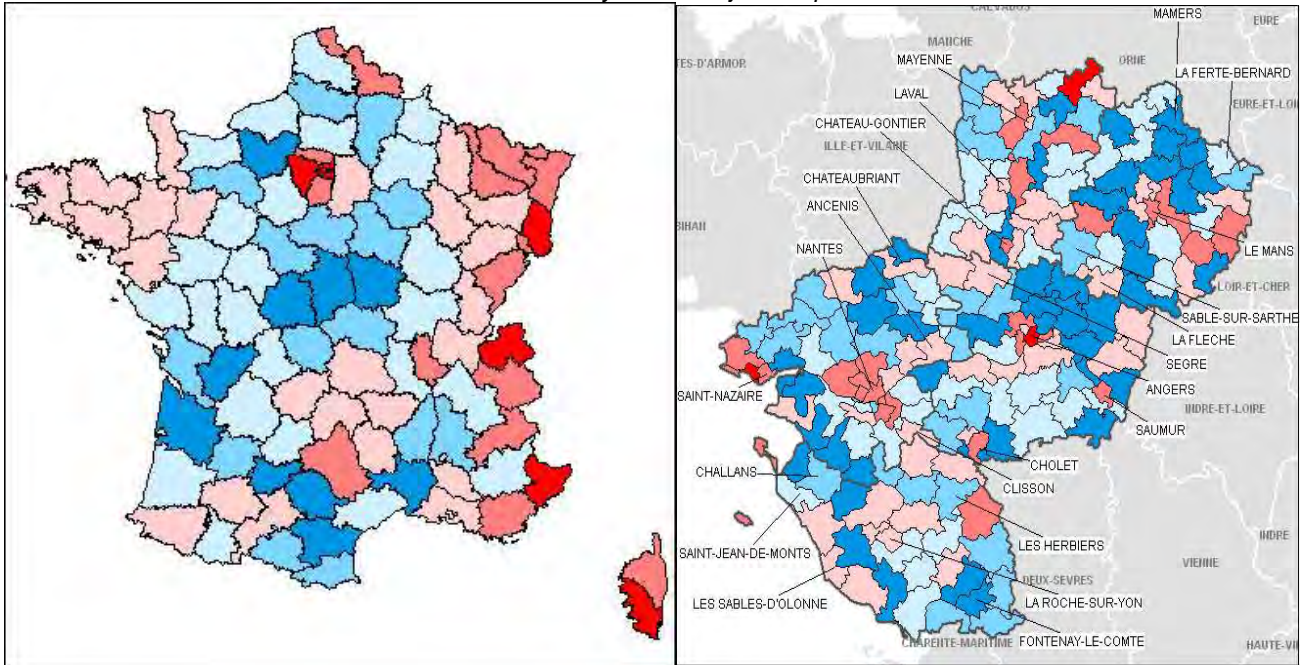




L'écart inter-décile varie néanmoins plus sensiblement au sein d'un territoire : il est de 90 000 € dans le rural et s'élève progressivement à 100 000 € en périphérie des principales agglomérations, puis autour de 120 000 € dans leurs banlieues et culmine dans leur ville centre, ainsi que sur le littoral où il avoisine 145 000 €.

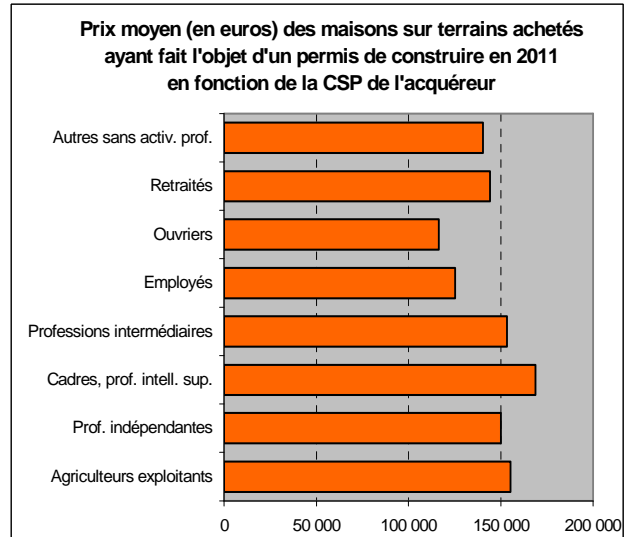
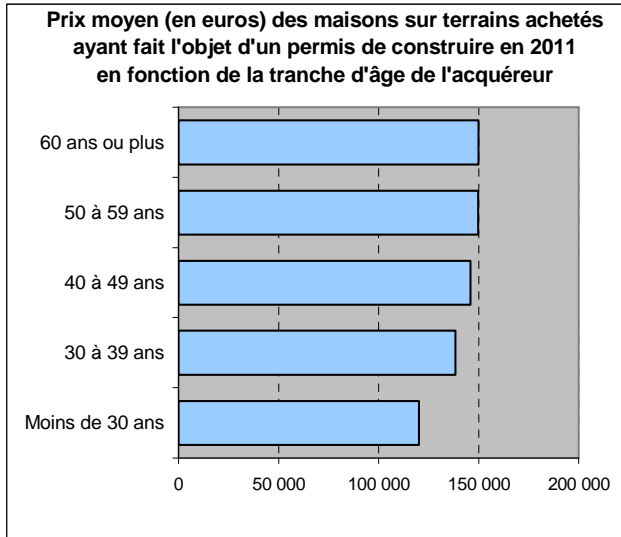


Prix des maisons à construire sur des terrains achetés ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011



Le prix moyen des maisons est plus élevé parmi les cadres ; il dépend de l'âge de l'acquéreur essentiellement lorsqu'il est inférieur à 50 ans

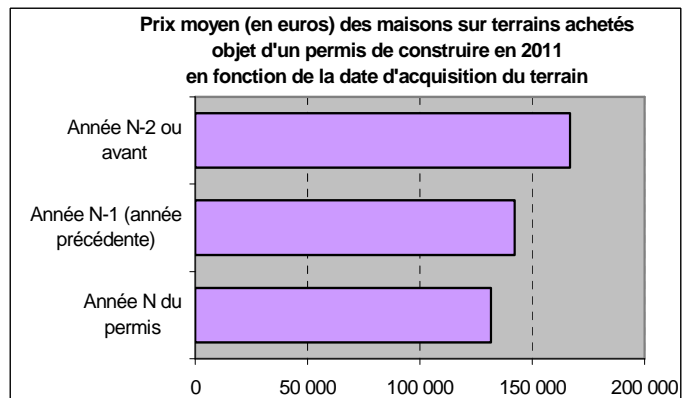
Le prix moyen des maisons à bâtir sur des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est plus élevé chez les cadres (168 900 €) que chez les employés (125 400 €) et les ouvriers (116 500 €) ; il est très proche de 150 000 € pour les agriculteurs exploitants, les professions indépendantes et les professions intermédiaires. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 50 ans, nettement plus modérément ensuite.



Des prix de maisons plus élevés sur des terrains achetés il y a plus de deux ans

Plus que celui des terrains, le prix moyen des maisons est corrélé avec l'existence d'un décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis

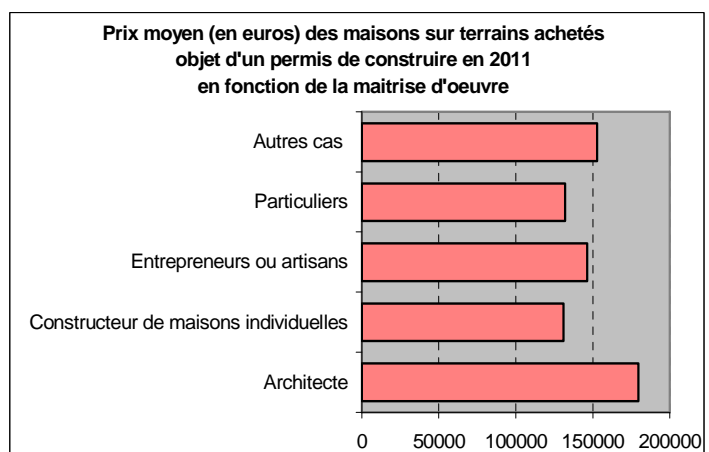
Le prix moyen 2011 des maisons à bâtir varie assez nettement selon qu'il y a deux années calendaires ou plus séparant la date d'achat du terrain de la date d'attribution du permis (166 770 €), une seule année (142 170 €), ou moins d'une année (131 600 €).



Des prix de maisons plus élevés si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte

Le prix moyen 2011 des maisons à bâtir varie encore plus fortement avec les conditions de maîtrise d'œuvre. Ainsi, un logement réalisé par le constructeur ou par le particulier lui-même a sensiblement le même coût moyen voisin de 130 000 €, qui grimpe à 179 730 € lorsqu'il est suivi par un architecte.

Une telle amplitude s'explique d'abord par une taille moyenne plus importante des logements dont la construction est pilotée par un architecte (en l'occurrence, 149 m², contre 118 m² pour un constructeur, 137 m² pour un particulier, et 126 m² en moyenne toutes maîtrises d'œuvre confondues, ceci provenant notamment du fait que l'architecte est obligatoire pour les maisons de plus de 170 m²).

