

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Janvier
2016

*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 2014

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 174



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 2014	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 2014	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. 11
III – Conditions d'acquisition et caractéristiques des terrains	p. 12
III – 1 – Modalités d'acquisition	p. 12
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2014)	p. 15
III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2014)	p. 16
III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2014	p. 17
IV – Caractéristiques de la maison envisagée	p. 19
IV -1 – Destination (mode d'occupation)	p. 19
IV -2 - Degré de finition	p. 20
IV -3 - Maître d'œuvre impliqué	p. 21
IV -4 - Surface de plancher des maisons	p. 22
IV -5 - Mode de chauffage	p. 22

2^{ème} partie : Analyse des coûts d'investissement en 2014

I – Prix des terrains achetés en 2014	p. 25
II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2014	p. 30
III – Coût total des investissements sur terrains <i>achetés</i> en 2014	p. 33

3^{ème} partie : Évolution des coûts d'investissement entre 2013 et 2014

I - Évolution des caractéristiques physiques des terrains achetés et du profil des acquéreurs	p. 37
II – Évolution du prix des terrains achetés	p. 37
III – Évolution du prix des maisons sur terrains achetés	p. 38
IV – Évolution du coût d'investissement	p. 38

ANNEXES

1 – Carte des territoires analysés	p. 40
2 a – Tableau synoptique par département pour 2014	p. 41
2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2014	p. 42
3 – Résultats par EPCI et par département (année 2014)	p. 43

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 2014

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2014 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle. Elle se limite aux constructions neuves et exclue donc les constructions sur existant.

Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée 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.

Lorsque le nombre de transactions est inférieur à 10, les valeurs sont soumises au secret. Un minimum de 30 transactions est considéré comme nécessaire pour donner lieu à des données « significatives » susceptibles d'interprétation.

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 demeure nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire

En 2014, la part des Pays de la Loire dans les projets de construction de maisons individuelles en France métropolitaine a été de 8,9 %, en recul de 0,2 point par rapport à l'année précédente.

La Loire-Atlantique (39,3 %) et la Vendée (28,5 %) ont concentré plus du double du nombre de maisons autorisées sur les trois autres départements de la région réunis.

La périphérie des principales agglomérations (36,2 %) et leurs banlieues (16,6 %) ont rassemblé plus de la moitié du total régional. Le littoral a contribué à hauteur de 12,5 %, les centres des principales agglomérations pour seulement 3,2 %.

Pour la densité de constructions par commune, ce sont en revanche 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.

Comparées à la France métropolitaine, les acquisitions en Pays de la Loire présentent :

- une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; les acquéreurs sont plus jeunes dans les zones peu urbanisées, plus âgés sur le littoral ;
- une part relativement forte d'ouvriers, de retraités, et dans une moindre mesure d'employés, mais avec de notables différences entre territoires.

Par ailleurs, 66 % des terrains *achetés et objet d'un permis de construire* en 2014 l'ont été viabilisés.

65 % des pétitionnaires ont alors eu recours à un intermédiaire (25 %, une agence immobilière - le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares).

En 2014, 14,7 % des terrains objet de la construction d'une maison individuelle en Pays de la Loire n'ont pas été achetés ; 69,0 % ont bénéficié du permis de construire l'année calendaire de leur achat ; 16,3 % avaient été achetés antérieurement

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

La part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : 70 à 80 % chez les moins de 50 ans (77 % des bénéficiaires), environ 50 % parmi les 50 ans ou plus (23 % des bénéficiaires).

Cette modalité d'acquisition, qui progresse au détriment des deux autres, est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (76 ± 1 %), suivis des professions intermédiaires (72 %) et des cadres (66 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (55 %), les retraités (50 %) et plus encore les agriculteurs (44 %).

Elle est par ailleurs sous-représentée dans les principales villes et sur le littoral (où elle ne dépasse pas 60 % des acquisitions), plus fréquente ailleurs (65 à 75 % des acquisitions).

La surface moyenne des terrains achetés et ayant obtenu le permis de construire en 2014 est de 755 m² (contre 828 m² en 2012 et 767 m² en 2013, et contre 972 m² au niveau France métropolitaine)

Lorsqu'ils ont été à la fois *achetés et objet d'un permis de construire* en 2014, les terrains ont une surface moyenne de 755 m² ; en baisse, cette surface est par ailleurs inférieure de 22 % à la moyenne nationale.

On observe de grandes différences de tailles moyennes entre l'espace rural (900 à 1 000 m²), les villes moyennes ou petites et périphéries des principales agglomérations (812 et 753m²), le littoral (611 m²), les banlieues (593 m²) et les villes principales (590 m²).

Les terrains viabilisés sont en moyenne 42 % plus petits que ceux qui ne le sont pas.

Les terrains achetés sans recours à un intermédiaire sont plus grands.

La taille des terrains achetés par les agriculteurs et par les pétitionnaires de moins de 30 ans est plus élevée..

Des différences marquées de caractéristiques selon que la construction porte sur un terrain acheté dans l'année (2014) ou antérieurement

7,7 % des maisons dont la construction est autorisée sont vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur. Cette part est particulièrement élevée sur le littoral (20,0 %) ; elle est nettement moindre lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (5,5 %).

La part des maisons devant être livrées totalement terminées (34,5 % en général) est un peu plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (31,1 %).

60,2 fois sur 100, la maîtrise d'œuvre de la construction de la maison est l'affaire du constructeur lui-même. Les architectes interviennent dans 6,2 % des cas, ils sont davantage sollicités dans les principales villes ; le recours à leurs services est encore plus rare (4,8 %) lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain.

La surface de plancher moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2013 est en moyenne de 113,2 m² lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Cette surface s'élève à 142 m² lorsque le pétitionnaire confie la maîtrise d'œuvre de la construction à un architecte.

En 2014, les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », ont intéressé 69 % des constructions, (sans que les modalités d'acquisition se révèlent très discriminantes). En 2013, ce n'avait été le cas que de 56 % d'entre elles, en 2012, de 33 %.

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne en Pays de la Loire à 60 940 € (contre 59 280 € un an auparavant et 76 200 € en moyenne France métropolitaine)

Les terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2014 en Pays de la Loire ont été acquis au prix unitaire moyen de 60 940 €.

Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux et locaux sont relativement importants, en raison des nombreuses variables contribuant à la formation de ce prix. 10 % des terrains ont coûté moins de 27 500 €, tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 105 000 €.

Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres et dans une moindre mesure les retraités ; il dépend aussi de l'âge de l'acquéreur avec lequel il augmente. Il est par ailleurs plus élevé lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière.

Dans les mêmes conditions, ce prix des terrains était un an plus tôt de 59 280 € : il enregistre donc une hausse de 2,8 %.

En 2014, les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », ont intéressé 56,1 % des constructions, (proportion portée à 58,2 % lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain). En 2012, ce n'avait été le cas que de 33,4 %.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains s'élève en Pays de la Loire à 81 € (contre 77 € un an auparavant et 109 € en moyenne 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. Le prix au m² d'un terrain acheté dans la banlieue d'une des principales agglomérations équivaut à 2,4 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et à 3,6 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en milieu rural. Le prix des 10 % terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire s'établit à moins de 32 €/m², celui des 10 % les plus onéreux, au-dessus de 209 €/m².

Passé de 77 €/m² à 81 €/m² entre 2013 et 2014, le prix moyen par m² est en hausse de 4,5 %.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2014 s'établit à 148 690 €, (contre 143 190 € en 2013 et 152 100 € au niveau français)

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 sur terrains achetés en 2014 est en Pays de la Loire de 148 690 €. Les écarts entre territoires sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés et surtout à leur prix au m². 10 % des maisons ont coûté moins de 100 000 €, et 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 210 600 €.

Le prix moyen des maisons croît de façon dégressive avec l'âge de l'acquéreur. Il est plus élevé pour les cadres et si :

- la maison est destinée à devenir résidence principale, en raison d'une taille alors plus importante (114 m² contre 99 m² dans le cas contraire) ;
- la maison est livrée totalement terminée et/ou si la maîtrise d'oeuvre revient à un architecte : il s'élève alors à 217 170 €.

Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 143 190 €. Il est donc en hausse de 3,8 %.

Le coût par m² de surface de plancher des maisons à construire sur terrain acheté en 2014 est de 1 313 €

Le coût prévisionnel moyen par m² de surface de plancher, en moyenne de 1 313 €, s'élève à 1 541 € si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; dans cette hypothèse, surface de plancher et prix du m² contribuent conjointement à majorer le prix de la maison.

En 2014, le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en Pays de la Loire est de 209 630 € pour une maison bâtie sur un terrain de 755 m² acheté 81 €/m² et dont la surface de plancher est de 113 m²

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2014, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 209 630 € pour une maison dont la surface de plancher est de 113 m² à construire sur un terrain de 755 m². Ce coût connaît sur un an une augmentation de 3,5 % moins due à une augmentation du prix des terrains freinée par la diminution de leur taille qu'à celle des maisons.

L'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement, mais cette charge foncière, en diminution de 0,2 point par rapport à 2013 et à 0,5 point par rapport à 2012, donne lieu à des écarts locaux conséquents. La part du terrain dans la dépense d'investissement varie en effet de moins de 18 % dans les 10 départements français où elle est la plus faible à plus de 44 % dans les 10 départements où elle est la plus forte. En Pays de la Loire, elle est comprise entre 19,8 % en Mayenne et 33,5 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le

rural pur et 35,4 % dans les banlieues des principales agglomérations, en passant par 28,4 % dans leur périphérie, 33,3 % dans leurs centres et 34,2 % sur le littoral.

Les investissements des 60 ans ou + sont 29 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

Le montant moyen des investissements est de 186 200 € pour les acquéreurs de moins de 30 ans et culmine à 240 440 € chez les plus de 60 ans. La part du foncier augmente de 28,2 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60. Cela signifie que pour les acquéreurs les plus âgés, le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des agglomérations ou du littoral des pétitionnaires âgés.

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

Le montant moyen des investissements est de 177 890 € pour les ouvriers et culmine à 269 420 € chez les cadres. Les ouvriers et les agriculteurs se démarquent par un poids du foncier (26,8 % et 27,5%) inférieur aux autres catégories.

La localisation impacte surtout la composante foncière du coût d'investissement ; les différences d'âge ou de catégorie socioprofessionnelle 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 des terrains et des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière le plus souvent 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 de rares exceptions.

Les intensités et les écarts de coûts d'investissements analysés selon leur localisation reposent en moyenne davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison.

L'écart maximal de coût moyen d'investissement par type de territoire qui oppose la banlieue des principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 62 % par le prix du terrain et 38 % par celui prévisionnel de la maison.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge ou à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dus au prix de la maison. Dans les deux cas, la différence entre classes extrêmes d'investisseurs s'explique pour environ 35 % par le prix du terrain et pour environ 65 % par celui de la maison.

Des disparités de coûts maintenues

La comparaison à l'échelle des Pays de la Loire des rapports (dits interdéciles) entre les 10 % valeurs les plus élevées et les 10 % les plus faibles apporte les informations suivantes :

- Prix des terrains : 3,8 ;
- Prix au m² des terrains : 6,6 ;
- Prix des maisons : 2,1.

Ces rapports mettent en évidence des disparités de coûts d'investissement davantage fondées sur le prix des terrains – essentiellement prix au m² que pondère une certaine baisse de superficie – que sur celui, plus élevé, des maisons. Ils correspondent sensiblement à ceux observés un an plus tôt.

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

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2014

La densité de maisons individuelles autorisées est surtout forte dans les (sept) principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire ; les principales agglomérations représentent 19,8 % des maisons neuves, le littoral, 12,5 %

En 2014 en Pays de la Loire, 8 111 maisons individuelles neuves ont obtenu un permis de construction. Rapporté au nombre de maisons autorisées sur l'ensemble de la France métropolitaine, le poids des Pays de la Loire s'élève à 8,9 %.

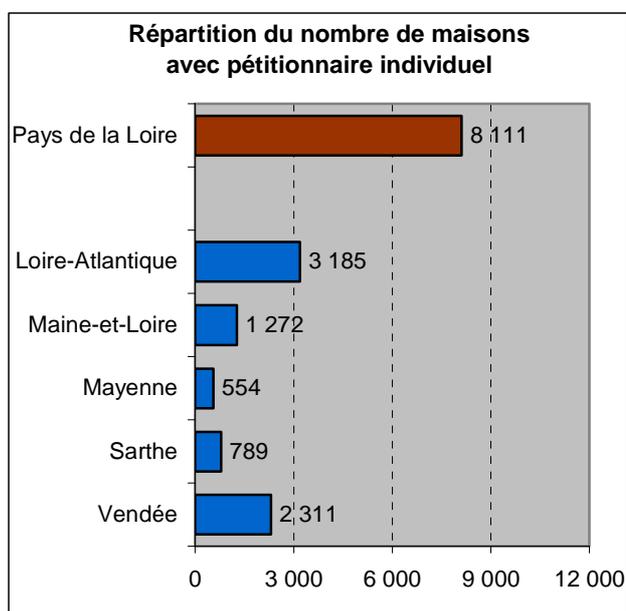
On observe de fortes disparités internes.

D'une part, la Loire-Atlantique (39,3 %) et la Vendée (28,5 %) concentrent à eux deux plus du double du nombre de maisons autorisées sur les trois autres départements de la région réunis.

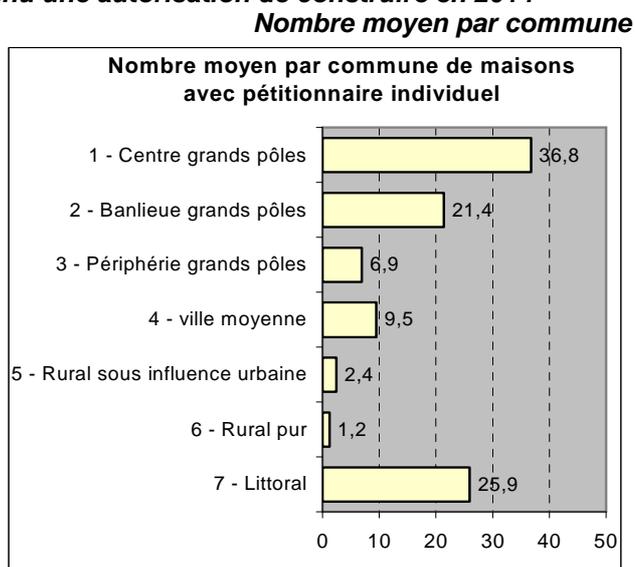
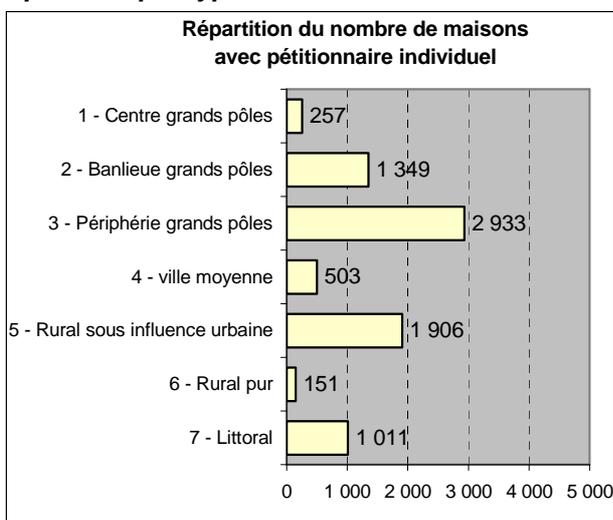
D'autre part, les périphéries des sept principales agglomérations (36,2 %), le « rural sous influence urbaine » (23,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (16,6 %), autrement dit le « péri-urbain large », rassemblent 75,3 % du total régional.

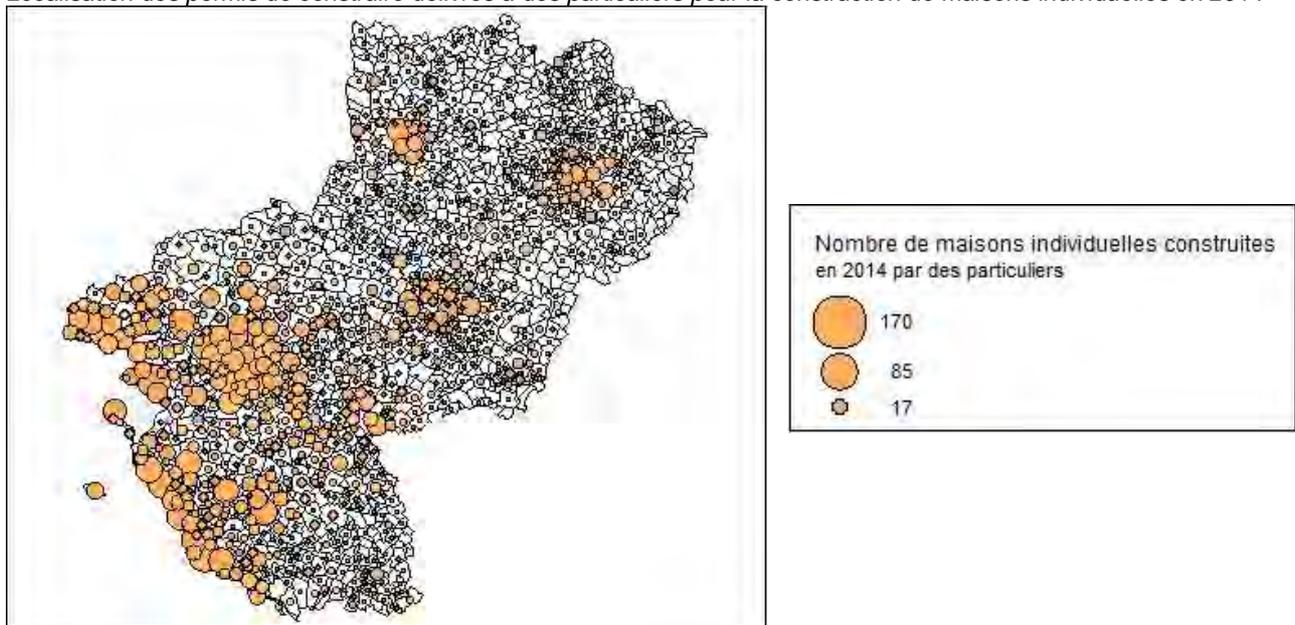
Le littoral contribue pour 12,5 %, les centres des sept principales agglomérations seulement pour 3,2 %.

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 et les périphéries qui représentent plus d'une commune sur deux de la région. En moyenne, on compte ainsi 30 fois plus de maisons construites dans une grande ville que dans une commune rurale.