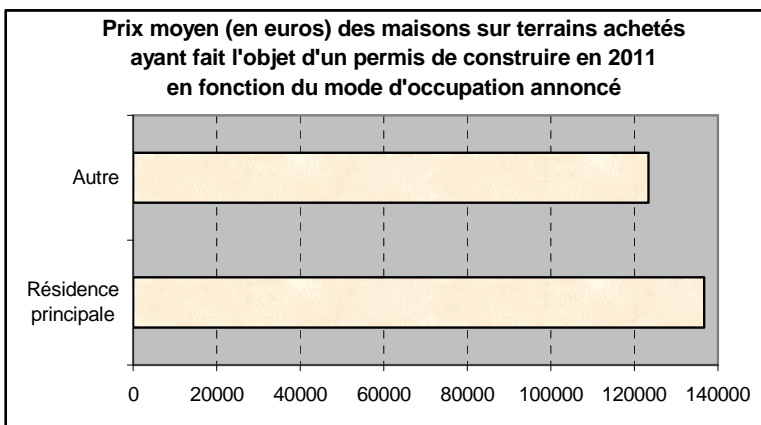


Elle s'explique aussi par un coût au m² plus élevé des maisons construites par un architecte (1 206 €/m², contre 1 104 €/m² pour un constructeur, 964 €/m² pour un particulier, et 1 075 €/m² toutes maîtrises d'œuvre confondues).

Des prix de maisons plus élevés si la maison est destinée à devenir résidence principale

Le prix moyen 2011 des maisons à bâtir est un peu plus élevé si la maison est destinée à devenir résidence principale (136 710 €) que dans le cas contraire (123 420 €).

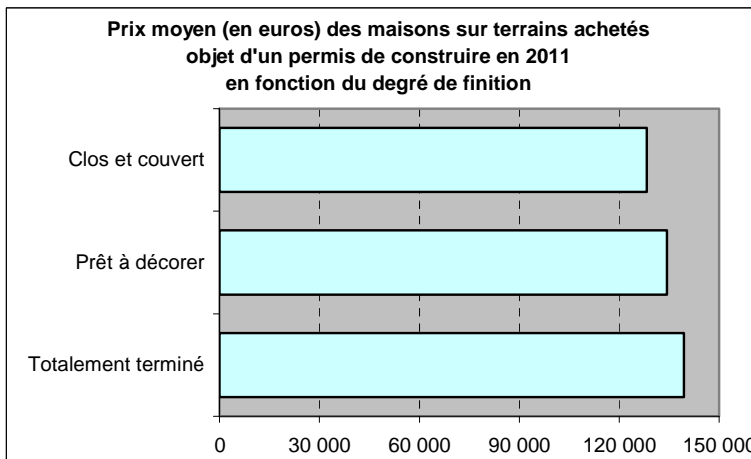
La différence observée résulte alors exclusivement d'une surface plus importante des maisons appelées à être résidences principales (127 m² vs 111 m²), les prix au m² étant légèrement inférieurs (1 072 €/m² vs 1 108 €/m²).



Des prix de maisons plus élevés de 9 % si la maison est livrée totalement terminée

Entre une maison livrée selon la formule « clos et couvert » ou « totalement terminée », le prix moyen 2011 varie de 128 190 € à 139 390 €, soit un écart de 8,7 %.

Cet écart tient à la fois d'une surface un peu plus importante des maisons totalement terminées (128 m² vs 124 m²) et de prix au m² légèrement supérieurs (1 089 €/m² vs 1 033 €/m²).



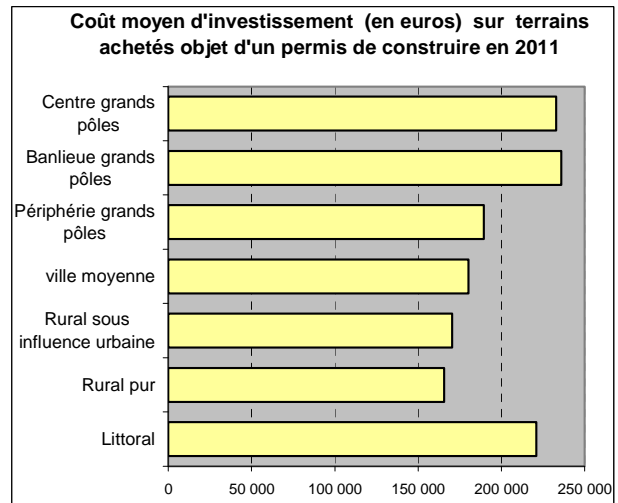
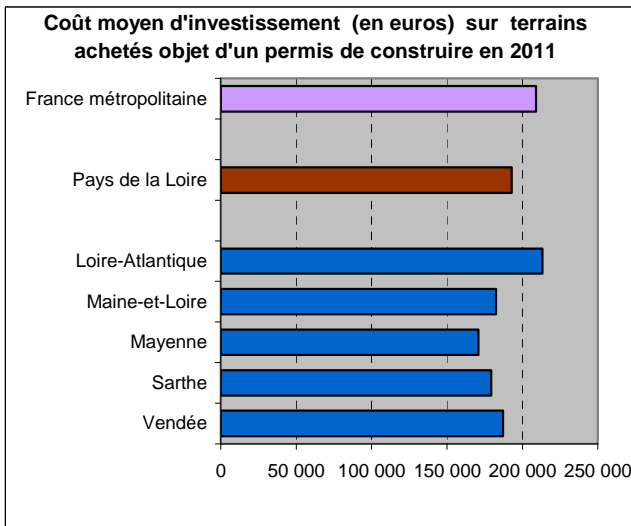
III – Coût total des investissements sur terrains *achetés* relatifs aux permis de construire en 2011

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2011 en Pays de la Loire est de 192 970 € pour une maison de 126 m² sur un terrain acheté de 850 m²

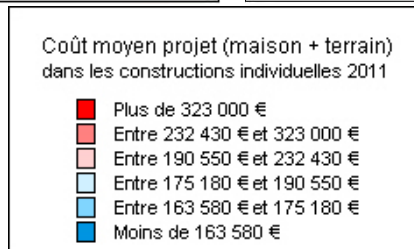
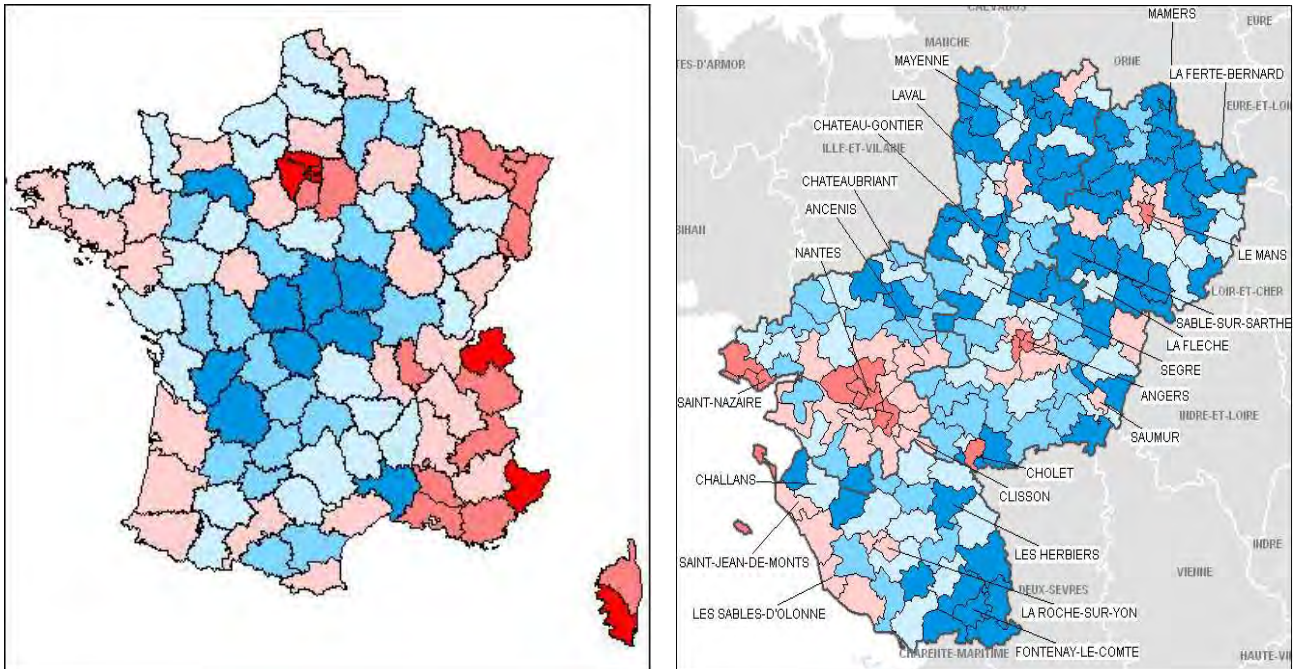
Dans les Pays de la Loire en 2011, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève à 192 970 € correspondant à une maison de 126 m² à construire sur un terrain de 850 m².

Selon les départements, il varie de 170 910 € (Mayenne) à 213 190 € (Loire-Atlantique).

Par type de territoire, l'échelle va de 165 710 € (rural pur) à 236 080 € (banlieue des grands pôles).