Nombre de maisons individuelles ayant obtenu une autorisation de construire en 2014 Répartition par type de territoire





II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

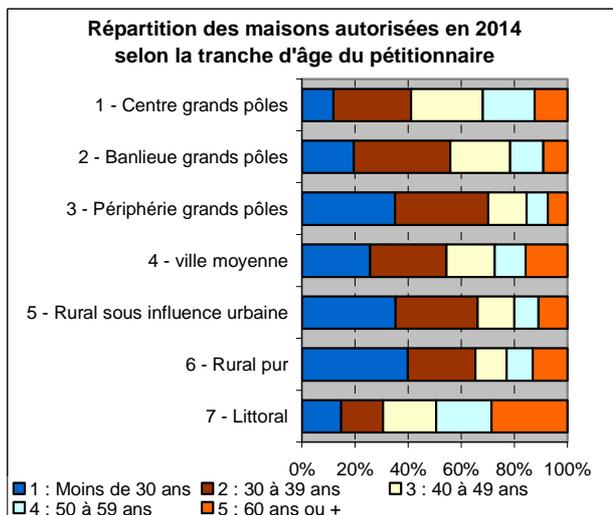
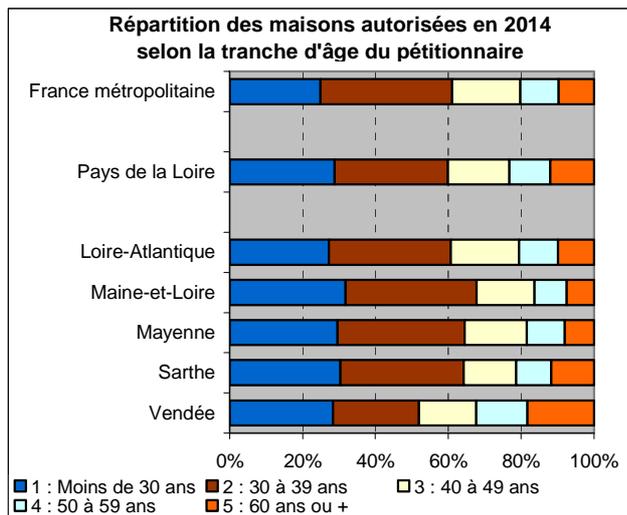
II -1 – Âge des acquéreurs

Une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; des acquéreurs plus jeunes dans les zones peu 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 (28,7 %) que sur l'ensemble de la France métropolitaine (24,9 %).

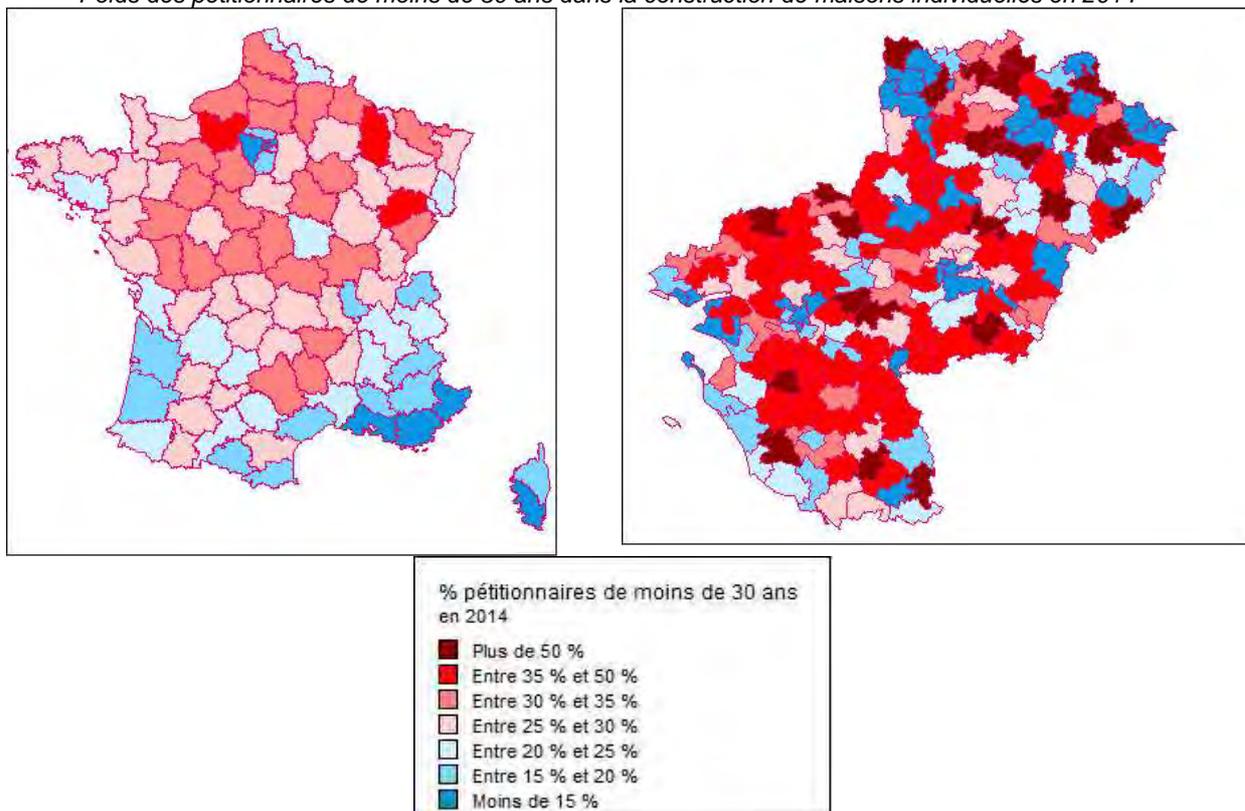
Il en va de même pour les acquéreurs de 50 ans ou plus (23,2 % pour les Pays de la Loire, 20,2 % pour la France métropolitaine).

Les tranches d'âge intermédiaire (30 à 49 ans) sont donc relativement moins présentes en Pays de la Loire.

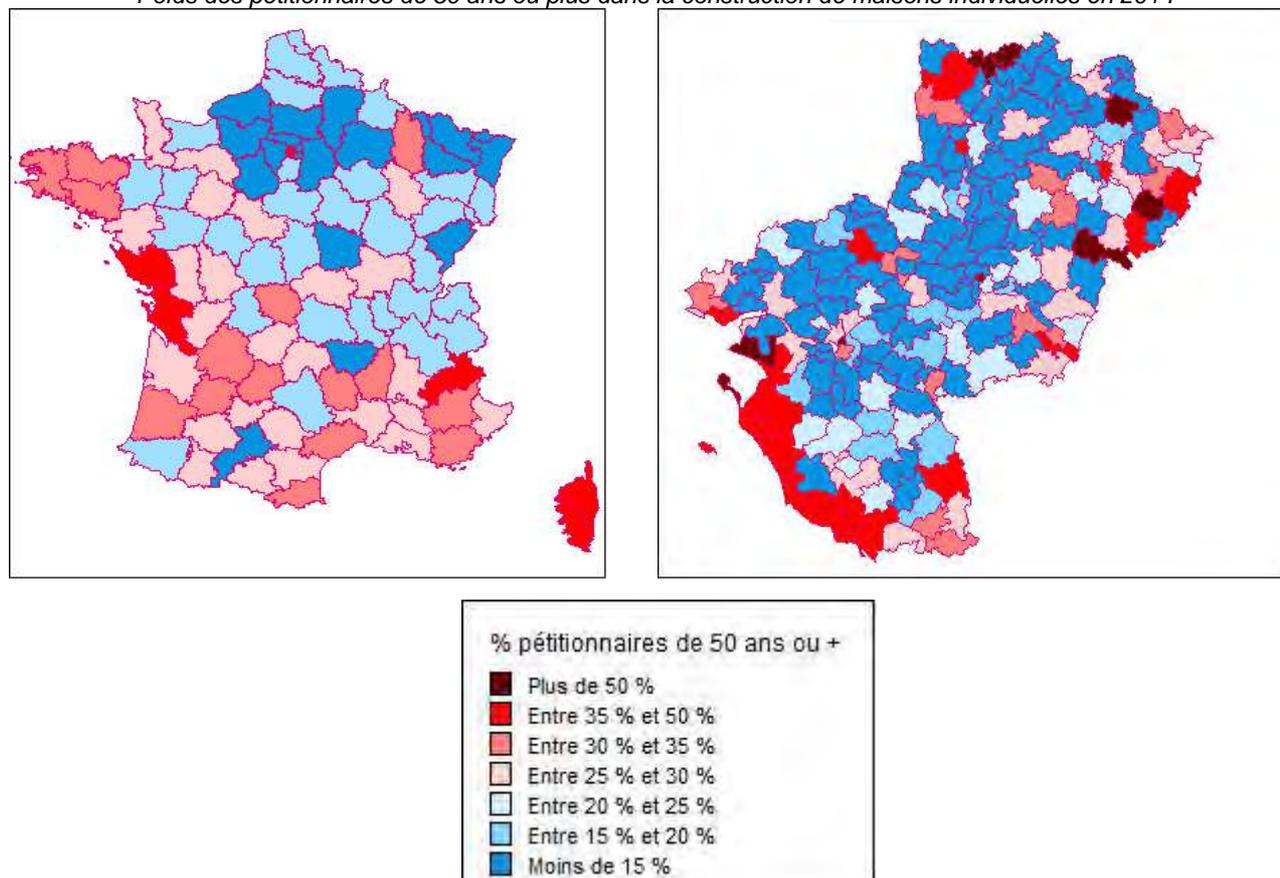


La part des plus jeunes est surtout forte dans les départements de Maine-et-Loire (31,8 %) et de la Sarthe (30,4 %), un peu moins en Mayenne (29,6 %), en Vendée (28,4 %) et en Loire-Atlantique (27,2 %). Elle atteint 35 % en périphérie des grands pôles (35,0 %) et dans le rural sous influence urbaine (35,3 %). Elle tombe à 25,6 % dans l'ensemble des villes petites et moyennes, puis à 21,9 % dans les banlieues, à 15,2 % sur le littoral et à 12,7 % dans les villes centres.

Poids des pétitionnaires de moins de 30 ans dans la construction de maisons individuelles en 2014



Poids des pétitionnaires de 50 ans ou plus dans la construction de maisons individuelles en 2014



L'importance prise par la part des acquéreurs de 50 ans ou plus est imputable à la Vendée (32,3 % des acquéreurs contre 16,3 % [Maine-et-Loire] à 21,3 % [Sarthe] dans les autres départements). Elle donne également lieu à des contrastes territoriaux importants (de 15,4 % des acquéreurs en périphérie des grands pôles à 49,5 % sur le littoral).

II - 2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

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

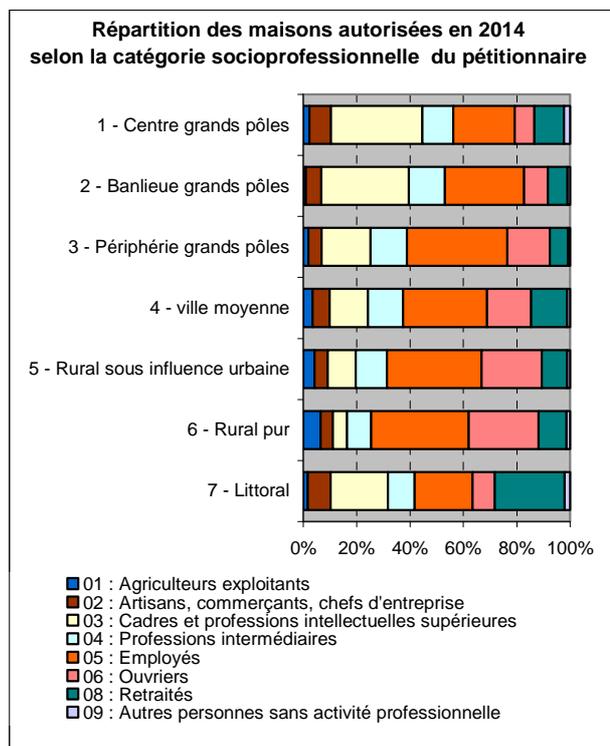
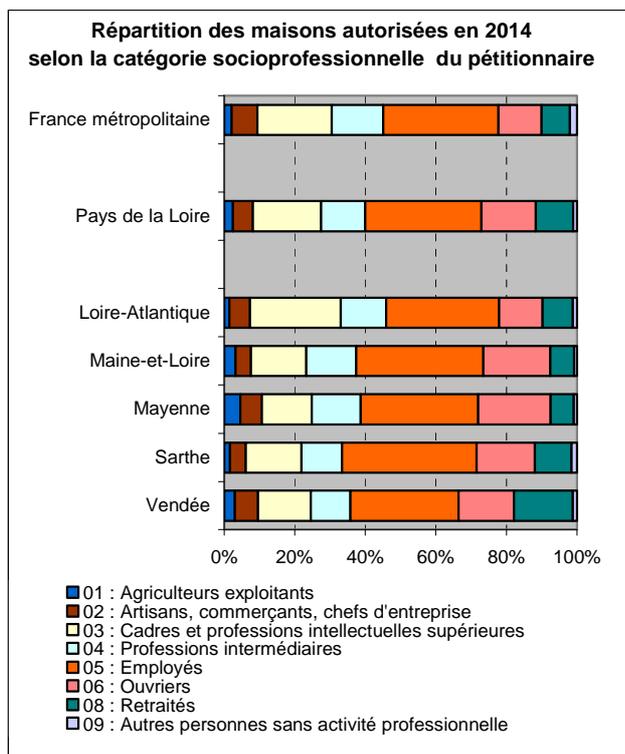
Sont plus élevées en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France métropolitaine les proportions parmi les acquéreurs de maisons individuelles d'ouvriers (15,3 % contre 12,2 %), de retraités (10,6 % contre 8,0 %), d'agriculteurs exploitants (2,4 % contre 2,2 %) et aussi, à la différence de 2013, d'employés (33,0 % contre 32,7 %).

Les autres catégories socioprofessionnelles sont déficitaires, cadres (19,3 % contre 21,1 % des acquéreurs), professions intermédiaires (12,5 % contre 14,6 %), professions indépendantes (5,7 % contre 7,3 %).

Malgré une importante baisse par rapport à 2013 où leur proportion parmi les acquéreurs avait atteint 38,9 %, les employés constituent de loin la CSP la mieux représentée en Pays de la Loire. Cette part culmine à 37,7 % en périphérie des grands pôles, qui accuse cependant une baisse spectaculaire de 8,9 points. Elle demeure supérieure à 30 % en milieu rural, mais tombe à 29,7 % dans les banlieues des principales agglomérations, à 23,1 % dans leur centre et à 21,6 % sur le littoral.

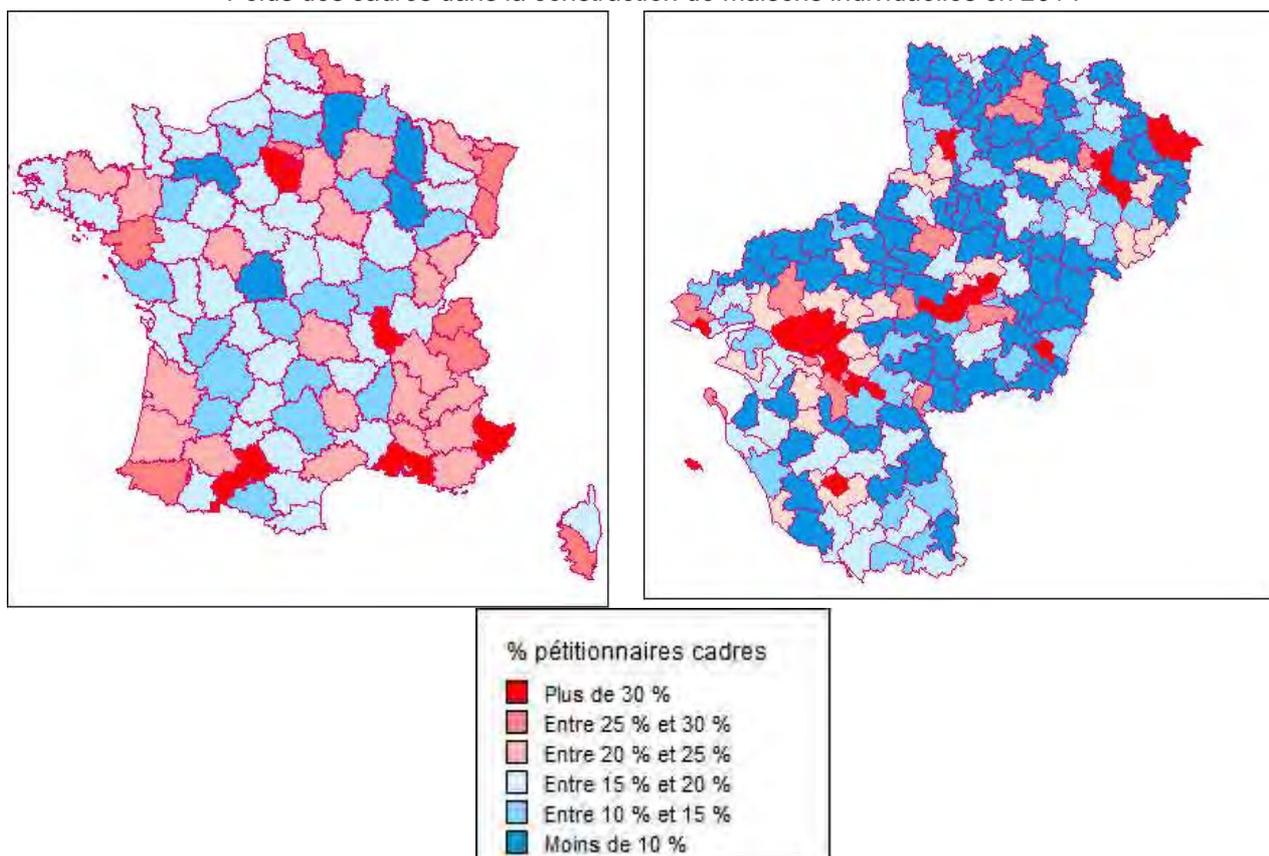
Également en baisse, la part des ouvriers est nettement tirée vers le haut par le milieu rural (22 % à 26 %). Elle est encore de 16 % en périphérie des principales aires urbaines, mais n'est plus que de 9,0 % dans les banlieues, de 7,3 % dans les centres et de 8,3 % sur le littoral.

Les retraités sont surtout très bien représentés sur le littoral (26 % des acquéreurs), mais également en proportion supérieure à la moyenne dans les villes, petites et moyennes (13,4 %) comme plus importantes (11,2 %). Leur part s'amenuise sensiblement dans les territoires péri-urbains et ruraux (entre 6 et 10 %).



La part des cadres et assimilés parmi les acquéreurs est de 25,7 % sur la Loire-Atlantique, où elle est fortement rehaussée par le « grand Nantes » et comprise entre 14,1 % et 15,8 % dans les autres départements. Le déficit affecte essentiellement le milieu rural où cette CSP représente moins de 10 % des acquéreurs. Il n'est en aucun cas le fait des agglomérations (34,2 % dans les villes centres, 32,9 % dans leurs banlieues). Sur le littoral, la part des cadres (21,4 %) se rapproche de la moyenne nationale.