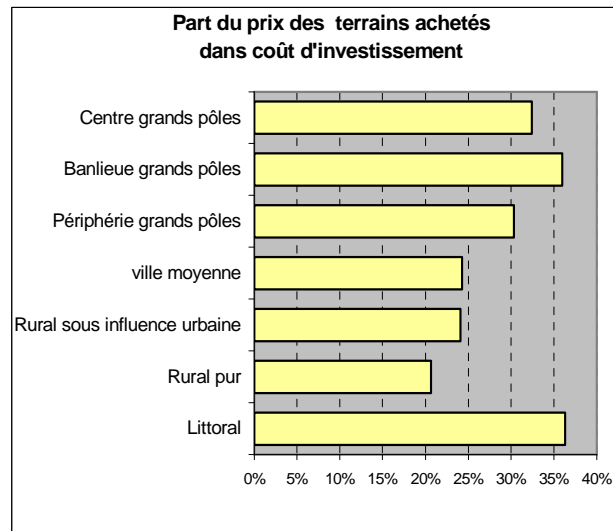
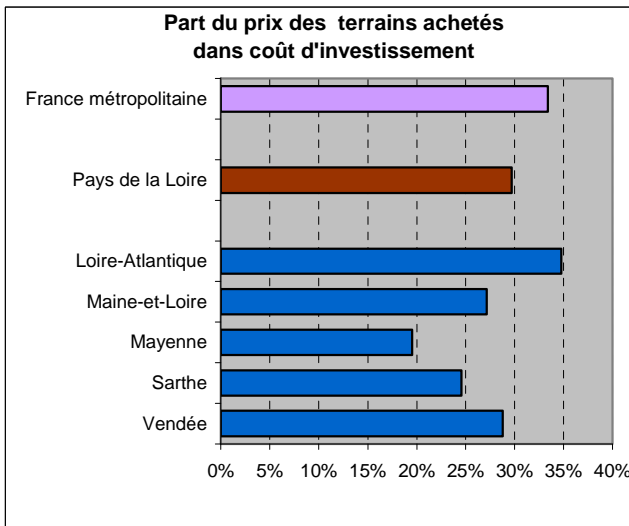
Coût prévisionnel moyen des investissements (terrains + maisons) sur des terrains *achetés* ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011



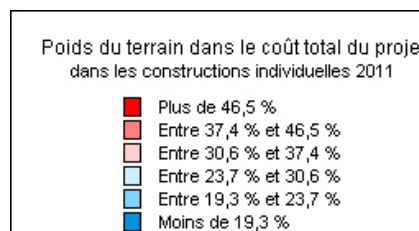
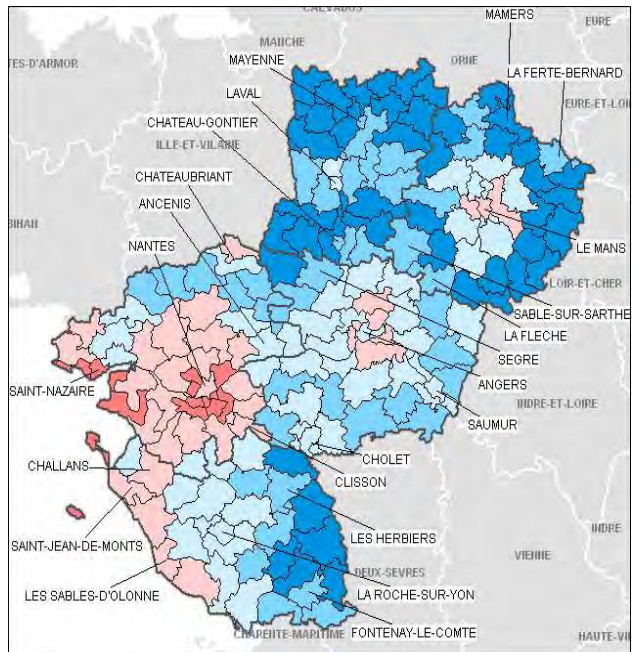
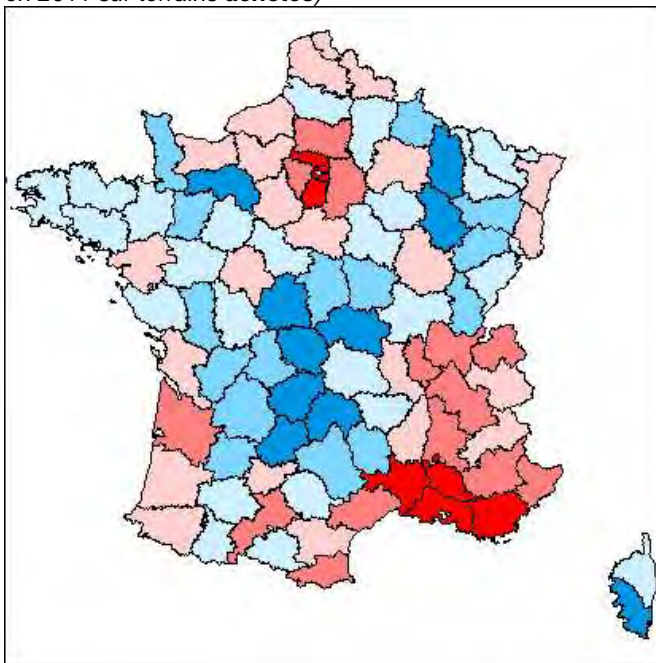
L'achat du terrain représente en moyenne 30 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,7 % du coût d'investissement, mais ce chiffre donne lieu à des écarts locaux conséquents. À la différence des régions Ile-de-France, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur où il est en moyenne supérieur à 45 %, il n'atteint toutefois ce seuil dans aucun département ni type de territoire de la région, loin s'en faut.

Il varie ainsi entre 19,5 % en Mayenne (moyenne du Limousin) et 34,8 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le rural pur et 36,3 % sur le littoral en passant par 30,3 % dans la périphérie des grands pôles, 32,4 % dans leurs centres et 36,0 % dans leurs banlieues.



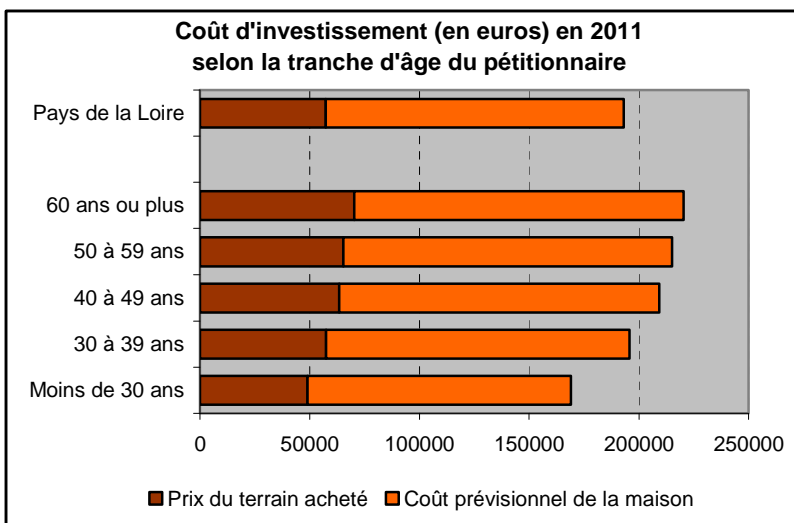
*Part du prix des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire dans le coût total d'investissement (permis attribués en 2011 sur terrains **achetés**)*



Les investissements des 60 ans ou + sont 30 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

En 2011, le budget consacré à l'investissement terrain + maison est compris entre 169 000 € pour les pétitionnaires de moins de 30 ans et 220 280 € pour les 60 ans ou plus.

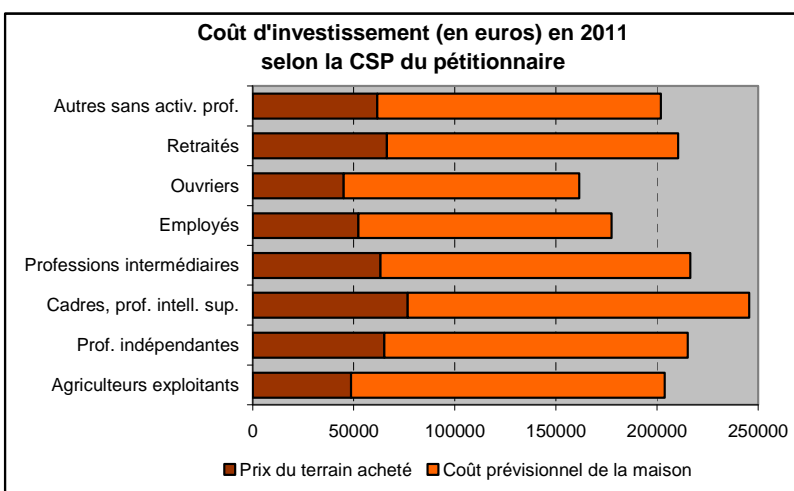
Les deux composantes du coût d'investissement tendent à croître avec l'âge instantané⁵ des acheteurs. La part du foncier augmente également (de 28,9 % chez les moins de 30 ans à 31,9 % chez les plus de 60), suggérant que parmi les acquéreurs les plus âgés le coût du terrain pèse davantage dans le coût final.



Les investissements des cadres sont 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

En 2011, le budget alloué à l'investissement évolue entre 161 500 € pour les ouvriers et 245 570 € pour les cadres.

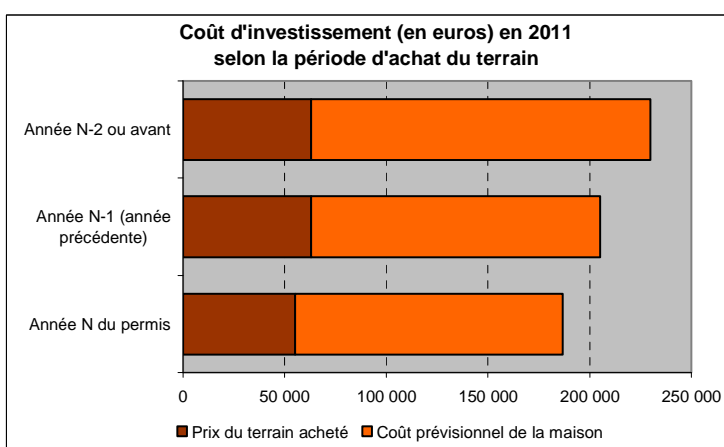
Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 23,8 % - que les autres catégories pour lesquelles il est compris entre 27,8 % (ouvriers) et 31,6 % (cadres). Pour ces autres catégories, la relation (croissante) entre poids du foncier et coût d'investissement est encore bien établie.



Les investissements réalisés dans les deux années (calendaires) suivant l'achat du terrain sont 23 % plus chers que ceux programmés la même année

En 2011, le budget alloué à l'investissement évolue entre 186 740 € lorsque l'autorisation de construire a lieu dans l'année d'achat du terrain et 229 830 € lorsqu'elle est obtenue dans les deux années calendaires suivantes.

La contribution du foncier tend à diminuer en présence d'un décalage entre les deux dates, lequel donne surtout lieu à un coût de construction de la maison plus élevé.



⁵ la notion d'âge instantané fait référence au fait qu'il s'agit d'une observation « statique » à une date donnée, qui ne saurait préjuger de l'évolution au fil des années (observation « dynamique »).

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair ; cependant, les contributions des deux composantes varient selon les critères

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : à des coûts élevés d'investissement sont associés des coûts élevés à la fois du prix des terrains et de celui des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière généralement conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global du coût d'investissement ne résulte donc pas d'une alternative entre coûts fonciers et immobiliers, mais plutôt d'une conjonction des deux. Cette règle générale admet toutefois quelques exceptions, la plus notable concernant les agriculteurs que le coût modique d'achat des terrains conduit à un niveau d'investissement immobilier relativement plus important.

Les différences de coûts d'investissements selon leur localisation reposent en moyenne et en général davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison⁶. La différence maximale (70 372 €) qui oppose les banlieues (des principales agglomérations) à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 5/7 par le prix du terrain et 2/7 par celui de la maison.

Le montant élevé des investissements dans les agglomérations comme sur le littoral tient à la fois dans le prix du terrain et le coût de la maison. Il est cependant un peu plus faible sur le littoral en raison d'un coût de maison moins important. Le prix du terrain est l'élément déterminant de la relative modicité des coûts d'investissement dans les villes moyennes comme dans l'espace rural.

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Ecart à moyenne rég.	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Centre grands pôles	232 889	39 933	18 211	21 721
Banlieue grands pôles	236 078	43 121	27 586	15 535
Périphérie grands pôles	189 415	-3 541	88	-3 630
Ville moyenne	180 129	-12 827	-13 579	752
Rural sous influence urbaine	170 370	-22 586	-16 266	-6 320
Rural pur	165 706	-27 250	-23 135	-4 115
Littoral	220 897	27 941	22 893	5 048

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison. La différence (51 290 €) entre moins de 30 ans et plus de 60 ans s'explique notamment pour 2/5 par le prix du terrain et 3/5 par celui de la maison.

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Ecart à moyenne rég.	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Moins de 30 ans	168 998	-23 958	-8 422	-15 535
30 à 39 ans	195 804	2 848	83	2 765
40 à 49 ans	209 305	16 348	6 118	10 230
50 à 59 ans	215 091	22 135	7 999	14 136
60 ans ou plus	220 285	27 329	12 992	14 337

Sauf pour les retraités, les écarts d'investissements liés à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont principalement dûs à la maison. La différence (84 070 €) entre ouvriers et cadres s'explique ainsi pour 3/8 par le prix du terrain et 5/8 par celui de la maison.

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Ecart à moyenne rég.	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Agriculteurs exploitants	203 825	10 869	-8 724	19 593
Prof. indépendantes	215 163	22 207	7 834	14 373
Cadres, prof. intell. sup.	245 574	52 618	19 392	33 226
Professions intermédiaires	216 541	23 585	5 909	17 676
Employés	177 623	-15 333	-5 086	-10 247
Ouvriers	161 507	-31 449	-12 328	-19 121
Retraités	210 567	17 611	9 210	8 401
Autres sans activ. prof.	201 910	8 954	4 277	4 677

Les écarts d'investissements liés au décalage entre date d'achat du terrain et date d'attribution du permis de construire sont principalement dûs à la construction de la maison. Celle-ci est en effet à l'origine de 5/6 du surcoût d'investissement (43 100 €) induit par le décalage de 2 ans ou plus.

⁶ En dehors des villes centres des principales agglomérations considérées globalement et accessoirement des périphéries

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Ecart à moyenne rég.	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Année N du permis	186 738	-6 218	-2 169	-4 049
Année N-1 (année précédente)	205 181	12 225	5 706	6 519
Année N-2 ou avant	229 833	36 877	5 756	31 121

Au total,

La localisation impacte surtout la composante foncière du coût d'investissement, les différences d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, et le décalage entre date d'achat du terrain et date de construction agissent principalement sur la composante immobilière

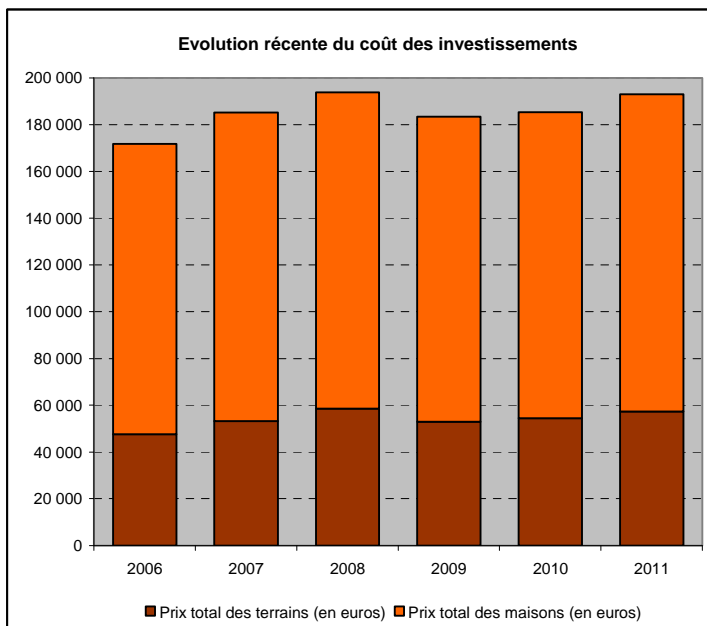
IV – Évolution du coût des investissements sur terrains *achetés* objet d'un permis de construire en 2011

En 2011, le coût moyen des investissements s'est élevé (de + 4,6 % par rapport à son niveau moyen 2009 –2010) pour se rapprocher de son niveau record de 2008

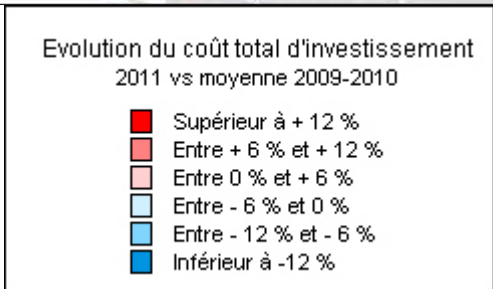
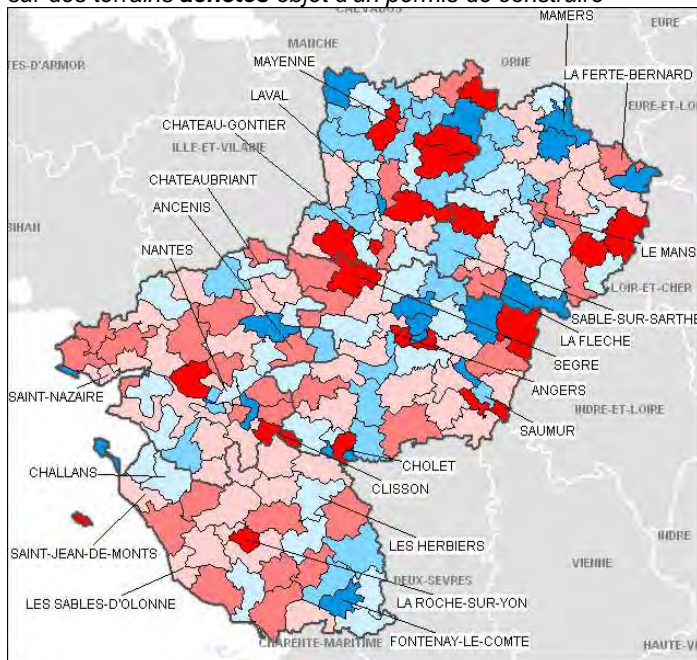
En 2011 sur les Pays de la Loire, le coût moyen des investissements terrain + maison (192 970 €) est en hausse de 4,6 % par rapport à 2009-2010, période au cours de laquelle il était de 184 530 €.