Poids des cadres dans la construction de maisons individuelles en 2014



III – Conditions d’acquisition et caractéristiques des terrains

III – 1 – Modalités d’acquisition

En 2014, 14,7 % des terrains objet de la construction d’une maison individuelle en Pays de la Loire n’ont pas été achetés (contre 22,1 % au niveau national) ; 69,0 % (contre 62,5 %) ont bénéficié du permis de construire l’année de leur achat ; 16,3 % (contre 15,4 %) avaient été achetés antérieurement

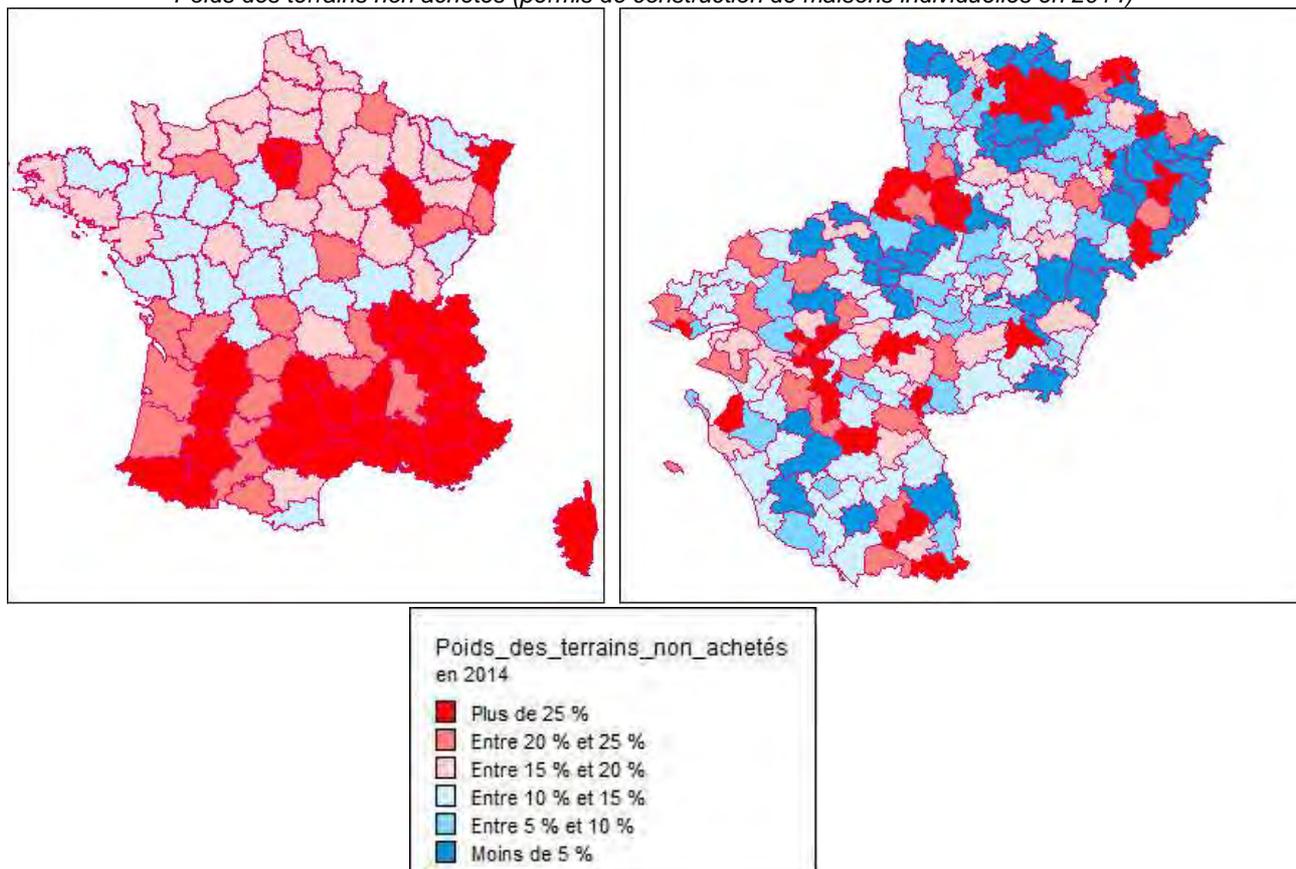
En 2014 en Pays de la Loire, 14,7 % des permis de construire une maison individuelle accordés à des personnes physiques correspondent à des terrains qui n’ont pas été achetés mais acquis par succession, donation ou partage. Cette proportion se situe très en retrait de la moyenne nationale, égale à 22,1 %. Elle compte parmi les plus faibles de France puisque seule la Bretagne (14,2 %) fait (à peine) « moins ». À l’opposé, dans 4 régions, plus de ¼ des terrains ont été acquis sans achat : Ile-de-France (28,4 %), Auvergne – Rhône Alpes (28,8 %), Provence – Alpes -Côte d’Azur (41,7 %), Corse (44,7 %).

Selon les départements ligériens, cette proportion de terrains acquis sans achat varie entre 11,3 % (Sarthe) et 18,0 % (Loire-Atlantique).

Elle est de 19,3 % dans les principales agglomérations, mais cette proportion est fortement rehaussée par Nantes (24,3 %, contre 13,9 % dans les six autres agglomérations)

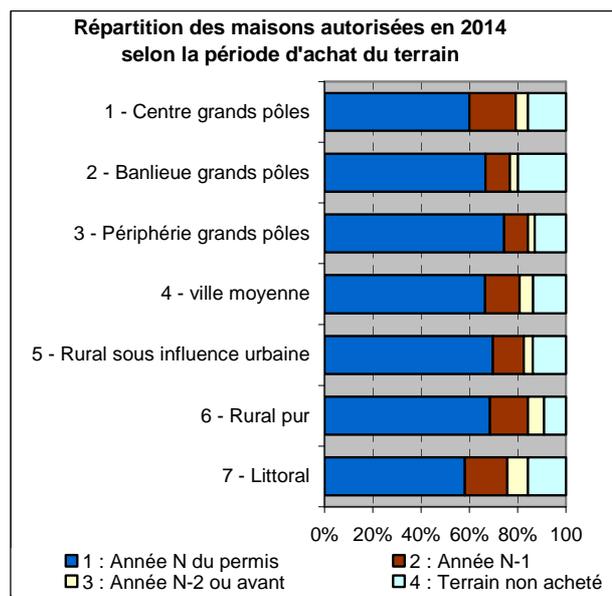
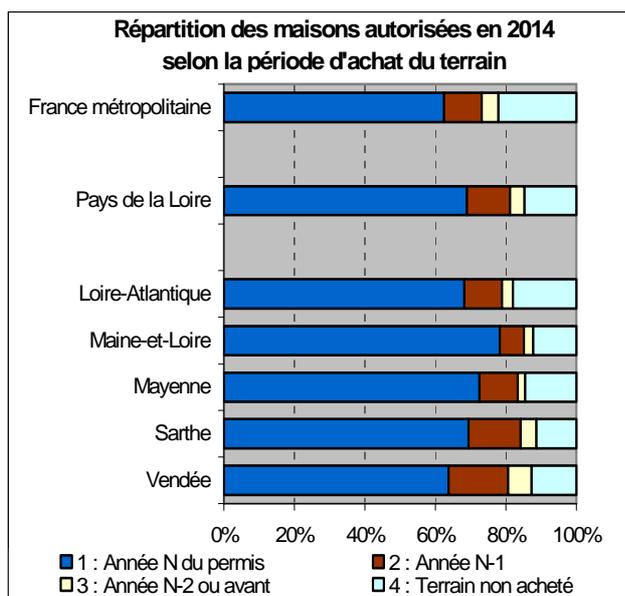
Sur le territoire d’une douzaine d’établissements publics de coopération intercommunale, elle chute à moins de 5 % (voire est nulle). Elle dépasse 25 % dans 5 EPCI ruraux, ainsi que sur Nantes (31,1 %) et Cholet (27,3 %), mais est globalement en forte baisse dans les autres grandes villes.

Poids des terrains non achetés (permis de construction de maisons individuelles en 2014)



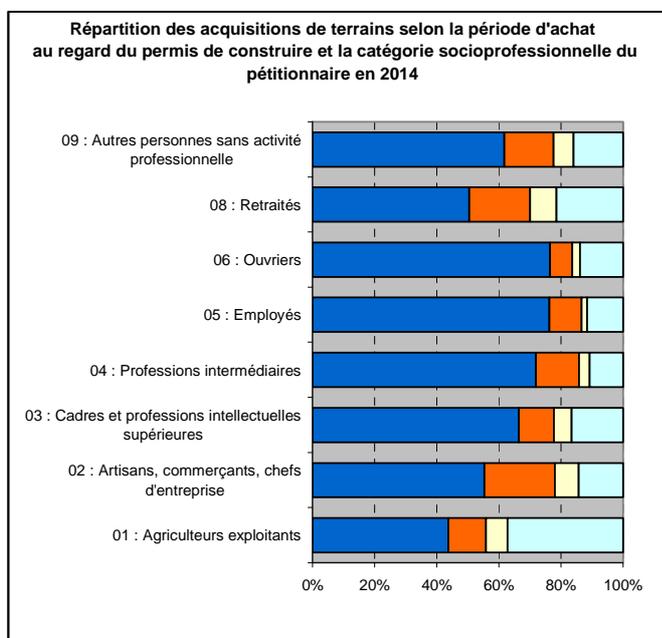
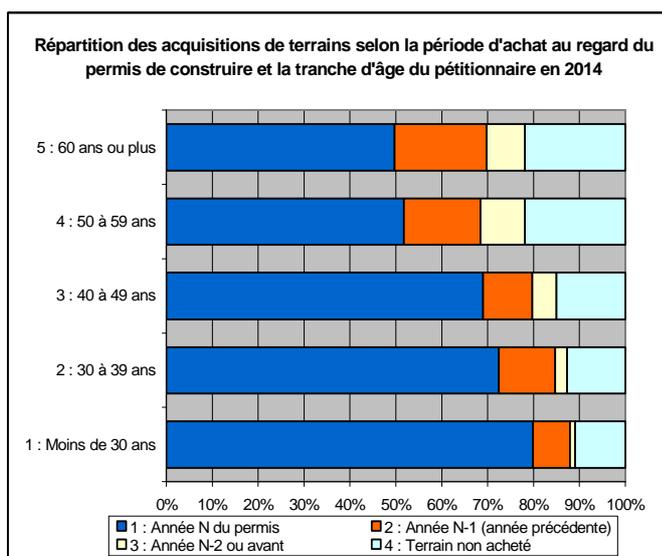
La fréquence des achats anticipés de terrains, acquis une ou deux années calendaires avant obtention du permis, est de 16,3 % en Pays de la Loire (15,4 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Elle est comprise entre 9,5 % (Maine-et-Loire) et 19,3 % des permis (Sarthe) ailleurs qu'en Vendée, mais s'élève à 23,4 % dans ce département. Sa survenance est plus élevée dans les plus grandes villes (24,2 %) et sur le littoral (26,1 %). Elle est plus rare dans les zones faiblement urbanisées (15 ± 1,5 %).

Sensiblement plus que les ressortissants des autres régions, les Ligériens ont donc acheté le terrain et obtenu le permis de construire la même année (69,0 % contre 62,5 %).



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

L'âge comme la catégorie socioprofessionnelle pèsent sur les modalités d'acquisition du terrain.



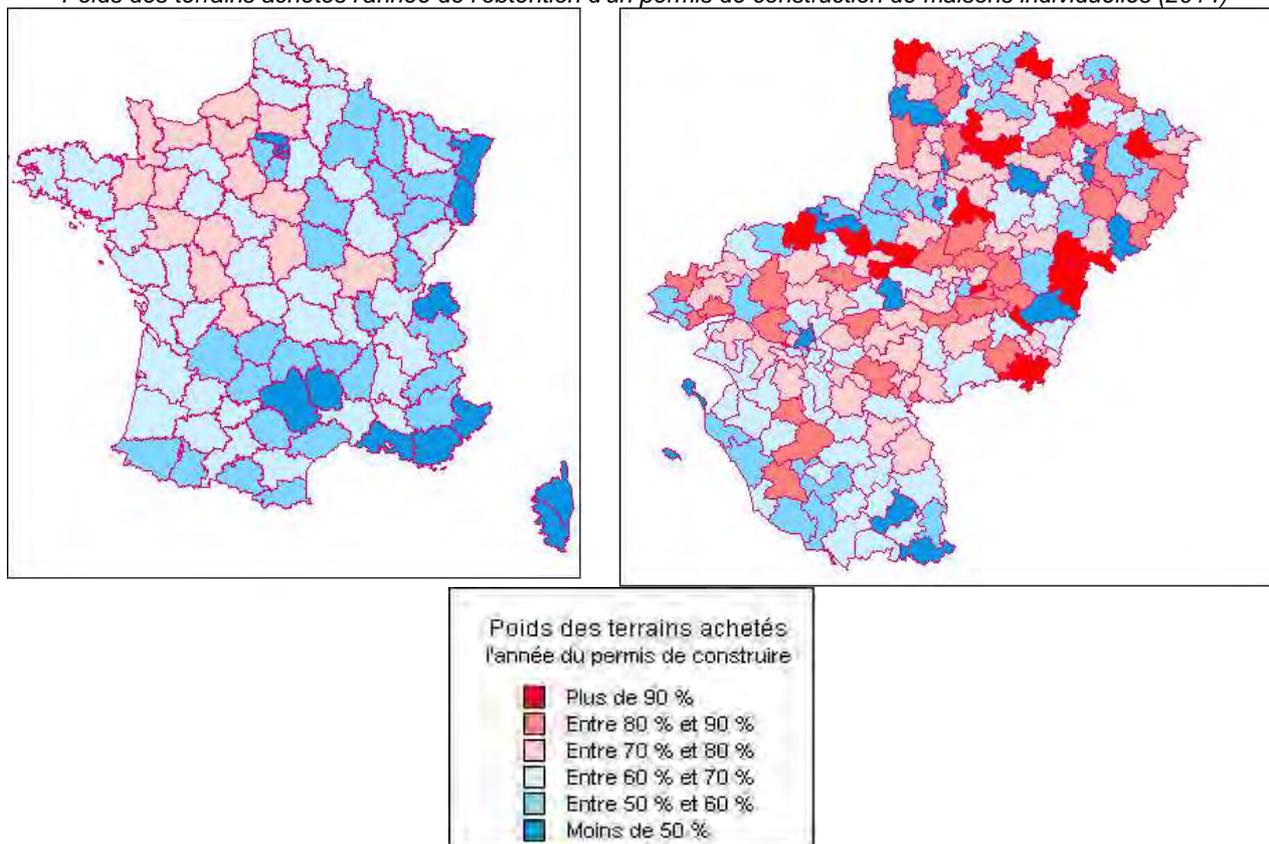
- Plus l'acquéreur est âgé, plus la proportion des acquisitions sans achat est élevée : de 11 % pour les moins de 30 ans à 22% pour les 50 ans ou plus.
- De même, la fréquence des reports de construction au-delà de l'année d'achat du terrain augmente avec l'âge en-deçà de 60 ans : de 9,2 % avant 30 ans, jusque 28,4 % après 60 ans.
- Par corollaire, la part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : 80 % avant 30 ans, 72 % entre 30 et 40 ans, 69 % environ 50 % parmi les 50 ans ou plus.
- Chez les exploitants agricoles, la proportion des acquisitions sans achat atteint 37 % et elle est encore de 21,5 % chez les retraités ; elle est comprise entre 14 % et 11 % parmi les autres catégories socioprofessionnelles (atteignant toutefois 16 % pour les non-retraités sans activité professionnelle).
- La proportion des reports de construction est faible pour les employés (12,2 %) et ouvriers (9,6 %), forte (29 ± 1 %) pour les artisans et retraités, elle est de 17 % chez les cadres.
- La part des permis attribués dans l'année d'achat du terrain est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (plus de 75 %), puis les professions intermédiaires (72 %); elle est plus faible chez les cadres (66 %), les sans activité professionnelle (61 %), les artisans-commerçants (55 %), les retraités (50 %) et les agriculteurs (44 %).

Dans ces conditions, la fréquence des achats de terrains dans l'année du permis de construire varie fortement dans l'espace en liaison avec les structures par âge et socioprofessionnelle des pétitionnaires. Elle est surtout élevée dans les territoires comptant parmi les acquéreurs davantage de salariés non cadres, surtout lorsqu'ils sont âgés de moins de 40 ans.

Cette fréquence est de 64 % en Vendée, 68 % en Loire-Atlantique, 69 % en Sarthe, 72,5 % en Mayenne et 78 % dans le Maine-et-Loire : ces deux derniers départements font partie des 15 départements français dont la fréquence dépasse 70 %. Elle dépasse en fait 80 % et même localement 90 % dans des territoires peu urbanisés ; elle est moindre dans les principales agglomérations et surtout sur le littoral.

Elle est en revanche couramment inférieure à 60 % voire à 50 % dans le sud et l'est de la France.

Poids des terrains achetés l'année de l'obtention d'un permis de construction de maisons individuelles (2014)



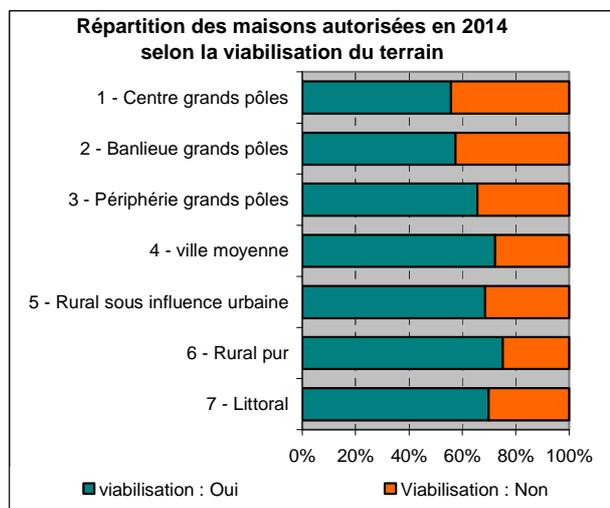
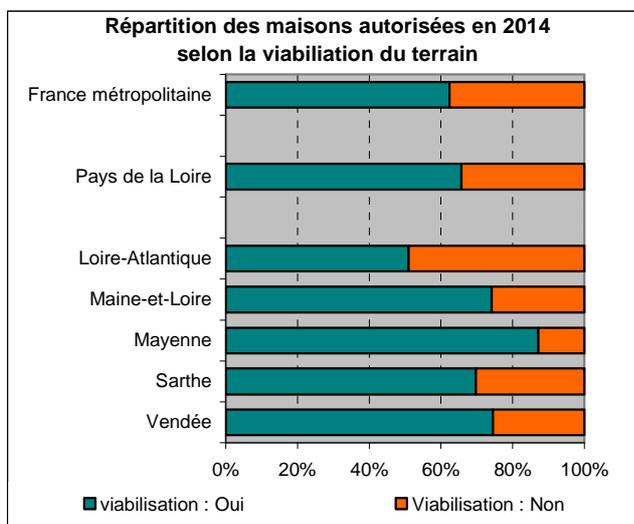
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2014)

En Pays de la Loire, 65,7 % des terrains achetés en 2014 ont été acquis viabilisés (contre 62,4 % au niveau national)

En Pays de la Loire, 65,7 % des terrains achetés et ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle en 2014 ont été acquis viabilisés (eau, électricité + éventuellement téléphone et tout-à-l'égout) contre 62,4 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette proportion est plus forte dans le département de la Mayenne avec 87 % de terrains viabilisés et plus faible en Loire-Atlantique où seuls 51 % des terrains étaient viabilisés lors de l'acquisition.

Les écarts sont un peu moins importants entre types de territoires (57 % dans les principales agglomérations, 66 % dans les périphéries, 70 % sur le littoral, 69 % dans le rural).