Il demeure néanmoins en très léger retrait (- 0,5 %) par rapport à 2008 année record où il s'était élevé à 193 880 €.

La hausse ce coût observée par rapport à 2009 –2010 est plus forte pour les terrains (+ 6,6 %) que pour les maisons (+ 3,8 %). De même, la diminution par rapport à 2008 est imputable aux terrains (- 2,1 %), le coût des maisons étant resté stable (+ 0,2 %).



Evolution du coût prévisionnel moyen des investissements sur des terrains *achetés* objet d'un permis de construire



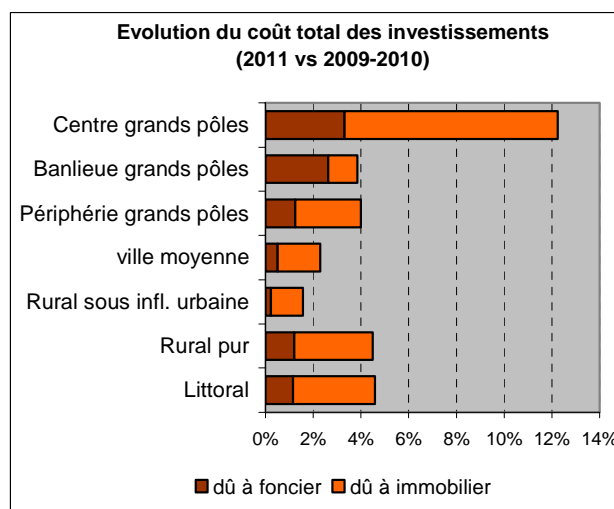
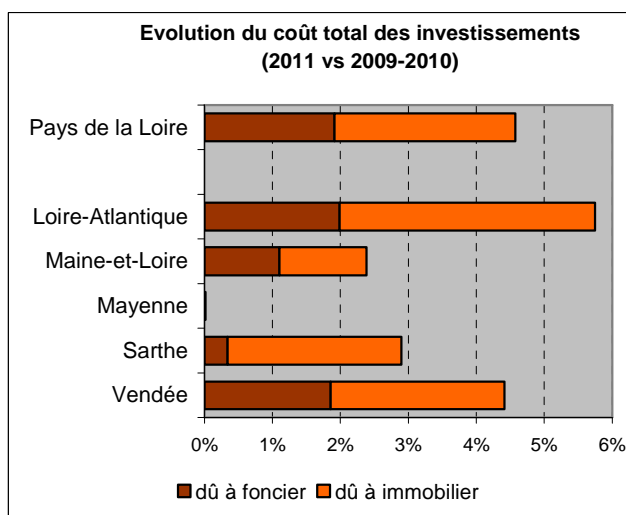
La hausse, qui semblerait surtout importante dans les principales villes et nettement plus faible autour des villes moyennes, obéit en réalité à des considérations spécifiquement locales

Par type de territoire, la hausse du coût moyen d'investissement est générale et concerne a priori surtout les villes centres des principales agglomérations (+ 12,2 %) et moins les villes moyennes ou le rural sous influence urbaine (2,3 % et 1,6 %), la hausse se situant aux alentours de 4 à 5 % ailleurs.

En réalité, les mécanismes d'évolution se révèlent beaucoup plus complexes puisque :

- de nombreux cantons présentent une baisse localement importante du coût d'investissement par pétitionnaire;
- au sein du groupe des villes principales notamment, une baisse de coût de 4,6 % à Nantes et de 11 % à Laval accompagne une hausse de 4 % à Saint-Nazaire, de près de 12 % au Mans, d'un peu plus de 12 % à La Roche-sur-Yon, de 13 % à Angers et de 22 % à Cholet.

En raison de son poids, la composante immobilière demeure en général le principal déterminant de la hausse du coût d'investissement, malgré une augmentation du prix des terrains plus forte que celle des maisons



La composante immobilière du coût d'investissement joue dans son évolution un rôle presque toujours plus important que sa composante foncière. Cela tient – logiquement - à son poids plus de deux fois supérieur (70 % contre 30 %).

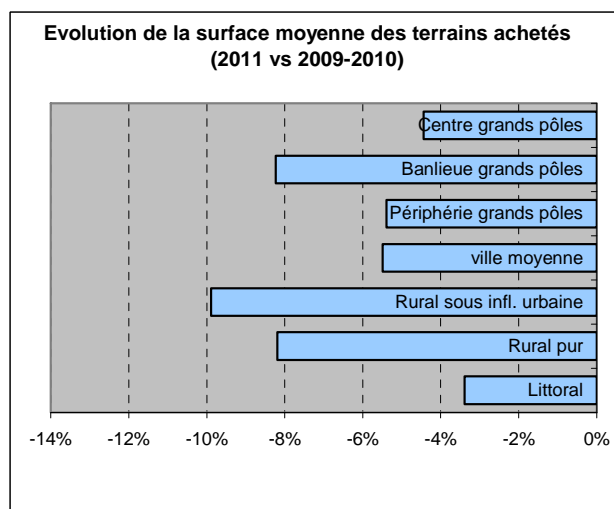
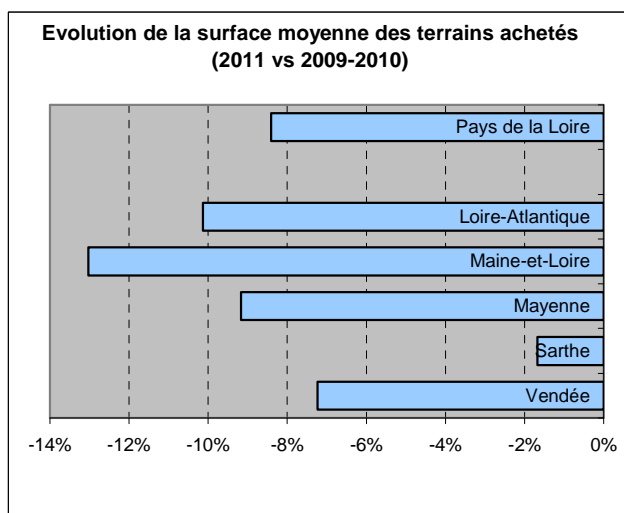
À l'échelle des Pays de la Loire, la composante immobilière contribue ainsi pour 58 % à la hausse du coût moyen d'investissement observée entre 2009-2010 et 2011 (soit 2,7 sur 4,6 points de croissance). Il convient toutefois de remarquer que cette contribution est sensiblement inférieure au poids de l'immobilier dans l'investissement, phénomène qui traduit une croissance du prix des terrains supérieure à celle des maisons. Par corollaire, la composante foncière contribue pour 42 % à la hausse du coût moyen d'investissement (1,9 sur 4,6 points de croissance).

L'analyse localisée indique que la banlieue des principales agglomérations est le seul échelon territorial pour lequel la contribution de la composante foncière - 69 % - à la hausse du coût d'investissement est – très nettement en l'occurrence - supérieure à la composante immobilière.

Ailleurs, la composante immobilière en explique au moins 55 % (cas de la Vendée). Dans les villes centres d'agglomération, où la hausse du coût d'investissement est la plus importante, elle intervient pour 72 %.

La surface moyenne des terrains achetés a diminué en moyenne de 8,4 %...

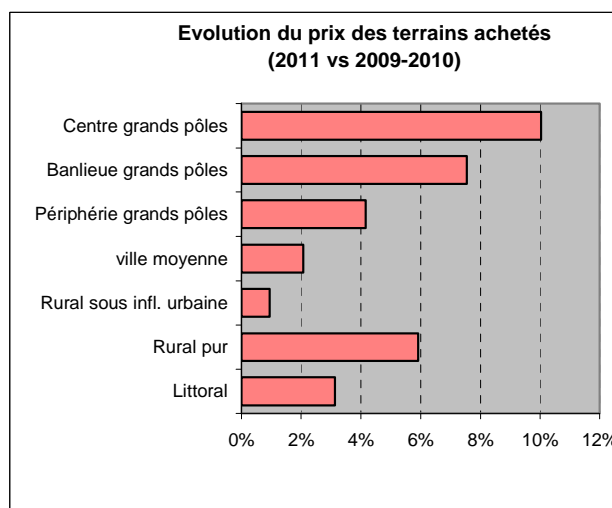
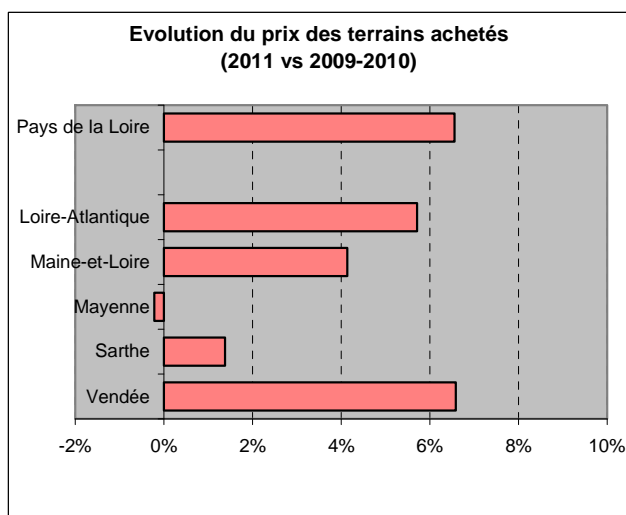
De 928 m² en 2009-2010, la surface moyenne des terrains achetés en Pays de la Loire est passée à 850 m² en 2011, connaissant une baisse importante de 8,4 %. Cette baisse, générale, est surtout marquée en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire (supérieure à 10 %) et très limitée dans la Sarthe (1,7 %). Elle est également plus conséquente en milieu rural et dans la banlieue des grands pôles (plus de 8 %), moins sur le littoral (3,4 %) ainsi que dans les grandes villes (4,4 %).