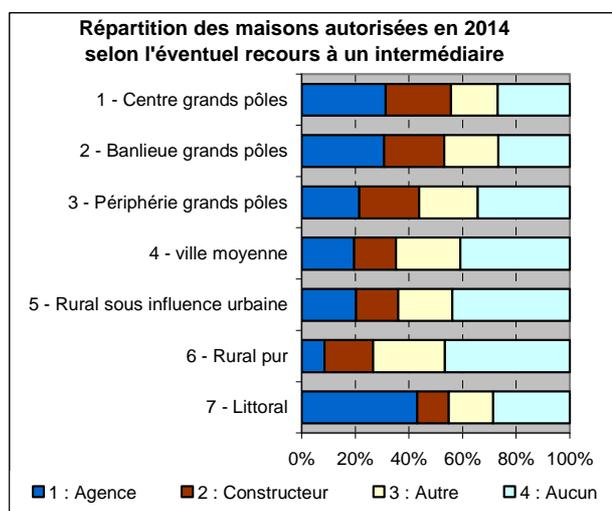
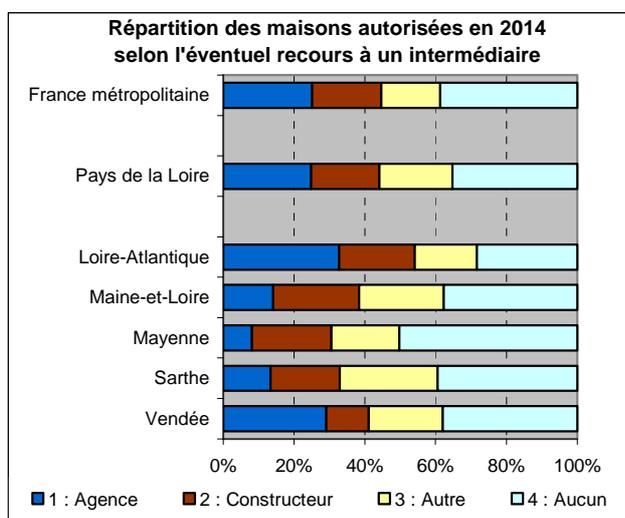
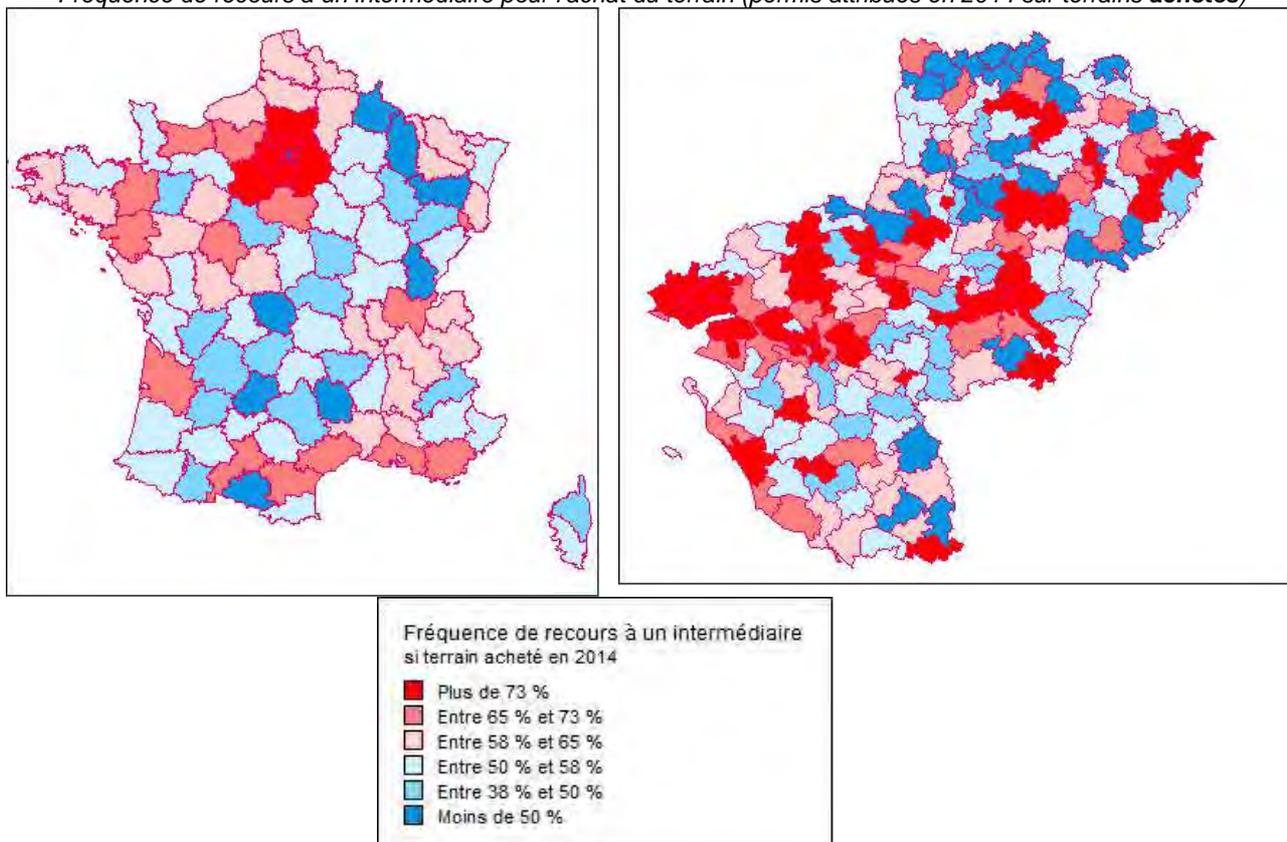
III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2014)

En Pays de la Loire, en cas d'achat du terrain, 64,8 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire

Pour les terrains achetés en 2014, 64,8 % des pétitionnaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 61,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Plus précisément, 24,8 % ont transité par une agence immobilière et 19,3 % par un constructeur de maisons individuelles.

Les différences territoriales peuvent être prononcées. Le passage par un intermédiaire, notamment par une agence, 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 71,7 % alors qu'il est de 49,8 % en Mayenne.

Fréquence de recours à un intermédiaire pour l'achat du terrain (permis attribués en 2014 sur terrains **achetés**)



Les fréquences les plus élevées sont enregistrées dans les centres et banlieues d'agglomérations (73 %) et sur le littoral (71 %), les plus faibles dans les villes moyennes (59 %) et plus encore l'espace rural (55 %).

III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2014

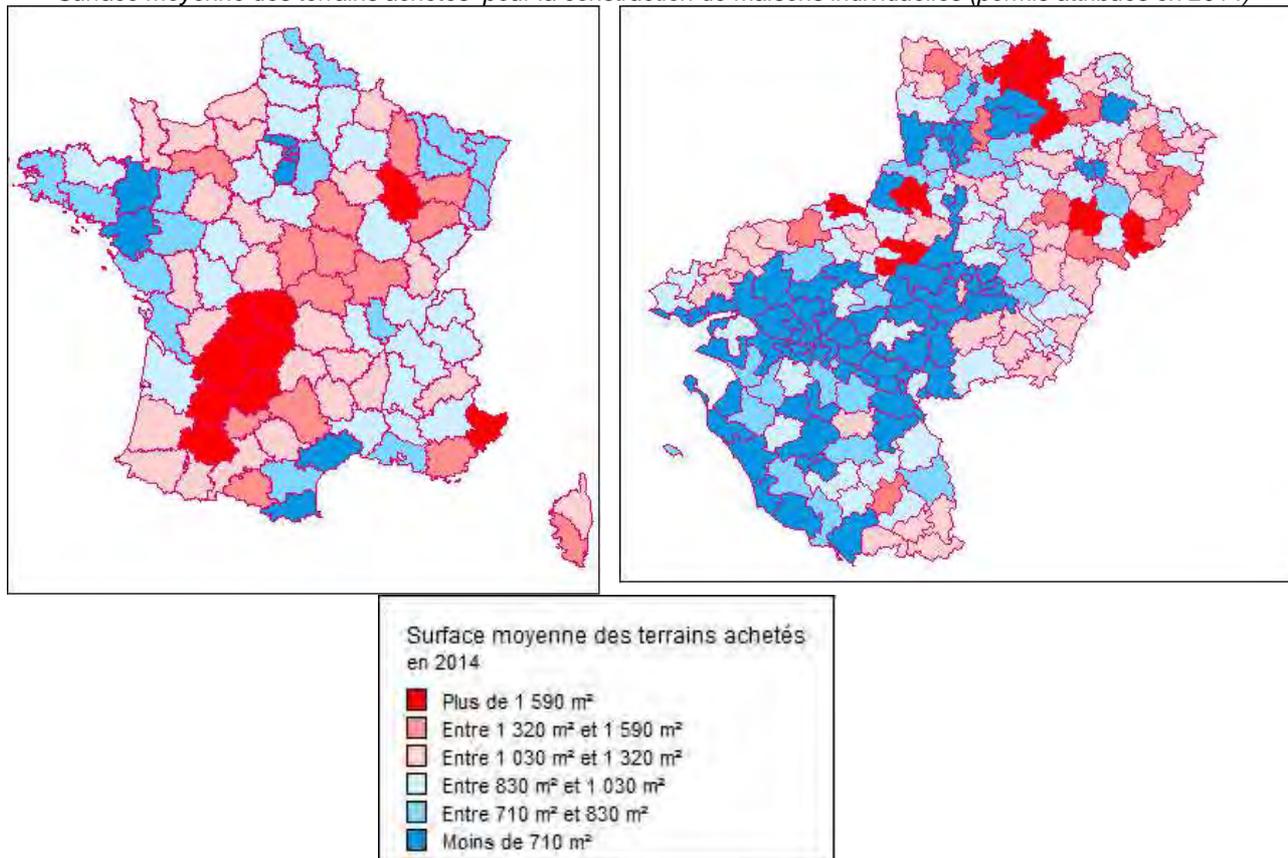
La surface moyenne des terrains achetés en 2014 en Pays de la Loire est de 755 m², contre 972 m² au niveau France métropolitaine

En 2014 en Pays de la Loire, la surface moyenne de terrain achetée par (future) maison individuelle est de 755 m². Cette surface est inférieure de 22 % à la moyenne nationale, qui se situe à 972 m².

La surface moyenne des terrains achetés dans la Sarthe (1 047 m²) est sensiblement supérieure à celle observée dans les autres départements : Mayenne (806 m²), puis Vendée (730 m²), Maine-et-Loire (721 m²), et Loire-Atlantique (704 m²).

De même, on observe d'importantes différences entre l'espace rural « pur » (1 019 m²) ou « sous influence urbaine » (915 m²), les villes moyennes et les périphéries des principales agglomérations (812 m² et 753 m²), le littoral (611 m²), les banlieues (593 m²), les centres des villes principales (590 m²).

Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles (permis attribués en 2014)



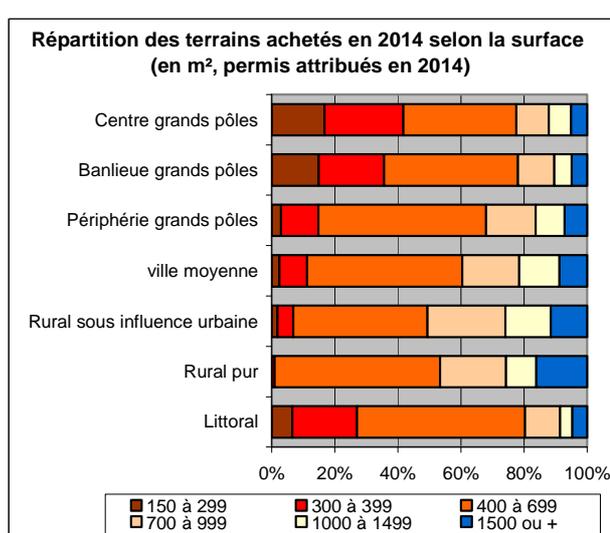
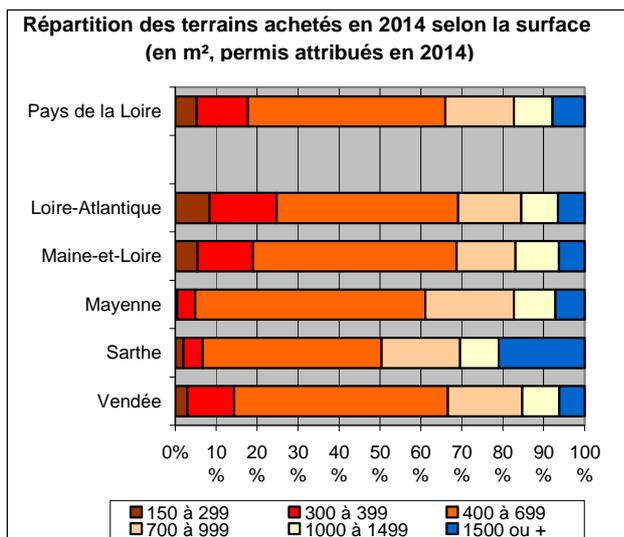
10 % des terrains achetés en 2014 font moins de 338 m², 10 % font 1 293 m² ou plus

L'écart (dit inter-déciles) entre les 10 % terrains les plus grands et les 10 % terrains les plus petits achetés en 2014 sur la région est de 955 m², le rapport de surfaces est de 3,8 (les 10 % terrains les plus petits ont une taille moyenne inférieure à 338 m², les 10 % les plus grands une taille moyenne supérieure à 1 293 m²).

Les terrains achetés en 2014 viabilisés sont en moyenne 42 % plus petits que ceux qui ne le sont pas

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2014 pour un permis de construire la même année est de 603 m² lorsqu'ils sont viabilisés, alors qu'elle monte à 1 046 m² dans le cas contraire.

La fréquence d'achat de terrains viabilisés est à rapprocher de la taille des terrains achetés : seuls 21 % des terrains de plus de 1 500 m² et 38 % des terrains de 1 000 à 1 500 m² sont achetés viabilisés, cette proportion s'élève à 59 % des terrains de 700 à 1000 m² et à 77 % des terrains de moins de 700 m². Ces résultats sont liés aux fréquences respectives d'achats de terrains en lotissement et dans le diffus.

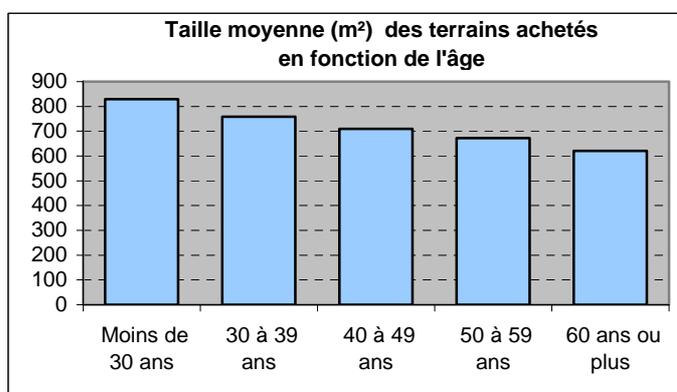


Les terrains achetés en 2014 sans recours à un intermédiaire ou via une agence immobilière sont en moyenne plus grands

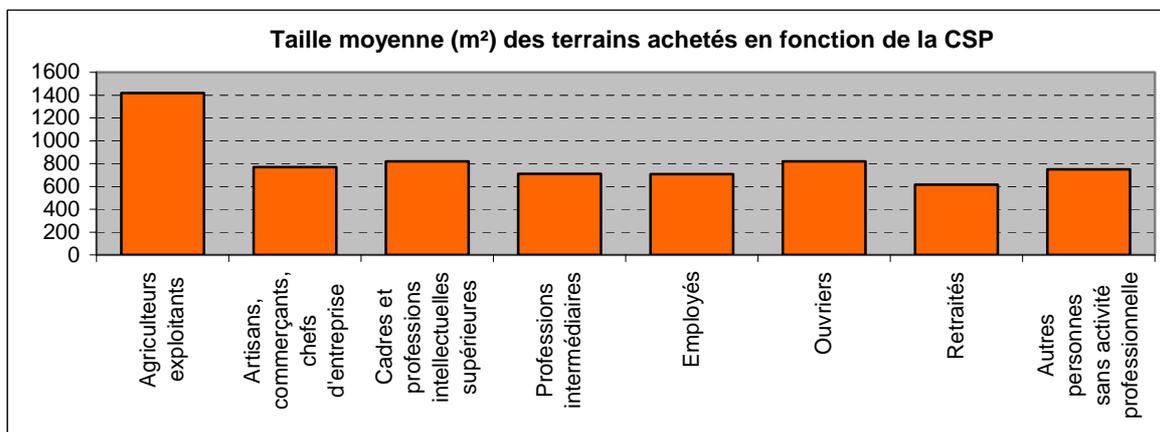
En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2014 pour un permis de construire la même année est de 860 m² lorsque l'acheteur n'a pas eu recours à un intermédiaire, de 840 m² lorsqu'il a fait appel à une agence immobilière et de 520 m² lorsque le constructeur a pris en charge l'acquisition. La fréquence d'achat de terrains sans / avec recours à un intermédiaire est également à rapprocher de la taille des terrains achetés : l'absence de recours à un intermédiaire concerne 48 % des terrains de plus de 1 500 m² achetés viabilisés, et encore 41 % des terrains de 700 à 1 500 m² ; cette proportion s'abaisse à 35 % des terrains de 700 à 1 000 m² et à un peu plus de 20 % des terrains plus petits.

La taille des terrains achetés en 2014 dépend (un peu) de l'âge et reste plus élevée pour les agriculteurs

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2014 varie quelque peu avec l'âge, les terrains acquis par les pétitionnaires de moins de 30 ans étant en moyenne un peu plus grands (830 m²). Leur taille est proche de la moyenne régionale pour les acheteurs de 30 à 40 ans (759 m²) ; elle lui est inférieure chez les plus âgés (709 m², 672 m² et 621 m² dans les tranches suivantes).



Par ailleurs, la surface moyenne des terrains achetés en 2014 par les agriculteurs (1 420 m²) est nettement supérieure à celle des autres catégories socioprofessionnelles qui oscille entre 610 m² (retraités) et 820 m² (cadres, ouvriers).



IV – Caractéristiques de la maison envisagée

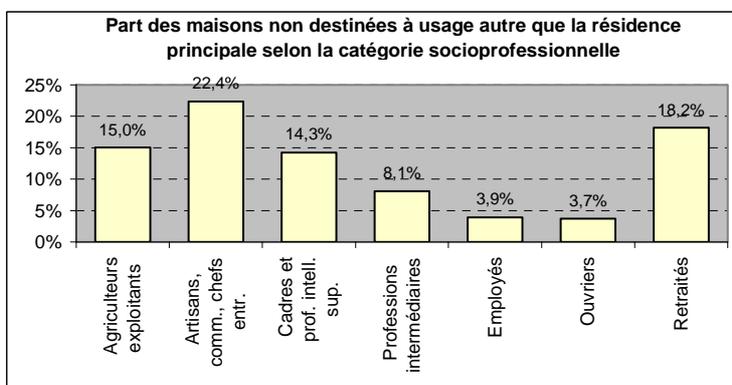
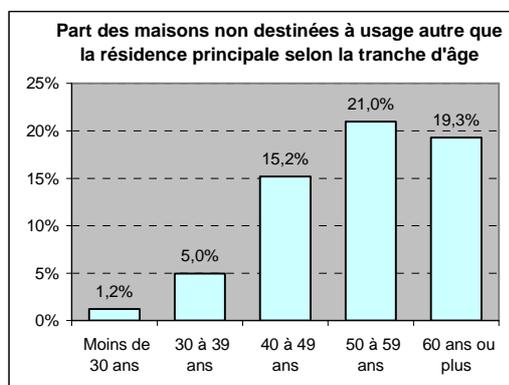
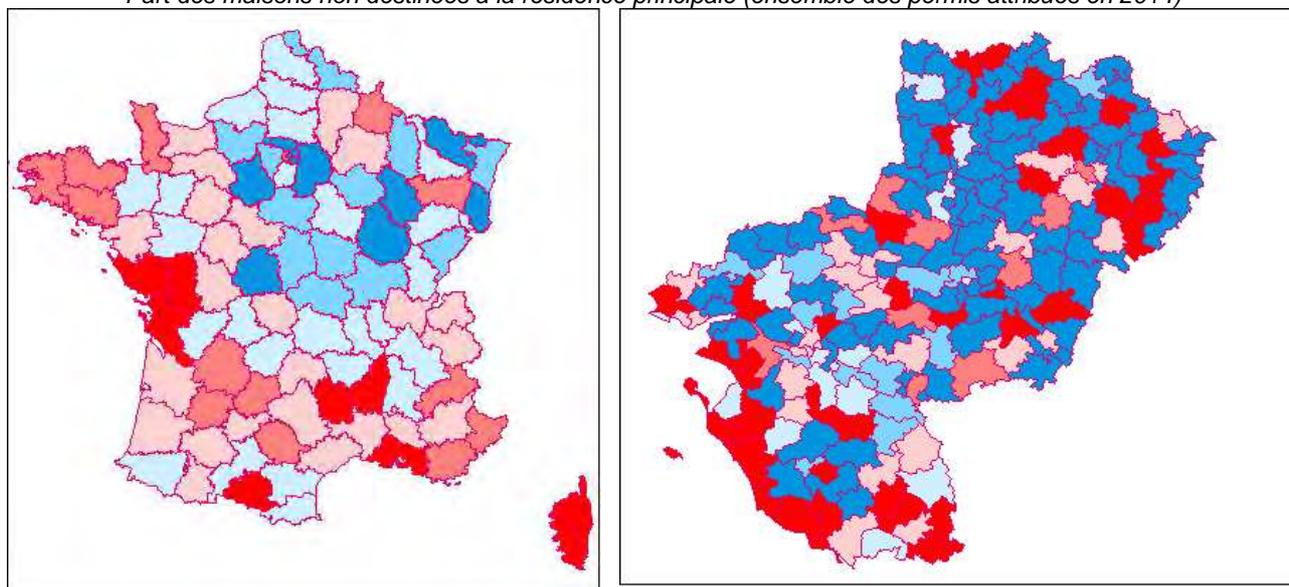
IV -1 – Destination (mode d'occupation)

Les maisons sont en très grande majorité destinées à la résidence principale de l'acquéreur ; la part des maisons non destinées à la résidence principale est plus élevée sur le littoral et plus faible dans les zones faiblement urbanisées ; elle dépend de l'âge et de la CSP des acquéreurs

En Pays de la Loire, 7,7 % des maisons dont la construction est autorisée ne sont pas destinées à devenir la résidence principale de l'acquéreur ; elles sont donc vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur¹. Cette proportion est de 6,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine ; elle est limitée à 3,7 % en Ile-de-France et ne dépasse désormais 10 % qu'en Corse.

En Pays de la Loire, elle s'élève à 11,3 % sur la Vendée, mais est comprise entre 5,1 % (Maine-et-Loire) et 6,9 % (Loire-Atlantique) dans les autres départements. Elle culmine à 20,0 % sur le littoral, et est encore de 9,6 % dans les centres d'agglomérations. Ailleurs, elle devient faible.

Part des maisons non destinées à la résidence principale (ensemble des permis attribués en 2014)



¹ Aucune distinction ne peut être établie

La fréquence d'une destination autre que la résidence principale de l'acquéreur est minorée lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur est nettement plus faible (respectivement la part des maisons destinées à l'occupation par l'acquéreur plus forte) pour les permis dont l'attribution coïncide avec l'année d'achat du terrain. Au contraire, lorsque l'achat du terrain est anticipé et plus encore en l'absence d'achat, ces usages autres que l'occupation propre (location, résidence secondaire) prennent davantage d'importance.

% permis non destinés RP	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	6,9%	7,7%	6,9%	5,1%	5,4%	6,4%	11,3%
Achat terr. anticipé	8,4%	8,4%	5,2%	7,4%	2,7%	4,5%	13,1%
Pas d'achat	15,3%	16,9%	19,2%	9,6%	8,6%	10,0%	20,8%
Achat terrain en 2014	3,5%	5,5%	4,0%	4,1%	5,2%	6,3%	8,7%

IV - 2 – Degré de finition

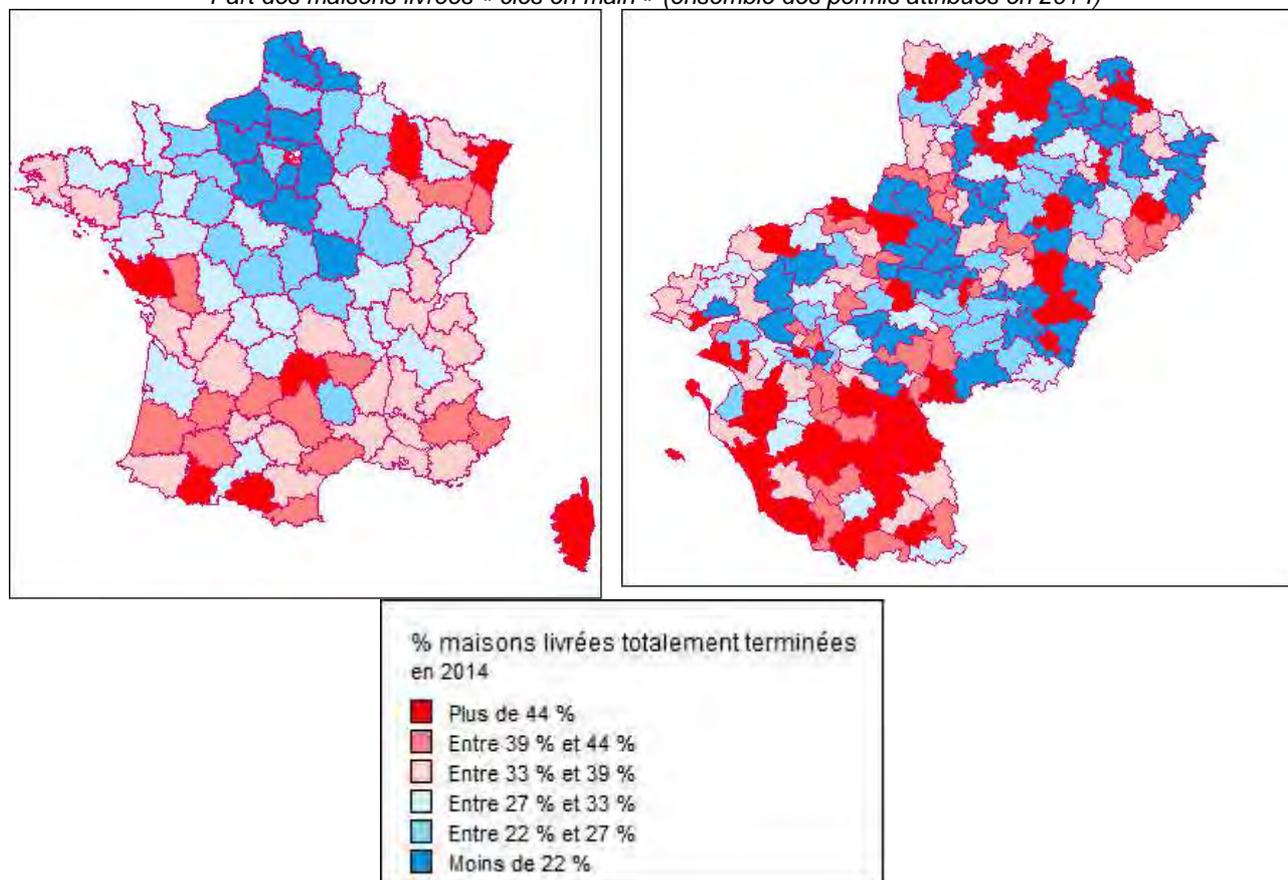
La part des maisons devant être livrées totalement terminées (34,5 %) est plus élevée sur le littoral et moins dans les agglomérations

En Pays de la Loire en 2014, les maisons sont en majorité (60,7 %) appelées à être livrées prêtes à décorer, 34,5 % totalement terminées (« clés en main »), et 4,8 % « closes et couvertes ». Cette répartition est proche de celle que l'on observe sur l'ensemble de la France.

La part des maisons devant être livrées totalement terminées est nettement plus importante en Vendée (46 %), plus faible dans les départements de l'intérieur (27 à 31 %). On peut de même opposer les villes principales (49 %) ou encore le littoral (46 %) aux banlieues et périphéries des principales aires urbaines (moins de 30 %).

Le futur propriétaire est plus enclin à souhaiter disposer d'une maison « clés en main » lorsque la construction est destinée à devenir sa résidence secondaire, ou lorsque son lieu de résidence actuel en est éloigné, d'autant plus qu'il est âgé.

Part des maisons livrées « clés en main » (ensemble des permis attribués en 2014)



La part des maisons livrées totalement terminées est plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des maisons totalement terminées est diminuée lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Au contraire, lorsque l'achat du terrain est anticipé et en l'absence d'achat, la fréquence d'acquisition d'une maison totalement terminée prend davantage d'importance.

% maisons totalement terminées	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	32,3%	34,5%	31,2%	27,8%	31,4%	26,7%	46,2%
Achat terr. anticipé	38,4%	42,0%	36,0%	45,9%	30,1%	33,1%	50,2%
Pas d'achat	41,2%	42,3%	42,4%	33,8%	30,9%	31,1%	53,0%
Achat terrain en 2014	27,6%	31,1%	27,4%	24,7%	31,8%	24,2%	43,4%

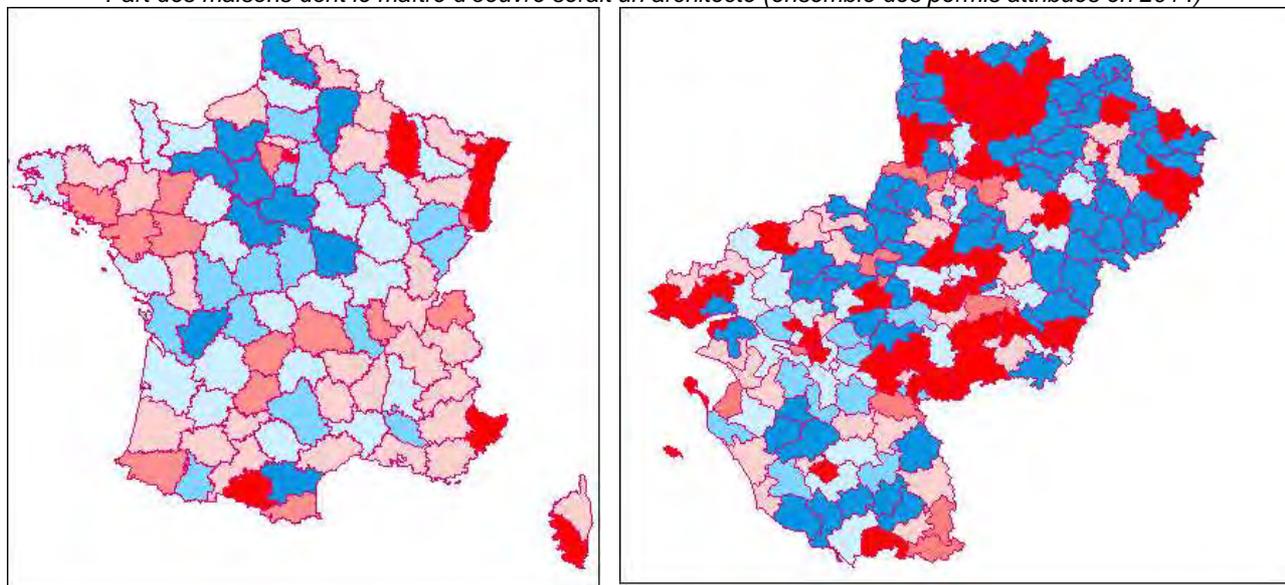
IV - 3 – Maître d'œuvre impliqué

Dans la majorité absolue des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; les architectes, qui interviennent en moyenne 6,2 fois sur 100, sont davantage sollicités dans les principales villes et sur certains territoires

En Pays de la Loire en 2014, dans 60,2 % des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; 21,6 fois sur 100, c'est le particulier lui-même qui assure le suivi des travaux ; l'entrepreneur intervient dans 7,8 % des constructions; l'architecte est requis pour 6,2 % d'entre elles (5,1 % en moyenne nationale).

La proportion des architectes dans la maîtrise d'œuvre est notablement supérieure en Mayenne (8,6 %), dans le Maine-et-Loire (7,5 %), et en Loire-Atlantique (7,0%), et plus faible en Vendée (4,5 %) et dans la Sarthe (4,0 %). Elle s'élève à 18,4 % dans les sept principales villes – dont 47,5 % à Nantes, 20,0 % à Angers, 18,2 % à Cholet et 14,0 % à Saint-Nazaire ; elle tombe à 8,1 % dans leurs banlieues et à 6,7 % sur le littoral, et devient inférieure à la moyenne dans les autres types de territoire.

Part des maisons dont le maître d'œuvre serait un architecte (ensemble des permis attribués en 2014)



La part des recours à un architecte est sensiblement plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des recours à un architecte est le plus souvent plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain.

% maîtrise d'œuvre architecte	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	5,1%	6,2%	7,0%	7,5%	8,6%	4,0%	4,5%
Achat terr. anticipé	8,5%	9,3%	12,9%	4,9%	16,4%	2,6%	8,2%
Pas d'achat	7,0%	9,1%	10,9%	8,3%	9,9%	5,6%	7,0%
Achat terrain en 2014	3,7%	4,8%	4,7%	7,8%	6,9%	4,2%	2,6%

IV - 4 – Surface de plancher des maisons

Des maisons en Pays de la Loire d'autant plus petites que l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La surface de plancher moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2014 est de 116 m², alors qu'elle atteint 123 m² sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Deux paramètres notamment influent sur cette taille :

- o La localisation : la surface moyenne des maisons est un peu plus élevée dans les principales agglomérations (villes centres, 121 m², banlieues, 123 m²) ; elle est comprise entre 111 et 117 m² dans les autres types de territoires ;
- o Les modalités d'acquisition du terrain : la surface des maisons dont l'achat du terrain est anticipé est nettement plus élevée, celle des maisons achetées l'année d'attribution du permis, plus faible.

Surface de plancher (m ²)	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	123,0	115,7	115,7	118,0	122,0	124,9	109,8
Achat terr. anticipé	133,9	127,0	129,1	132,0	141,8	138,7	119,0
Pas d'achat	125,1	114,8	117,3	119,6	112,5	117,8	107,3
Achat terrain en 2014	119,6	113,2	112,6	116,1	120,3	122,2	106,9

À plus forte raison, les maisons réunissant les deux conditions - construites en agglomérations, au moins un an après l'achat du terrain - sont sensiblement plus grandes : en Pays de la Loire, surface de plancher de 141 m², mais une telle occurrence ne concerne que 3,0 % de l'ensemble des permis attribués en 2014.

Au contraire, les maisons construites sur terrain acheté en 2014 hors agglomération et l'année d'attribution du permis sont les plus petites : surface de plancher moyenne de 112 m², mais correspondent à 56,0 % des permis.

Avec une surface de plancher moyenne de 142 m², les maisons construites sous l'égide d'un architecte sont par ailleurs de taille nettement supérieure ; ceci provient notamment de ce que le recours à l'architecte est obligatoire pour les maisons de plus de 170 m².

10 % des maisons sur terrains achetés en 2014 ont une surface de plancher inférieure à 81 m², 10 % une surface de plancher supérieure à 158 m²

10 % des maisons sur terrains achetés en 2014 ont une surface de plancher inférieure à 81 m², 10 % une surface de plancher supérieure à 158 m².

Mais les écarts deviennent plus importants si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte auquel le recours est obligatoire lorsque la surface de plancher excède 170 m² : dans cette hypothèse, 10 % des maisons sur terrains achetés en 2014 ont une surface de plancher inférieure à 96 m² et surtout 10 % une surface de plancher supérieure à 200 m².

IV - 5 – Mode de chauffage

Les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », intéressent plus des deux tiers (69 %) des constructions

En 2014 en Pays de la Loire, l'électricité seule (5,7 % des constructions) et le gaz seul (13,5%) ne représentent plus que 19,2 % des modes de chauffage (contre 25,7 % sur l'ensemble de la France métropolitaine, respectivement 13,5 % et 12,2 %).

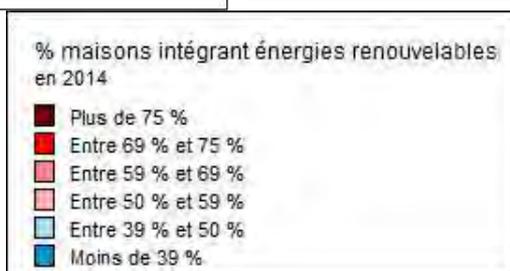
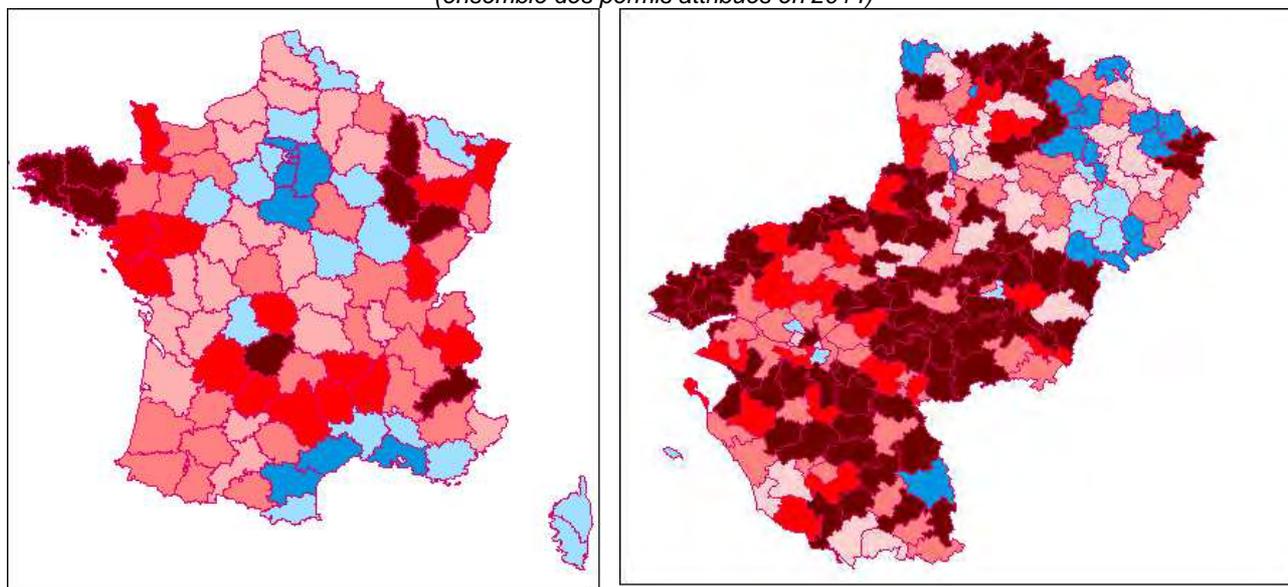
Les énergies renouvelables (géothermie, aéro-thermie, chauffage au bois, solaire,...) intéressent désormais, seules 56,0 % des constructions, combinées à un mode « classique », 12,8 %. En France, les proportions correspondantes sont de 41,8 % et 15,5 %. Le recours à ce mode de chauffage est beaucoup plus développé dans le Maine-et-Loire, en Loire-Atlantique et en Vendée qu'en Mayenne et surtout que dans la Sarthe. Il l'est également davantage en milieu rural (près de 75 %) que dans les principales agglomérations (moins de 65 %).