... mais leur prix moyen a augmenté de 6,6 %...

Si la taille des terrains a sensiblement diminué, cette évolution n'a pas empêché leur coût moyen d'augmenter. Cette augmentation du coût moyen des terrains achetés, de 53 790 € à 57 320 € sur l'ensemble de la région, soit + 6,6 %, a été plus forte en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire - là précisément où les surfaces ont le plus baissé, ainsi qu'en Vendée. À l'opposé, elle a été minimale dans la Sarthe, alors que la surface y a très peu baissé. En Mayenne, on assiste à une baisse conjointe de la surface et du prix des terrains.

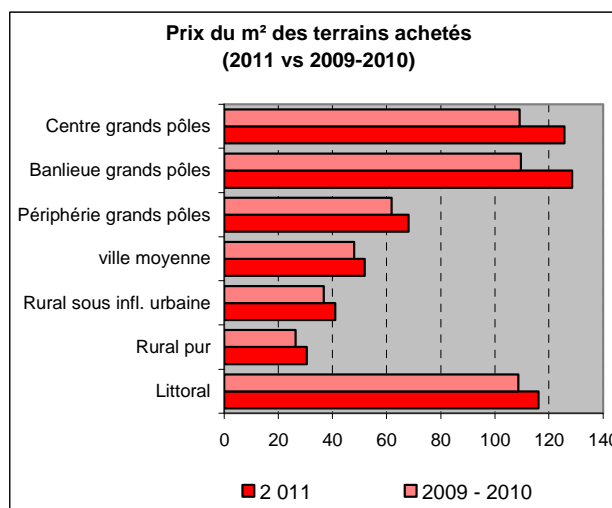
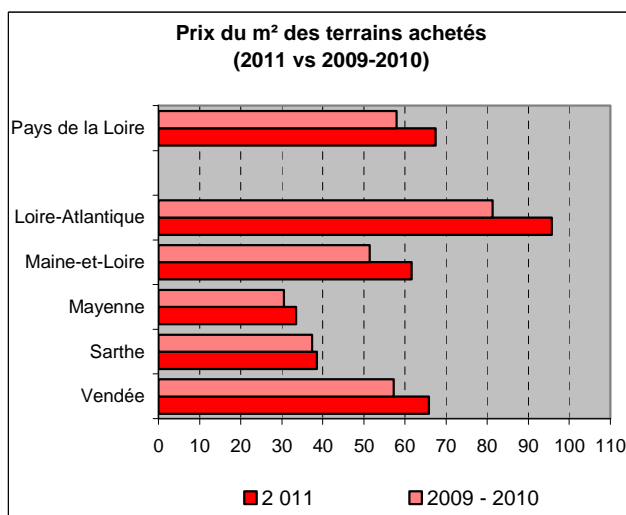
Au niveau des territoires, la hausse du coût des terrains a été plus importante dans les agglomérations.



... la progression de 16,3 % du prix au m² explique donc, avec une intensité variable, ces divergences

Passé de 57,9 €/m² à 67,4 €/m² (+ 16,3 %) sur la région, le prix du m² de terrain a connu une progression très importante et générale, avec toutefois des nuances sensibles :

- 19,7 % dans le Maine-et-Loire, 17,6 % en Loire-Atlantique, 14,9 % en Vendée, 9,9 % en Mayenne et 3,1 % dans la Sarthe, d'une part ;
- 17,2 % en banlieue des grands pôles, 15,1 % dans les villes centres, 15,4 % dans le rural pur, 10,1 % en périphérie des grands pôles et seulement 6,7 % sur le littoral.

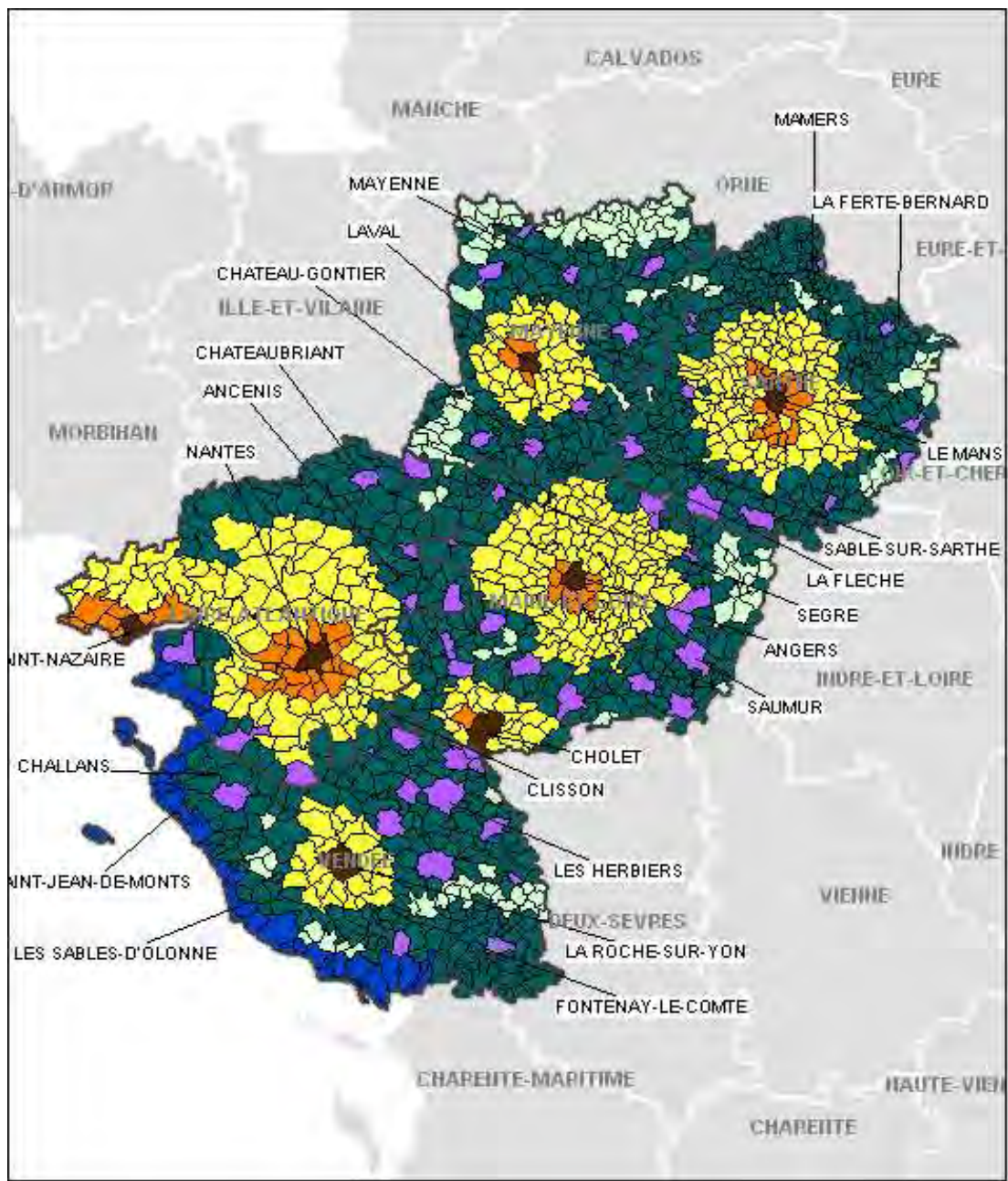


Grille de lecture des cinq cartes du présent chapitre IV

En 2011, le coût prévisionnel moyen d'investissement sur la ville de Nantes connaît une baisse de moins de 6 % [4,6 %] par rapport à la moyenne 2009 – 2010. Le prix moyen du terrain a contribué pour plus de 5 points [6,5 points] à cette baisse, tandis que la hausse du prix moyen de la maison l'a freinée pour 1 à 5 points [1,9 point]. La baisse du prix moyen du terrain résulte d'une diminution du prix au m² supérieure à 5 %, malgré une progression également supérieure à 5 % de la surface moyenne.

ANNEXE 1

Carte des territoires analysés



Typologie des territoires		
■	Littoral	(39)
■	Rural "pur"	(124)
■	Rural sous influence urbaine	(791)
■	Ville moyenne	(53)
■	Périphérie (agglo. principale)	(425)
■	Banlieue (agglo. principale)	(63)
■	Centre (agglo. principale)	(7)

ANNEXE 2

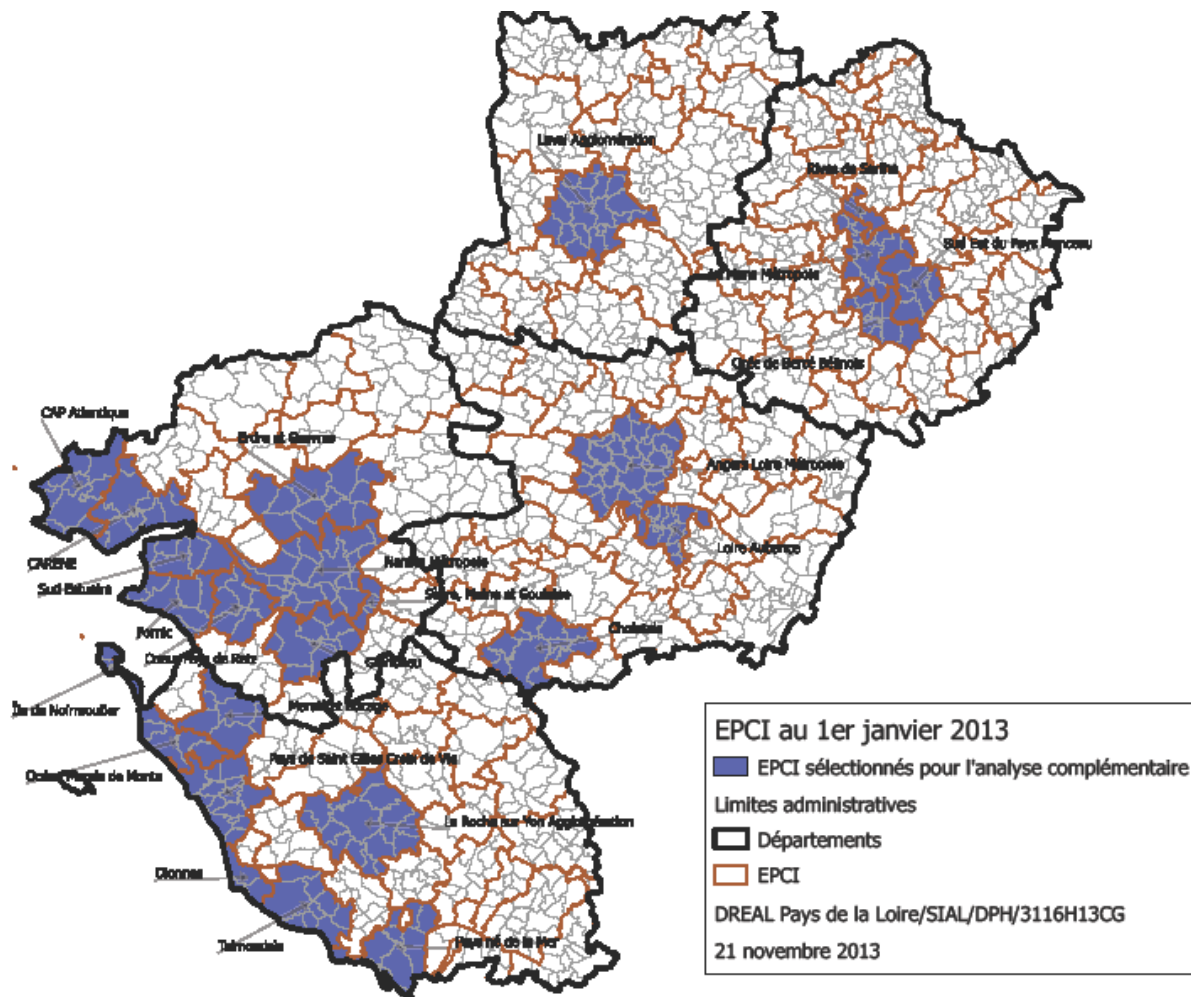
Tendance d'évolution du prix des terrains pour 25 EPCI

25 EPCI des Pays de la Loire ont fait l'objet d'un examen spécifique.

Après vérification de l'existence d'un nombre d'observations par année et par territoire⁷ suffisant pour donner lieu avec un minimum de robustesse à des indicateurs représentatifs de la réalité locale, l'approche a consisté à examiner par EPCI plusieurs de ces indicateurs (part du marché régional des terrains à bâtir, surface moyenne des parcelles, prix au m², prix des parcelles en 2011) en vue de faire apparaître la situation du marché foncier en 2011, les évolutions sur la période 2006 – 2011, ainsi que les éventuels liens entre les deux.

Pour tenir compte des nombreuses fluctuations émaillant la période observée, les rythmes d'évolution sont exprimés en *tendance annuelle* ou *trend* (% par an intégrant toutes les observations et non celles des seules années initiale et finale, 2006 et 2011).

À noter toutefois qu'à l'échelle régionale, deux sous-périodes caractérisent l'évolution des prix fonciers, l'une s'achevant en 2008 de montée régulière, l'autre postérieure à cette date et à l'éclatement de la bulle immobilière marquée par une stagnation sinon une baisse.



⁷ La communauté de communes des Rives de Sarthe a fait l'objet de la même analyse que les autres, malgré un nombre d'observations 4 années sur 6 inférieur à 30.

Répartition des achats de terrain (parts des achats de la région revenant à chaque EPCI)							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Trend évolution 2006 -2011
CA Angers Loire Métropole	1,6%	1,5%	1,1%	2,5%	3,0%	3,6%	22,0%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique	2,3%	3,3%	2,7%	1,6%	1,6%	2,0%	-9,3%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire	2,6%	2,6%	2,5%	3,2%	3,1%	2,5%	1,7%
CA de Laval	1,4%	1,8%	1,3%	1,4%	1,3%	1,3%	-3,3%
CA du Choletais	0,7%	1,1%	1,1%	0,9%	1,2%	1,5%	12,7%
CA La Roche sur Yon Agglomération	3,6%	3,8%	3,7%	5,8%	3,2%	2,7%	-4,5%
CC Cœur Pays de Retz	1,1%	0,8%	1,2%	1,3%	1,6%	1,2%	8,3%
CC de Grand Lieu	1,1%	1,2%	1,5%	1,8%	1,9%	1,3%	5,9%
CC de l'île de Noirmoutier	0,6%	0,8%	0,5%	0,6%	0,2%	0,4%	-16,1%
CC de Pornic	1,9%	1,5%	1,9%	1,1%	1,0%	0,8%	-17,0%
CC d'Erdre et Gesvres	1,9%	1,8%	2,2%	2,7%	3,9%	3,4%	17,1%
CC des Olonnes	1,5%	1,1%	1,5%	1,3%	1,6%	1,1%	-2,3%
CC des Rives de Sarthe	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%	0,4%	12,7%
CC du Pays de Challans	2,5%	1,6%	2,4%	1,7%	1,5%	1,7%	-6,7%
CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	3,8%	3,8%	4,1%	3,3%	3,5%	3,2%	-3,5%
CC du Pays Né de la Mer	1,1%	1,0%	0,9%	1,0%	0,8%	0,7%	-7,8%
CC du Sud Est du Pays Manceau	0,4%	0,5%	0,3%	0,5%	0,6%	0,9%	14,8%
CC du Sud Estuaire	1,4%	1,0%	0,6%	0,1%	0,2%	1,0%	-20,1%
CC du Talmondais	2,0%	1,7%	2,3%	2,2%	1,8%	2,0%	0,2%
CC Loire Aubance	0,4%	0,5%	0,2%	0,4%	0,4%	0,4%	1,1%
CC Océan Marais de Monts	1,1%	1,1%	1,2%	0,9%	0,9%	1,0%	-3,9%
CC Orée de Bercé Béloinois	0,6%	0,4%	0,4%	0,7%	0,7%	0,7%	7,3%
CC Sèvre Maine et Goulaine	0,5%	0,4%	0,3%	0,4%	0,2%	0,4%	-5,3%
CU Le Mans Métropole	0,6%	0,7%	0,7%	0,3%	1,3%	1,7%	18,6%
CU Nantes Métropole	4,2%	4,9%	6,7%	4,2%	5,0%	8,1%	8,5%
25 EPCI	39,3%	39,3%	41,4%	39,9%	41,0%	44,1%	
Hors 25 EPCI	60,7%	60,7%	58,6%	60,1%	59,0%	55,9%	
Ensemble Pays de la Loire	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Nota : le « trend » désigne la tendance d'évolution annuelle obtenue à partir de l'ensemble des valeurs de la série et non les seules valeurs d'extrémités correspondant aux années 2006 et 2011