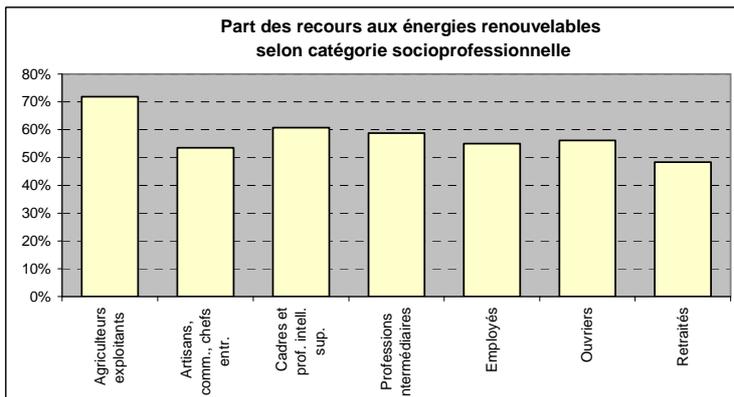
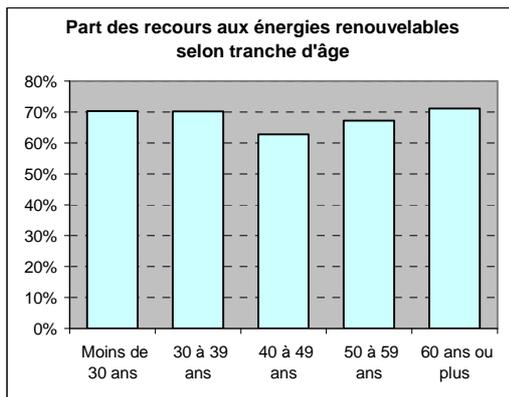
Le recours aux énergies renouvelables ne dépend guère de la période d'achat du terrain

L'éventuel recours aux énergies renouvelables dépend peu des modalités d'acquisition du terrain ou de l'âge du pétitionnaire. La CSP, avec un attrait plus fort des agriculteurs (71 %) et moindre des retraités (48 %), a une incidence plus marquée.

% énergies renouvelables	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	57,3%	68,8%	71,6%	74,2%	63,6%	49,3%	69,9%
Achat terr. anticipé	60,4%	70,4%	75,3%	83,6%	67,1%	54,5%	68,4%
Pas d'achat	57,2%	65,9%	64,2%	68,8%	53,1%	52,2%	75,2%
Achat terrain en 2014	56,5%	69,0%	72,8%	73,9%	65,0%	47,4%	69,4%

Part des maisons dont le mode de chauffage intègre des énergies renouvelables
(ensemble des permis attribués en 2014)





2^{ème} partie : Analyse du coût des investissements en 2014

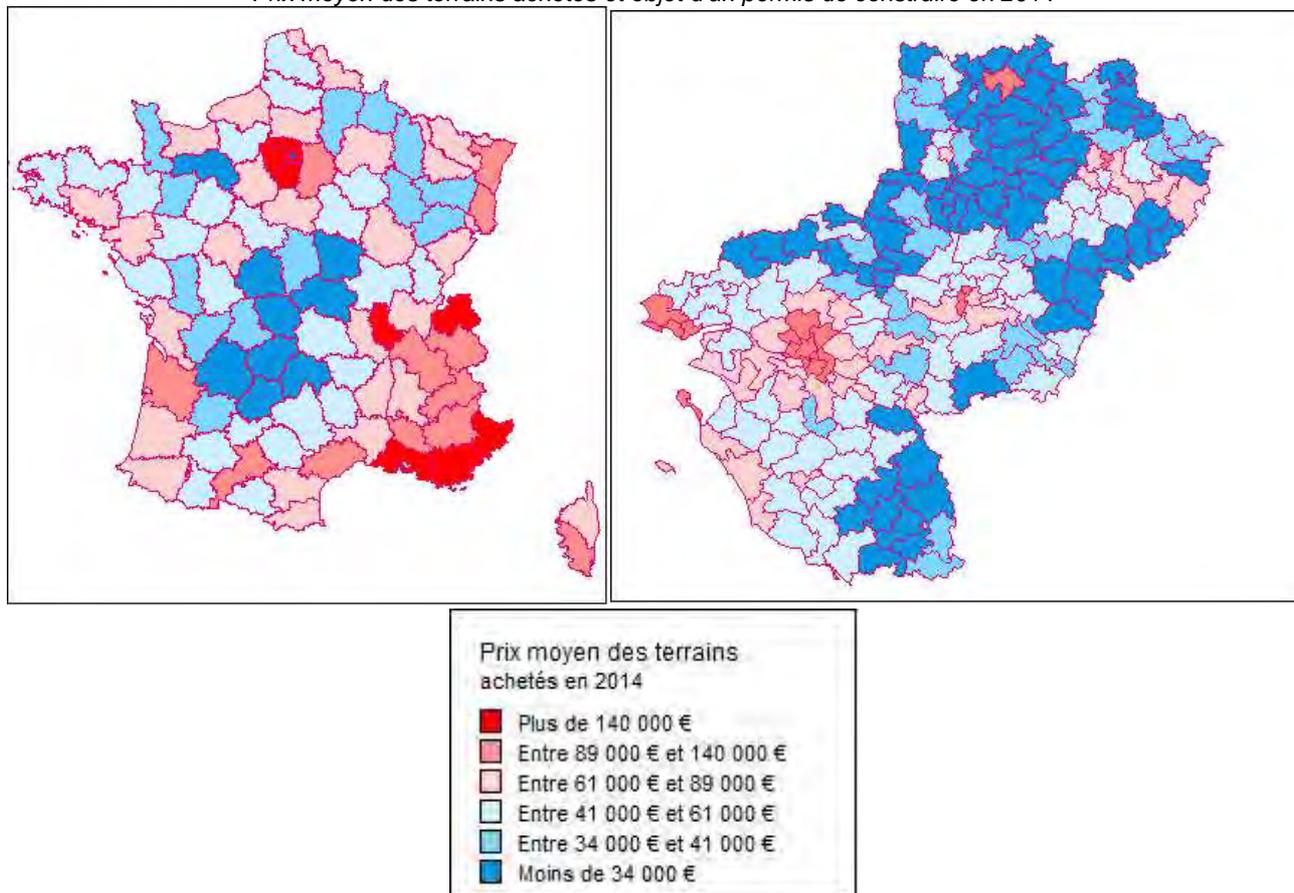
I – Prix des terrains achetés en 2014

Le prix moyen des terrains achetés en 2014 s'élève à 60 940 €, la moyenne nationale étant de 76 200 €

Lorsqu'ils ont été achetés en 2014, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 en Pays de la Loire l'ont été au prix unitaire moyen de 60 940 €. 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 20 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 76 200 €, n'a rien de commun avec celles observées en Ile-de-France (145 830 €) ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur (148 670 €) d'une part, dans l'ancienne région du Limousin d'autre part.

Prix moyen des terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2014

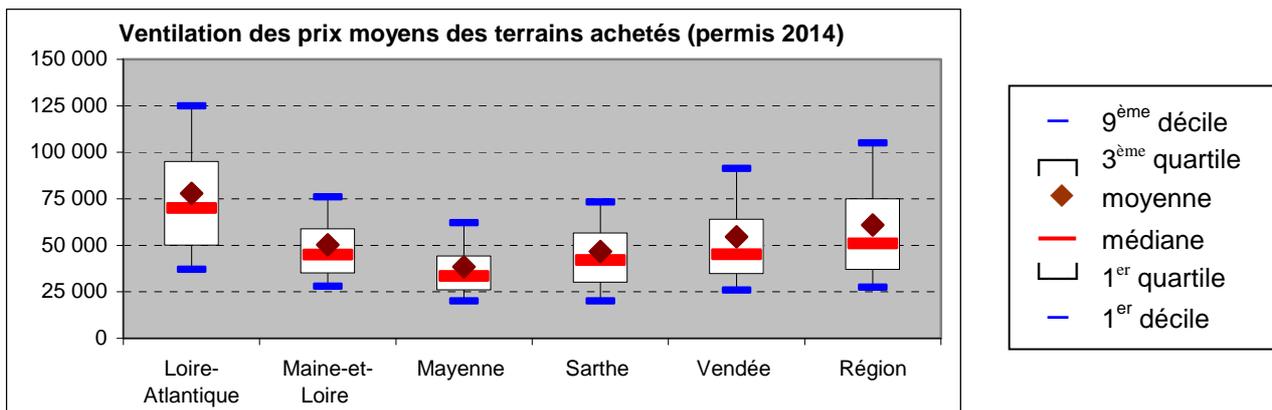


Sur l'ensemble des Pays de la Loire, 10 % des terrains ont coûté moins de 27 500 € tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 105 000 €. L'intervalle inter-décile est donc de 77 500 € et le rapport inter-décile de 3,8.

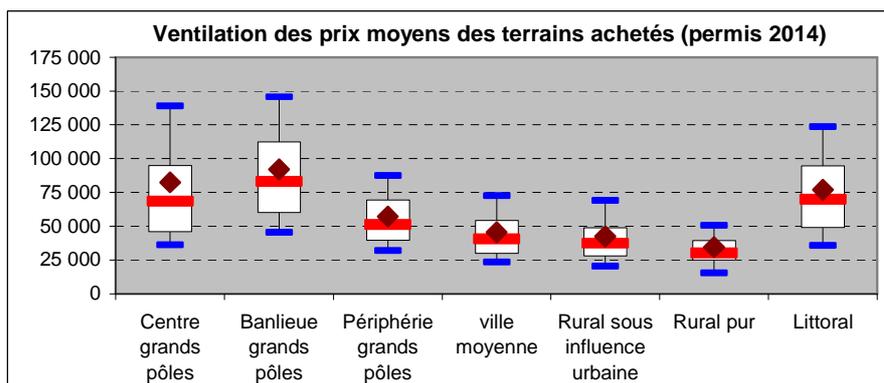
La moyenne des prix des terrains achetés en Loire-Atlantique (77 940 €) est nettement supérieure à celle des autres départements : Vendée (54 540 €), Maine-et-Loire (50 230 €), Sarthe (46 730 €) et surtout Mayenne (38 420 €).

Les différences sont encore plus substantielles entre les principales villes (82 370 €), leur banlieue (92 150 €) et, bien qu'en baisse, le littoral (76 980 €) d'une part, la périphérie (57 200 €), les villes moyennes (45 500 €), le rural sous influence urbaine (42 400 €), et surtout le rural « pur » (34 460 €) d'autre part.

Ces différences sont la conséquence de disponibilités foncières et d'attrait des territoires très hétérogènes ; elles sont d'autant plus fortes que les prix moyens sont plus élevés.



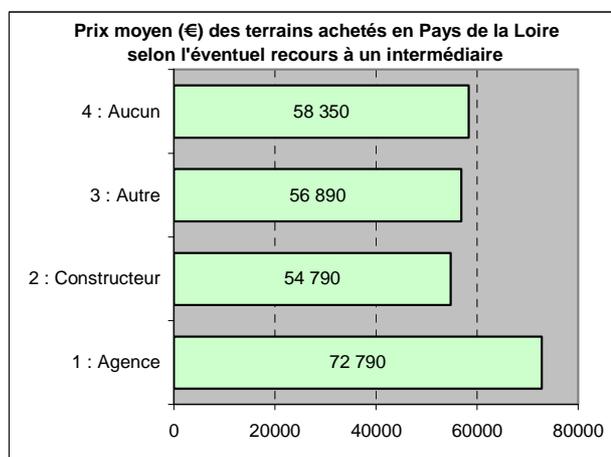
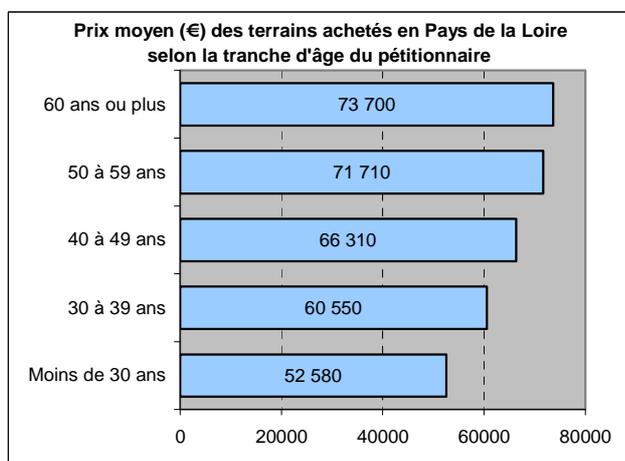
Les différentiels de prix demeurent importants mais ils sont en baisse par rapport à 2013 dans les centres des principales agglomérations, à la fois dans l'absolu (intervalle inter-décile de 103 000 €) et relativement à la moyenne régionale (rapport inter-décile $R = 3,8$). C'est également le cas dans leur banlieue ($R = 3,2$) et sur le littoral ($R = 3,5$). Ailleurs, là où les prix sont plus bas, ils apparaissent plutôt moins marqués (R compris entre 2,8 et 3,4).

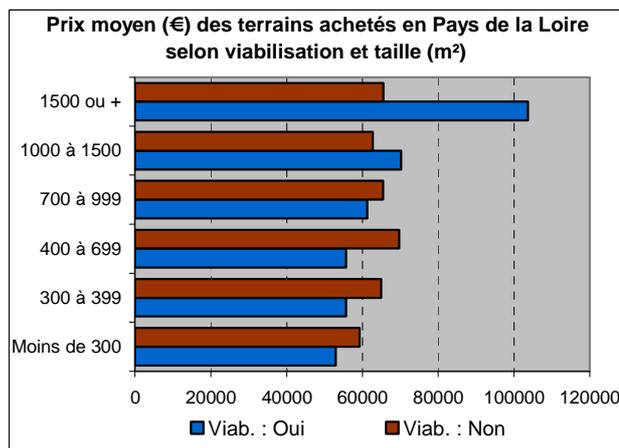
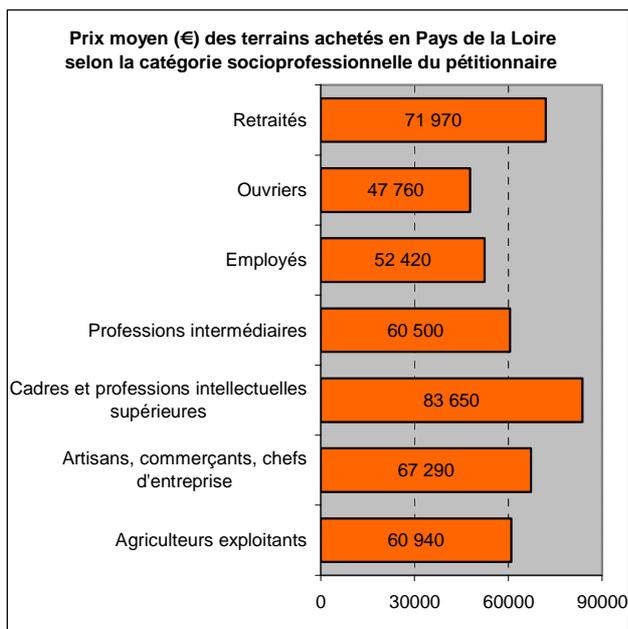


Le prix moyen des terrains achetés augmente avec l'âge de l'acquéreur ; il est plus élevé pour les cadres, les professions non salariées et les retraités et lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière

Le prix moyen des terrains achetés en 2014 en Pays de la Loire est plus élevé pour les cadres, dans une moindre mesure les professions non salariées et les retraités, et nettement plus faible chez les employés et ouvriers. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite.

Le prix moyen des terrains achetés en 2014 est généralement plus élevé en cas de recours du pétitionnaire à une agence immobilière que dans les autres hypothèses. Ceci tient à la fois dans une taille de terrains alors supérieure à la moyenne et dans le fait que ces agences sont davantage sollicitées là où les prix fonciers sont élevés.



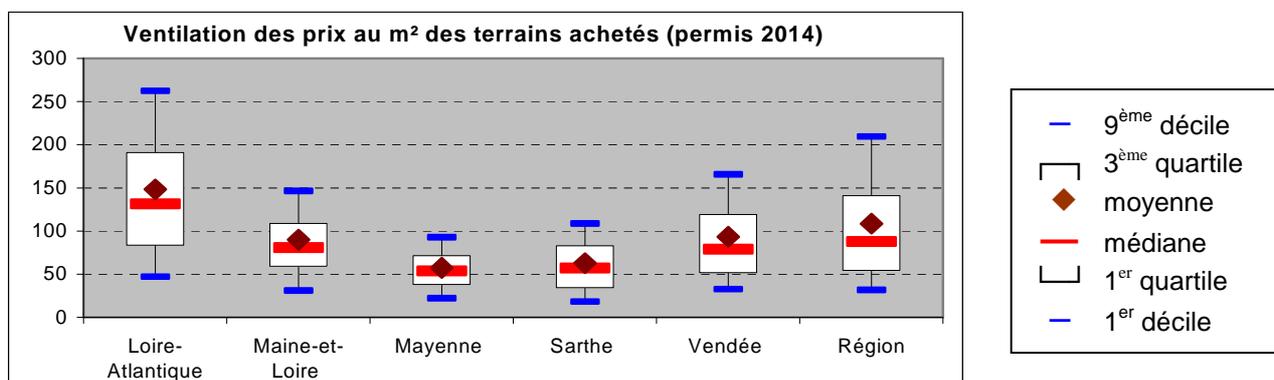


Le recours à un intermédiaire autre qu'une agence ne se traduit en revanche pas ou peu par une augmentation moyenne du prix du terrain : la taille plus petite des terrains achetés dans cette hypothèse en constitue une explication.

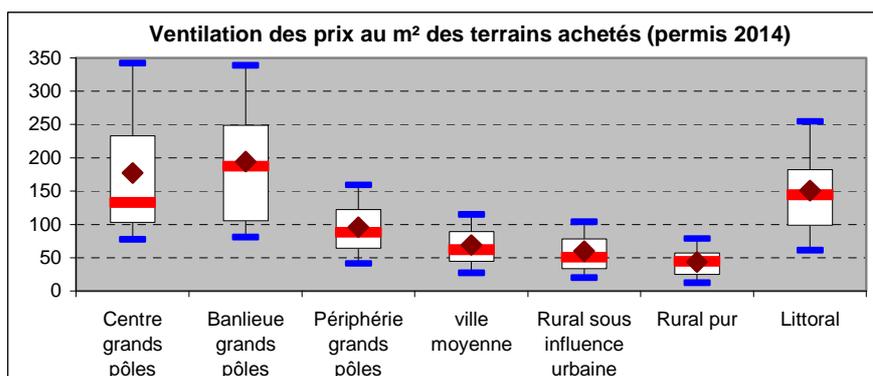
Par ailleurs, la viabilisation n'apparaît comme un facteur de hausse de prix des terrains que chez ceux d'entre eux de taille supérieure à 1000 m².