Prix d'achat moyen des terrains							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Trend évolution 2006 -2011
CA Angers Loire Métropole	64 970	66 305	73 494	65 573	72 166	66 912	0,8%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique	85 742	99 147	108 165	92 948	87 176	86 314	-1,4%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire	65 493	77 394	91 349	73 268	68 989	73 089	0,0%
CA de Laval	39 159	44 069	49 722	46 611	45 022	45 428	2,1%
CA du Choletais	45 727	56 975	54 810	42 735	49 733	45 915	-1,8%
CA La Roche sur Yon Agglomération	40 574	45 417	49 948	49 194	48 832	51 138	4,0%
CC Cœur Pays de Retz	73 919	80 637	71 741	72 551	69 279	73 182	-1,4%
CC de Grand Lieu	87 914	73 601	77 904	72 680	68 961	72 800	-3,4%
CC de l'île de Noirmoutier	108 547	121 039	139 239	161 700	107 789	99 930	-1,7%
CC de Pornic	85 117	93 977	95 528	95 180	89 623	85 034	-0,4%
CC d'Erdre et Gesvres	84 075	91 256	87 559	75 014	72 101	77 244	-3,6%
CC des Olonnes	71 770	88 189	97 386	79 951	87 425	92 943	3,1%
CC des Rives de Sarthe	48 484	52 780	77 750	61 880	62 073	57 823	3,3%
CC du Pays de Challans	46 444	54 834	60 953	67 579	58 293	59 908	4,6%
CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	63 851	75 358	76 130	68 371	68 097	78 077	1,7%
CC du Pays Né de la Mer	37 587	42 711	37 953	48 055	41 629	47 000	3,7%
CC du Sud Est du Pays Manceau	68 794	66 362	66 162	51 203	62 205	63 214	-2,5%
CC du Sud Estuaire	73 335	83 101	74 820	79 083	61 805	71 089	-2,8%
CC du Talmondais	60 878	67 333	70 247	67 325	63 020	74 647	2,2%
CC Loire Aubance	61 086	75 105	64 584	55 635	77 313	90 241	5,5%
CC Océan Marais de Monts	67 702	74 634	78 615	71 783	71 910	71 808	0,3%
CC Orée de Bercé Bélinois	43 633	49 342	45 789	42 465	45 796	46 356	0,0%
CC Sèvre Maine et Goulaine	98 152	115 330	123 708	108 873	97 456	104 680	-0,9%
CU Le Mans Métropole	60 406	64 245	77 503	82 042	67 704	65 836	1,9%
CU Nantes Métropole	105 267	109 954	106 762	97 583	93 852	93 645	-3,2%
Hors 25 EPCI	37 489	42 037	46 796	43 647	43 364	44 208	2,5%
Ensemble Pays de la Loire	49 755	55 883	61 137	54 536	54 383	57 304	1,5%

Nota : le « trend » désigne la tendance d'évolution annuelle obtenue à partir de l'ensemble des valeurs de la série et non les seules valeurs d'extrémités correspondant aux années 2006 et 2011

Prix au m² des terrains							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Trend évolution 2006 -2011
CA Angers Loire Métropole	73	84	47	108	114	126	13,7%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique	71	97	104	85	111	89	3,8%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire	67	82	106	93	101	101	7,6%
CA de Laval	43	56	64	52	52	60	3,7%
CA du Choletais	53	69	40	45	63	68	3,1%
CA La Roche sur Yon Agglomération	46	52	61	66	62	65	6,9%
CC Cœur Pays de Retz	77	68	76	69	81	78	1,5%
CC de Grand Lieu	68	64	85	81	91	85	6,1%
CC de l'île de Noirmoutier	170	163	268	229	232	194	4,6%
CC de Pornic	80	92	111	102	108	113	6,2%
CC d'Erdre et Gesvres	73	81	93	85	93	113	7,5%
CC des Olonnes	108	118	128	146	154	150	7,6%
CC des Rives de Sarthe	43	44	67	47	65	51	5,0%
CC du Pays de Challans	47	54	69	71	72	80	10,5%
CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	79	86	96	87	102	114	6,8%
CC du Pays Né de la Mer	47	48	55	64	47	50	1,3%
CC du Sud Est du Pays Manceau	41	52	46	48	59	55	5,3%
CC du Sud Estuaire	73	79	76	77	48	115	2,1%
CC du Talmondais	56	73	82	72	81	95	8,5%
CC Loire Aubance	46	80	74	47	69	72	4,0%
CC Océan Marais de Monts	75	92	104	92	86	90	1,5%
CC Orée de Bercé Bélinois	44	42	47	33	33	38	-4,7%
CC Sèvre Maine et Goulaine	102	90	122	107	105	117	2,8%
CU Le Mans Métropole	71	92	100	78	98	97	4,3%
CU Nantes Métropole	120	149	146	149	163	173	6,4%
Hors 25 EPCI	32	37	40	41	44	46	6,9%
Ensemble Pays de la Loire	46	53	58	56	61	67	6,7%

Nota : le « trend » désigne la tendance d'évolution annuelle obtenue à partir de l'ensemble des valeurs de la série et non les seules valeurs d'extrémités correspondant aux années 2006 et 2011

Surface (m²) des terrains							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Trend évolution 2006 -2011
CA Angers Loire Métropole	892	787	1 577	609	631	530	-11,3%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique	1 212	1 020	1 041	1 097	788	973	-5,1%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire	979	943	859	790	683	722	-7,1%
CA de Laval	920	788	777	903	865	761	-1,5%
CA du Choletais	859	822	1 371	953	787	674	-4,8%
CA La Roche sur Yon Agglomération	881	869	824	747	782	788	-2,7%
CC Cœur Pays de Retz	962	1 183	944	1 045	855	935	-2,9%
CC de Grand Lieu	1 284	1 153	920	901	761	859	-8,9%
CC de l'île de Noirmoutier	640	743	520	705	466	515	-6,1%
CC de Pornic	1 068	1 017	859	936	830	755	-6,2%
CC d'Erdre et Gesvres	1 157	1 120	937	879	776	681	-10,3%
CC des Olonnes	662	749	761	548	569	620	-4,2%
CC des Rives de Sarthe	1 127	1 211	1 161	1 308	949	1 134	-1,7%
CC du Pays de Challans	985	1 018	878	957	813	753	-5,4%
CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	810	877	791	787	665	682	-4,7%
CC du Pays Né de la Mer	797	890	694	747	883	934	2,4%
CC du Sud Est du Pays Manceau	1 660	1 268	1 437	1 066	1 059	1 151	-7,3%
CC du Sud Estuaire	1 004	1 047	979	1 024	1 298	619	-4,8%
CC du Talmondais	1 094	923	855	931	777	789	-5,7%
CC Loire Aubance	1 330	943	873	1 172	1 121	1 251	1,5%
CC Océan Marais de Monts	898	808	757	778	837	800	-1,3%
CC Orée de Bercé Bélois	1 001	1 188	970	1 274	1 374	1 214	4,9%
CC Sèvre Maine et Goulaine	958	1 277	1 015	1 016	926	897	-3,6%
CU Le Mans Métropole	847	698	777	1 058	693	680	-2,3%
CU Nantes Métropole	881	740	731	655	575	540	-9,0%
Hors 25 EPCI	1 161	1 132	1 177	1 062	994	953	-4,1%
Ensemble Pays de la Loire	1 082	1 046	1 051	969	893	850	-4,9%

Nota : le « trend » désigne la tendance d'évolution annuelle obtenue à partir de l'ensemble des valeurs de la série et non les seules valeurs d'extrémités correspondant aux années 2006 et 2011

TABLEAU SYNOPTIQUE

		Caractéristiques 2011			Tendance d'évolution 2006 - 2011								
EPCI		Poids dans achats régionaux (%)	Prix moyen terrains (€)	Prix moyen au m ² (€)	Surface moyenne (m ²)	Poids dans achats régionaux (%)	Prix moyen terrains (€)	Prix moyen au m ² (€)	Surface moyenne (m ²)				
CA Angers Loire Métropole		3,6%	66 912	126	530	↑	→	↑	↓				
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique		2,0%	86 314	89	973	↓	→	↗	↓				
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire		2,5%	73 089	101	722	→	→	↑	↓				
CA de Laval		1,3%	45 428	60	761	↘	↗	↗	→				
CA du Choletais		1,5%	45 915	68	674	↑	→	↗	↘				
CA La Roche sur Yon Agglomération		2,7%	51 138	65	788	↘	↗	↑	↘				
CC Cœur Pays de Retz		1,2%	73 182	78	935	↑	→	→	↘				
CC de Grand Lieu		1,3%	72 800	85	859	↑	↘	↑	↓				
CC de l'île de Noirmoutier		0,4%	99 930	194	515	↓	→	↗	↓				
CC de Pornic		0,8%	85 034	113	755	↓	→	↑	↓				
CC d'Erdre et Gesvres		3,4%	77 244	113	681	↑	↘	↑	↓				
CC des Olonnes		1,1%	92 943	150	620	↘	↗	↑	↘				
CC des Rives de Sarthe		0,4%	57 823	51	1 134	↑	↗	↑	→				
CC du Pays de Challans		1,7%	59 908	80	753	↓	↗	↑	↓				
CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie		3,2%	78 077	114	682	↘	→	↑	↘				
CC du Pays Né de la Mer		0,7%	47 000	50	934	↓	↗	→	↗				
CC du Sud Est du Pays Manceau		0,9%	63 214	55	1 151	↑	↘	↑	↓				
CC du Sud Estuaire		1,0%	71 089	115	619	↓	↘	↗	↘				
CC du Talmondais		2,0%	74 647	95	789	→	↗	↑	↓				
CC Loire Aubance		0,4%	90 241	72	1 251	→	↑	↗	→				
CC Océan Marais de Monts		1,0%	71 808	90	800	↘	→	→	→				
CC Orée de Bercé Béloinois		0,7%	46 356	38	1 214	↑	→	↘	↗				
CC Sèvre Maine et Goulaine		0,4%	104 680	117	897	↓	→	↗	↘				
CU Le Mans Métropole		1,7%	65 836	97	680	↑	→	↗	↘				
CU Nantes Métropole		8,1%	93 645	173	540	↑	↘	↑	↓				
Hors 25 EPCI		55,9%	44 208	46	953	↘	↗	↑	↘				
Ensemble Pays de la Loire		100,0%	57 304	67	850		→	↑	↘				
↑	Hausse supérieure à 5 % par an		↗	Hausse de 2 à 5 % par an)		→	Stabilité (entre - 2 et + 2 % par an)		↘	Baisse de 2 à 5 % par an		↓	Baisse supérieure à 5 % par an

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

**Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK**

ISSN 2109-0017