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 81 € en Pays de la Loire (78 € en France métropolitaine), mais la moyenne des prix au m² est de 109 €

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés (somme des prix / somme des surfaces) s'élève en Pays de la Loire à 81 € - contre 78 € sur l'ensemble de la France métropolitaine, mais la moyenne des prix au m² (moyenne des ratios prix/surface) est de 109 €. Cet écart substantiel entre prix moyen et moyenne des prix provient des fortes différences unitaires entre petits et grands terrains.

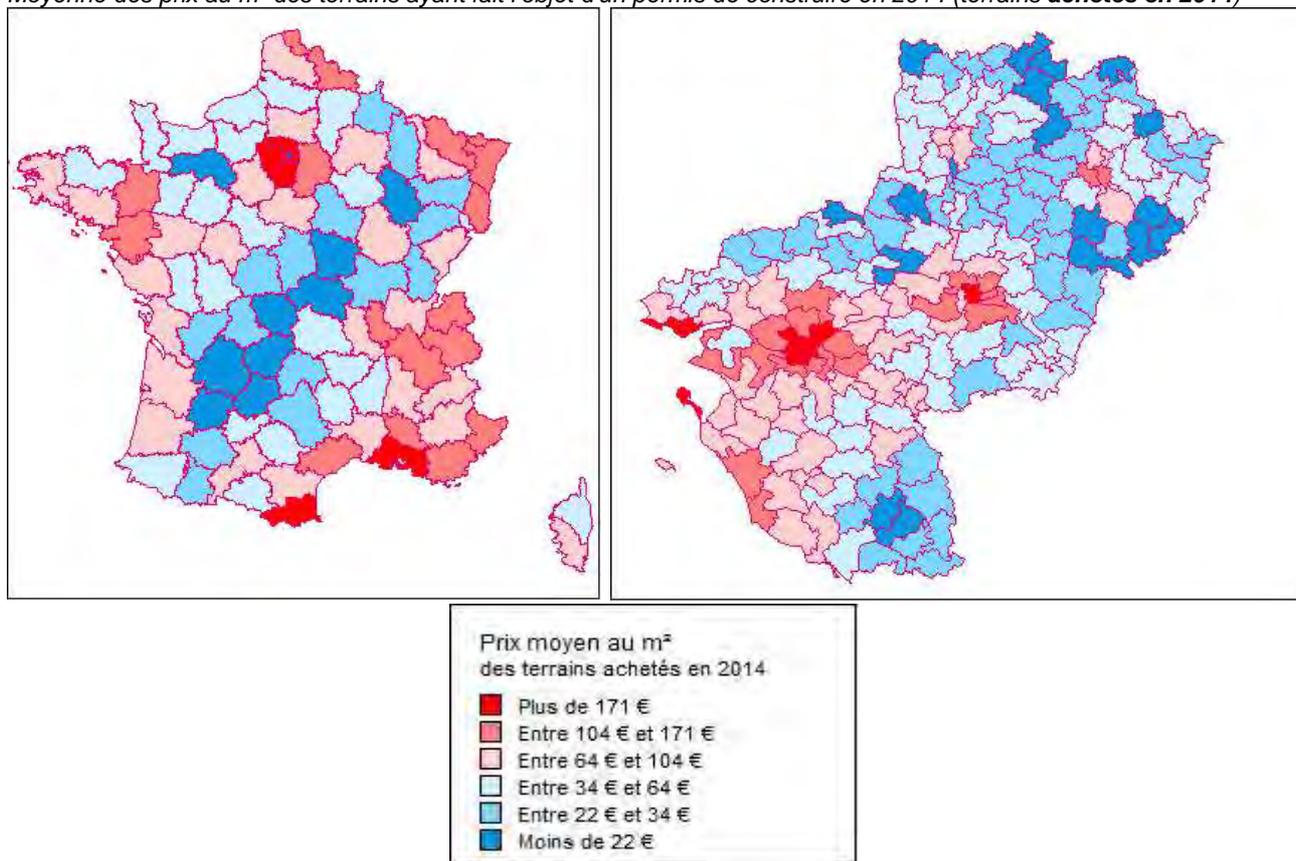


La distribution des prix au m² est particulièrement sensible à ces différences : la moyenne s'établit à 57 € en Mayenne, à 63 € en Sarthe, à 90 € dans le Maine-et-Loire, à 93 € en Vendée, et à 148 € en Loire-Atlantique, ou encore à 44 € dans le rural « pur » et à 192 € dans les principales agglomérations (194 € en banlieues, 177 € dans les centres).



Le prix des 10 % terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire s'établit à moins de 32 €/m², tandis que pour les 10 % les plus onéreux, il s'élève au-dessus de 209 €/m². Le rapport inter-décile est donc de 6,6.

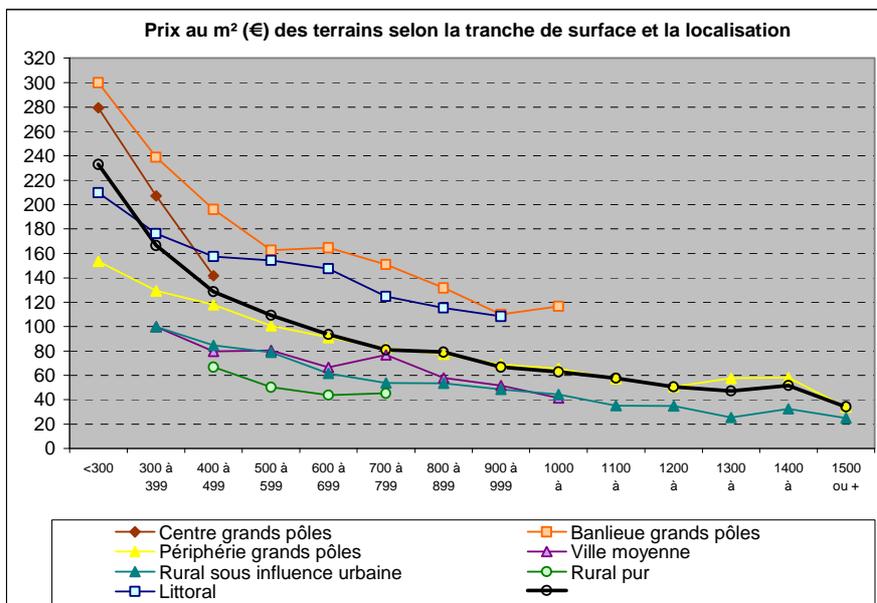
Moyenne des prix au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 (terrains **achetés en 2014**)



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 au m² est élevé. Un m² acheté sur un terrain de moins de 300 m² coûte en moyenne sur la région 233 € ; sur un terrain de 600 m², il n'en coûte plus que 101 €, sur un terrain de 1000 m², 65 € : la baisse, dégressive, se poursuit ainsi jusqu'à une moyenne de 34 € au-delà de 1500 m².

Cette situation résulte de deux phénomènes. D'une part, les terrains vendus sont d'autant plus petits qu'il existe une pénurie de foncier, donc une pression forte et inévitablement des prix élevés. D'autre part, en raison d'un « coût d'entrée » fixe pour l'accès à la propriété, tout m² supplémentaire acheté est moins cher que le m² précédent.



N.B. : seules les valeurs intégrant plus de 10 transactions sont indiquées

Par ailleurs, des disparités liées à la localisation se révèlent hautement significatives pour les tranches de surface les plus demandées, celles qui sont comprises entre 300 et 1000 m², qui représentent systématiquement entre 70 % et 85 % des terrains achetés, quel que soit le type de territoire considéré.

Le m² se révèle alors particulièrement cher dans les banlieues des principales agglomérations, caractérisées par un marché actif : Pour les surfaces concernées, le prix du m² d'un terrain acheté équivaut en moyenne à 2,4 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et à 3,6 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en milieu rural.

L'analyse localisée des prix au m² offre par ailleurs l'occasion de confirmer l'absence de marché de la construction pour des terrains de plus de 400 m² dans les principales villes, des terrains de plus de 1000 m² dans les banlieues et sur le littoral, et... des terrains de moins de 300 m² en milieu rural.

Dans les agglomérations et sur le littoral, le prix total du terrain est influencé par un arbitrage surface / prix au m² prononcé

Le prix moyen d'un terrain acheté est soumis à deux variables² : sa surface et son prix au m².

La mise en évidence des contributions de chacune d'elles en fonction de critères tels que le type de territoire et le profil des acquéreurs permet d'évaluer si et dans quelle mesure ces deux composantes agissent de façon convergente ou divergente sur le niveau de prix moyen des terrains.

L'analyse de l'écart de prix avec la moyenne régionale (60 950 €) conduit notamment à constater que :

- o (1) d'une façon générale, dans le niveau de prix des terrains, le prix au m² joue le rôle principal ;
- o (2) le plus souvent également, ce niveau résulte d'un arbitrage³ surface / prix au m².

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale (60 950 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Centre grands pôles	82 370	21 420	-13 330	34 750
Banlieue grands pôles	92 150	31 200	-13 090	44 290
Périphérie grands pôles	57 200	-3 740	-160	-3 580
Ville moyenne	45 500	-15 440	4 660	-20 100
Rural sous influence urbaine	42 400	-18 540	12 930	-31 480
Rural pur	34 460	-26 480	21 330	-47 810
Littoral	76 980	16 030	-11 600	27 640

En application de cette double règle, le niveau de prix des terrains dans les principales agglomérations, particulièrement en banlieue, ainsi que sur le littoral, résulte d'abord de prix au m² élevés (surtout en banlieues). Son niveau est néanmoins freiné par une taille des terrains modérée par un arbitrage particulièrement poussé (quoique plus relatif en banlieue). Dans les trois types de territoire en question, le prix moyen des transactions est ainsi supérieur de 27 % au prix moyen régional, la contribution propre du prix au m² à cet écart étant de + 42 %, celle de la surface des terrains, de - 15 %.

Pour des raisons symétriques, cette même règle s'applique à l'exception de la périphérie des pôles aux autres territoires, pour lesquels le prix moyen des transactions est inférieur de 25 % au prix moyen régional, la contribution propre du prix au m² à l'écart étant de - 40 %, celle de la surface des terrains, de + 15 %.

Un tel contraste n'existe en revanche guère en périphérie des grands pôles où prix au m² et surface sont très proches des moyennes régionales – de sorte qu'il en va de même du prix moyen des terrains.

On note encore que dans les villes petites et moyennes considérées dans leur ensemble, la modicité du prix des terrains s'explique très largement par celle de leur prix au m², pour une surface proche de – et même légèrement supérieure à - la moyenne régionale.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale (60 950 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Moins de 30 ans	52 580	-8 360	6 050	-14 410
30 à 39 ans	60 550	-400	290	-690
40 à 49 ans	66 310	5 370	-3 650	9 010
50 à 59 ans	71 710	10 770	-6 690	17 460
60 ans ou plus	73 700	12 760	-10 790	23 550

² Variables 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 ; plus cette divergence est importante, plus l'arbitrage est puissant

On peut de la même façon 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.

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

Acheteurs de terrains de taille très nettement au-dessus de la moyenne, les agriculteurs bénéficient de prix au m² spécifiquement et exceptionnellement bas.

Comme pour les agriculteurs, la surface de terrain a sur le prix du terrain acheté une incidence plus importante que le prix au m² pour les professions non salariées.

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 relativement élevée.

Les cadres constituent la seule CSP associant superficie et prix au m² relativement élevés ; la seconde de ces composantes explique néanmoins près de 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 pour un impact moindre.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale (60 950 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Agriculteurs exploitants	60 940	-10	53 690	-53 700
Prof. indépendantes	67 290	6 340	1 150	5 190
Cadres, prof. intell. sup.	83 650	22 700	5 150	17 560
Professions intermédiaires	60 500	-450	-3 520	3 070
Employés	52 420	-8 530	-3 860	-4 660
Ouvriers	47 760	-13 180	5 350	-18 530
Retraités	71 970	11 020	-11 330	22 350
Autres sans activ. prof.	64 160	3 220	-360	3 580

II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2014

Remarque:

Il existe une différence conséquente entre le coût prévisionnel moyen d'une maison à construire sur un terrain acheté sans anticipation, évalué à 148 690 € en Pays de la Loire pour 2014, celui d'une maison à construire sur un terrain non acheté, soit 159 190 €, et plus encore celui d'une maison à construire sur un terrain acheté au moins une année avant l'année d'obtention du permis de construire, qui s'élève alors à 181 970 €. L'achat du terrain suivi de la demande (et de l'obtention) dans l'année en cours du permis de construire va donc de pair avec une baisse de l'investissement dédié à la construction, baisse qui varie selon la localisation sans qu'il soit a priori possible d'expliquer une telle fluctuation.

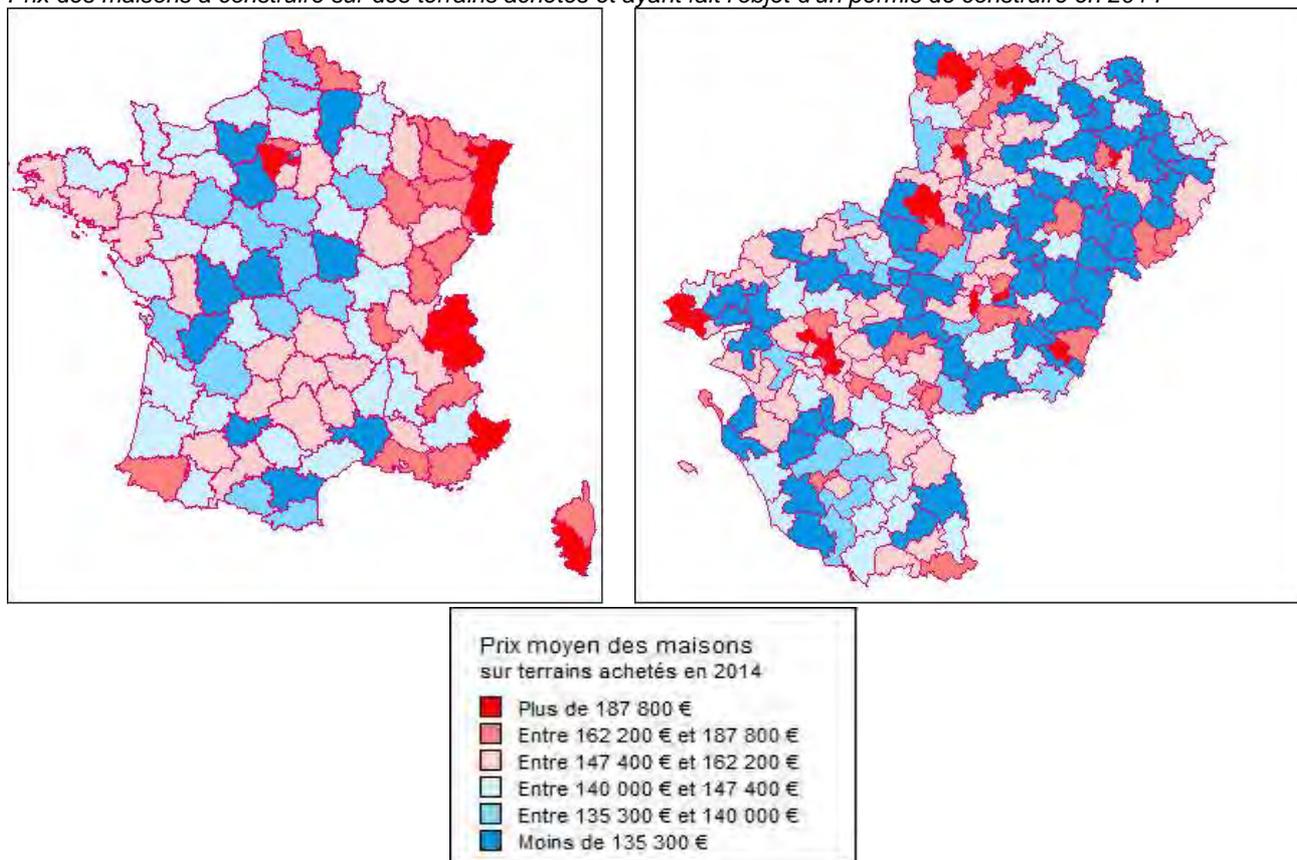
Le coût des maisons dont il est question dans le présent chapitre, comme celui des terrains décrits dans le précédent, est circonscrit aux maisons édifiées sur un terrain acheté la même année.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2014 s'établit à 148 690 €, inférieur de 2,2 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations fondées sur les caractéristiques propres à l'habitat

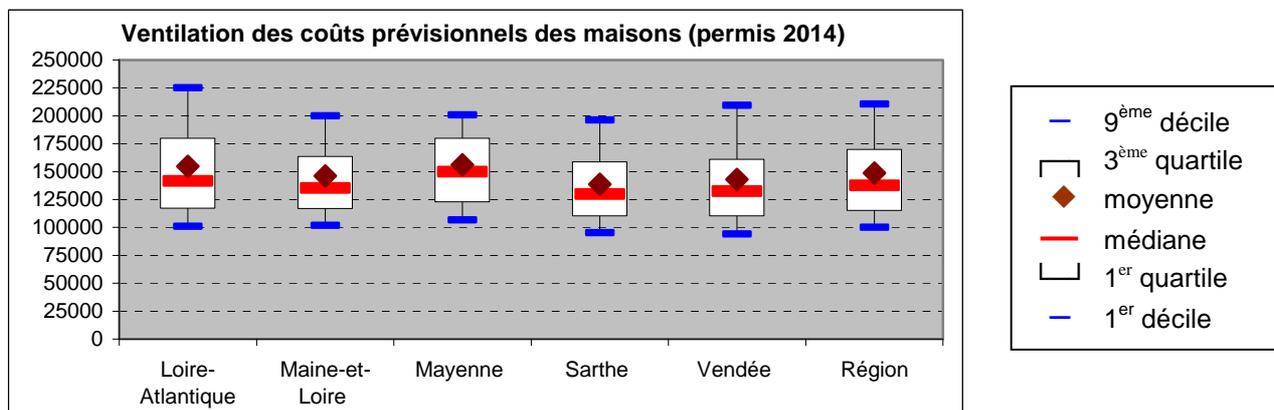
Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 sur terrains achetés en Pays de la Loire est de 148 690 €. Les écarts interrégionaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés, surtout ramenés au m² ; les écarts intra-régionaux sont en revanche modestes. Il est inférieur de 2,2 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 152 100 €.

En Pays de la Loire, 10 % des maisons ont coûté moins de 100 000 €, tandis que 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 210 600 €. Le rapport inter-décile est donc de 2,1.

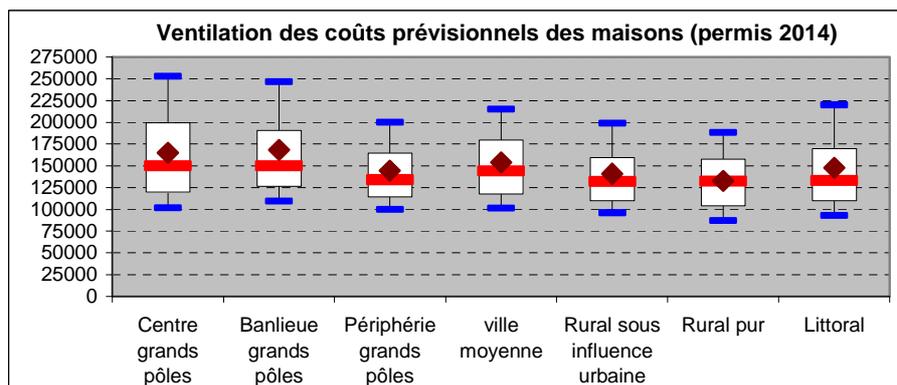
Prix des maisons à construire sur des terrains achetés et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014



Le coût moyen annoncé des maisons ligériennes change peu d'un département à l'autre (de 143 010 € en Vendée à 156 090 € en Mayenne). Il varie davantage entre types de territoires (132 560 € dans le rural sous influence urbaine à 168 230 € dans les banlieues des principales agglomérations), mais le différentiel entre maximum et minimum, soit 35 670 €, est nettement inférieur à son homologue relatif aux terrains achetés, tout en étant calculé sur des valeurs nettement plus élevées.

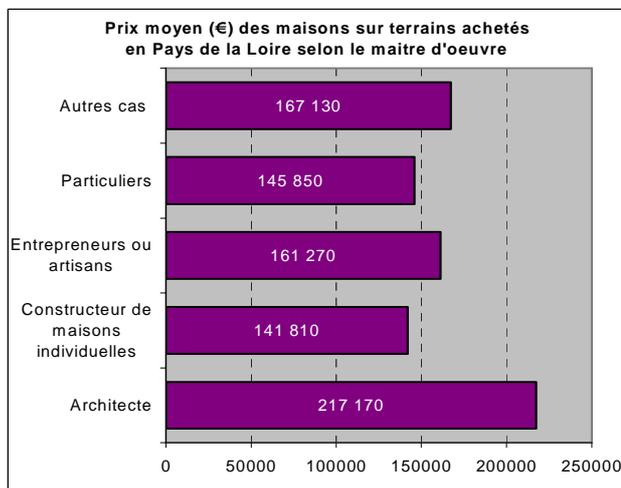
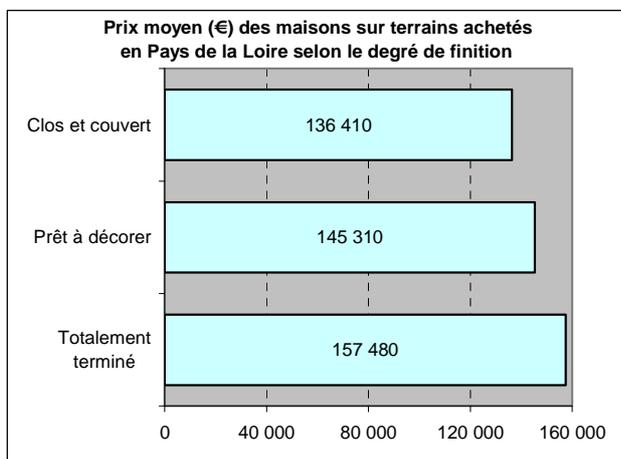
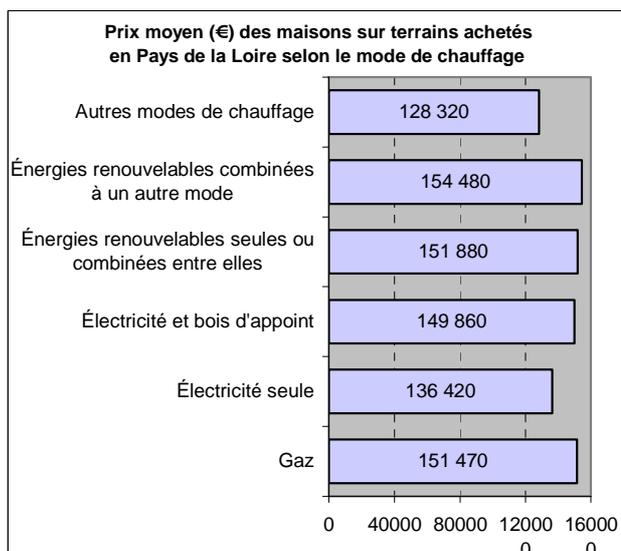
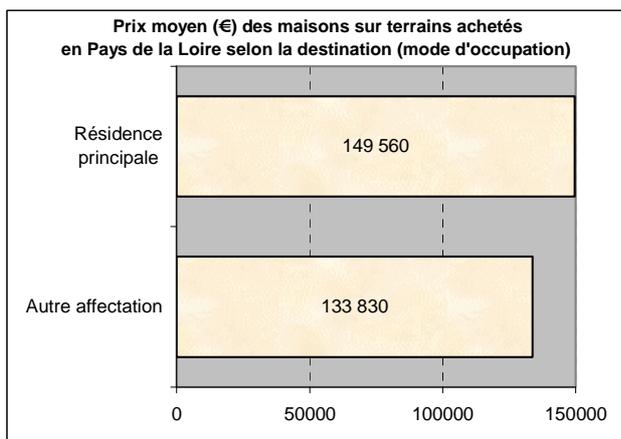
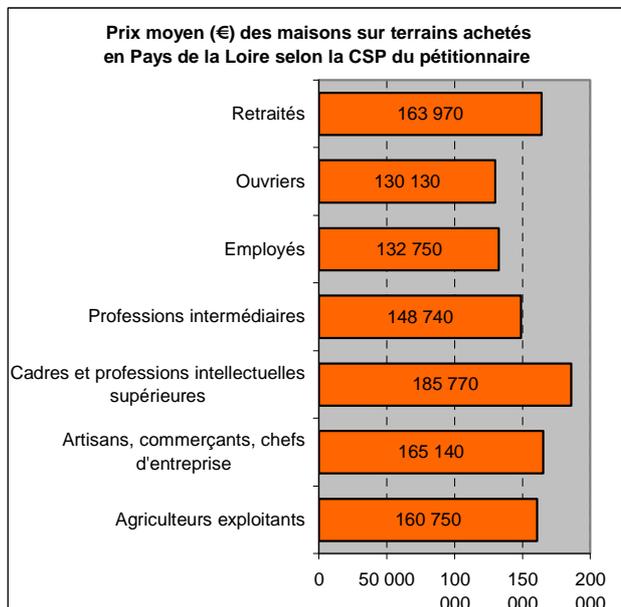
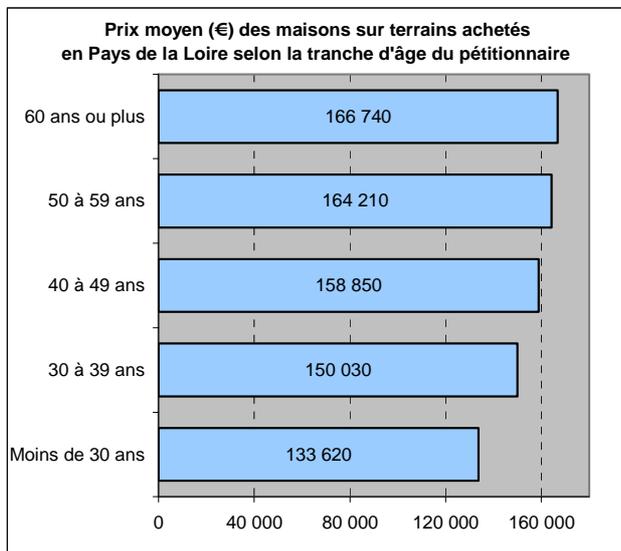


Les différentiels de prix sont plus importants au sein des principales agglomérations et sur le littoral



Le prix moyen des maisons sur terrain acheté augmente avec l'âge de l'acquéreur ; il est plus élevé pour les cadres et les professions non salariées et lorsque le pétitionnaire recourt à un architecte

Le prix moyen des maisons à bâtir sur des terrains achetés en 2014 en Pays de la Loire est plus élevé chez les cadres que chez les employés et les ouvriers. Il s'élève – mais de plus en plus modérément - avec l'âge de l'acquéreur.



Le prix par m² de surface de plancher des maisons à bâtir s'élève en moyenne à 1 313 € en Pays de la Loire, mais avec de nettes différences notamment selon que la maîtrise d'œuvre revient ou non à un architecte

Le prix moyen des maisons destinées à devenir résidence principale est supérieur à celui de celles destinées à un autre mode d'occupation. La différence observée résulte exclusivement d'une surface de plancher plus importante (114 m² vs 99 m²), les prix au m² étant légèrement inférieurs (1 311 €/m² vs 1 350 €/m²).

Entre une maison livrée selon la formule « clos et couvert » ou « totalement terminée », l'écart de prix tient à la fois d'une surface un peu plus importante des maisons totalement terminées (116 m² vs 111 à 112 m² dans les deux autres hypothèses) et de prix au m² légèrement supérieurs (1 350 €/m² vs 1 301 €/m² pour le « prêt à décorer » et 1 213 €/m² pour les maisons en degré « clos et couvert »).

Le critère des énergies renouvelables se révèle peu discriminant vis-à-vis du prix du m² de surface de plancher, à la différence de celui de la maîtrise d'œuvre. Le prix moyen de la maison est en effet nettement plus élevé en cas de recours à un architecte, en raison à la fois de la surface de plancher (141 m²) et du prix unitaire (1 541 €).

III – Coût total des investissements sur terrains *achetés* en 2014

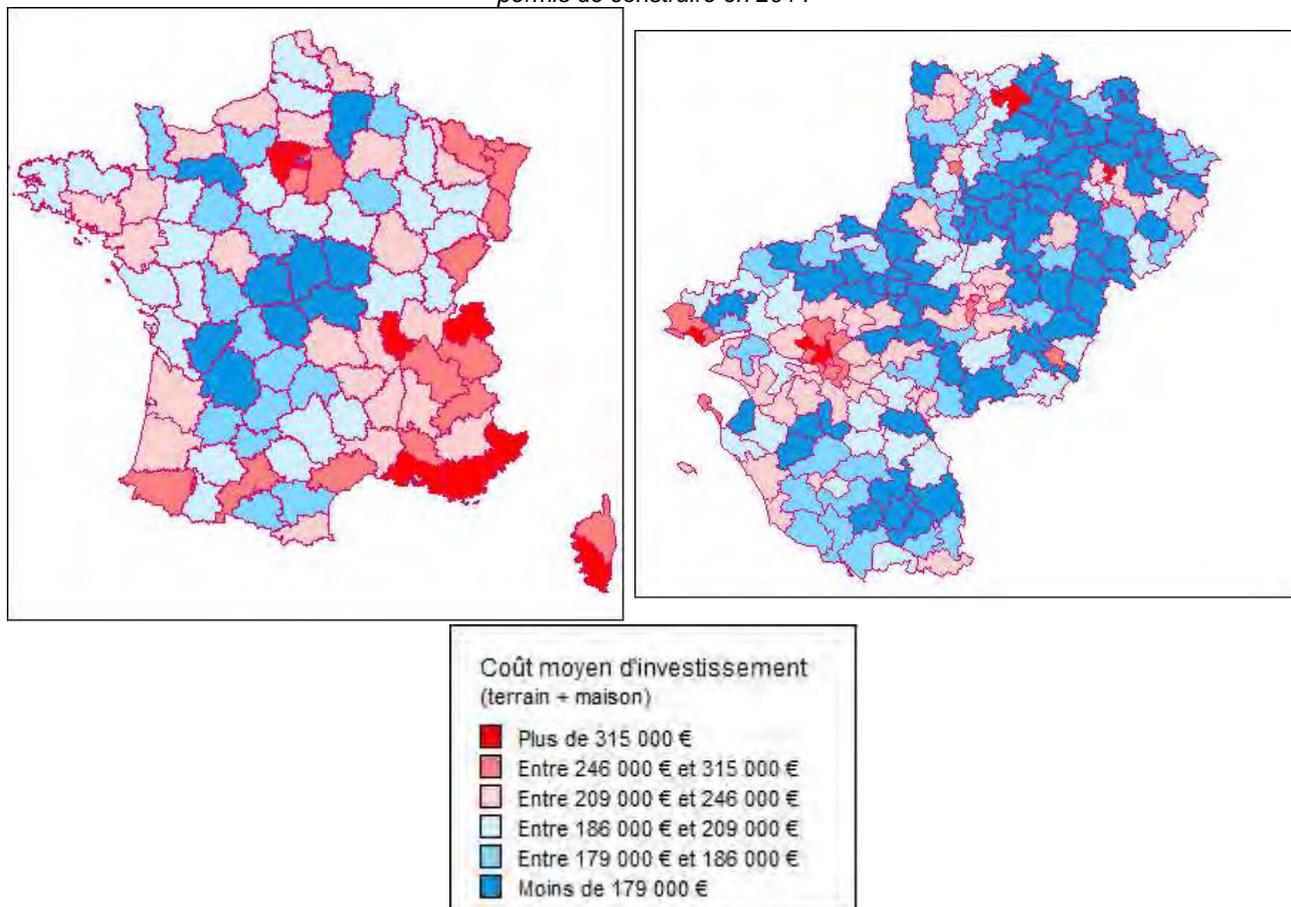
Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2014 en Pays de la Loire est de 209 630 € pour une maison de 113 m² sur un terrain de 755 m² acheté 81 €/m²

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2014, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève à 209 630 € correspondant à une maison de 113 m² à construire sur un terrain de 755 m² acheté 81 €/m².

Selon les départements, il varie de 185 590 € (Sarthe) à 232 690 € (Loire-Atlantique).

Par type de territoire, l'échelle va de 167 030 € (rural pur) à environ 250 000 € dans les principales agglomérations (247 640 € dans les centres, 260 380 € dans les banlieues des grands pôles), en passant par 224 850 € sur le littoral.

*Coût prévisionnel moyen des investissements (terrains + maisons) sur des terrains **achetés** et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014*

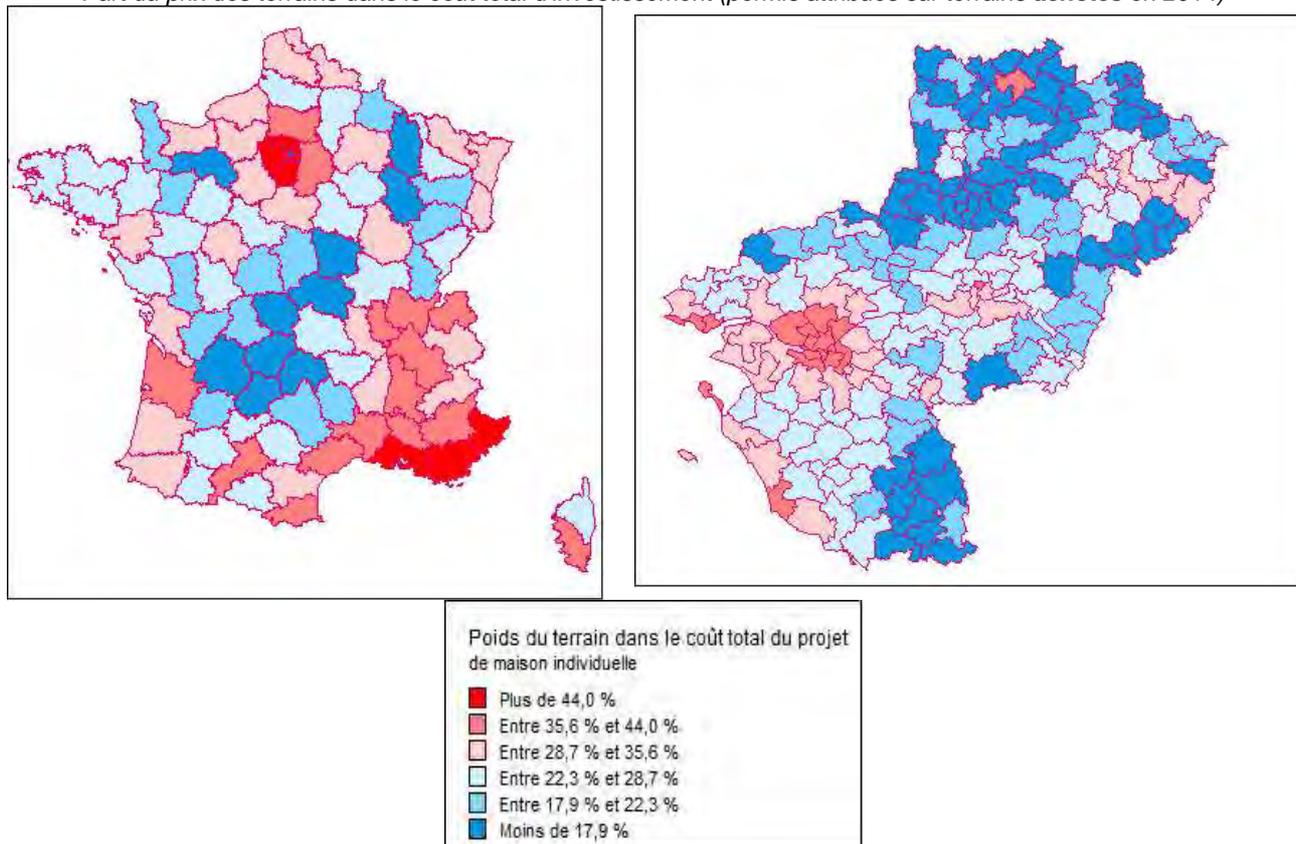


L'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement. Cette charge foncière donne lieu à de très importants écarts entre l'Ile-de-France et PACA et plus largement le grand Sud-Est d'une part, le voisinage du Massif Central et quelques autres départements d'autre part. Les Pays de la Loire occupent une position médiane, avec des situations par département moins contrastées

La part du terrain dans la dépense d'investissement varie en effet entre 19,8 % en Mayenne et 33,5 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le rural pur et 35,4 % dans les banlieues des principales agglomérations, en passant par 28,4 % dans leur périphérie, 33,3 % dans leurs centres et 34,2 % sur le littoral.

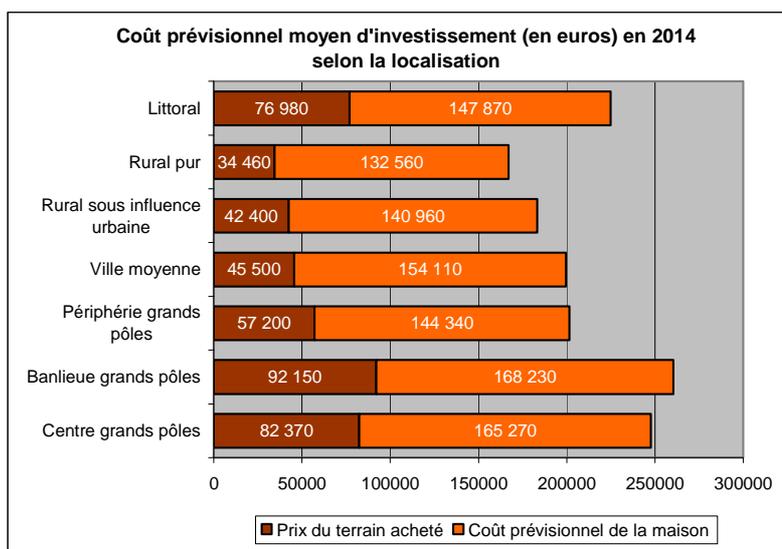
Part du prix des terrains dans le coût total d'investissement (permis attribués sur terrains **achetés** en 2014)



La localisation impacte davantage la composante foncière du coût d'investissement que sa composante immobilière.

En règle générale, les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : les coûts élevés d'investissement correspondent à des coûts élevés à la fois des terrains et 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.



Les différences de coûts d'investissements entre territoires reposent généralement davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison. En particulier, la différence de coût d'investissement par opération entre la banlieue des principales agglomérations et l'espace rural pur s'explique à 62 % par le prix du terrain et à 38 % par celui de la maison.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

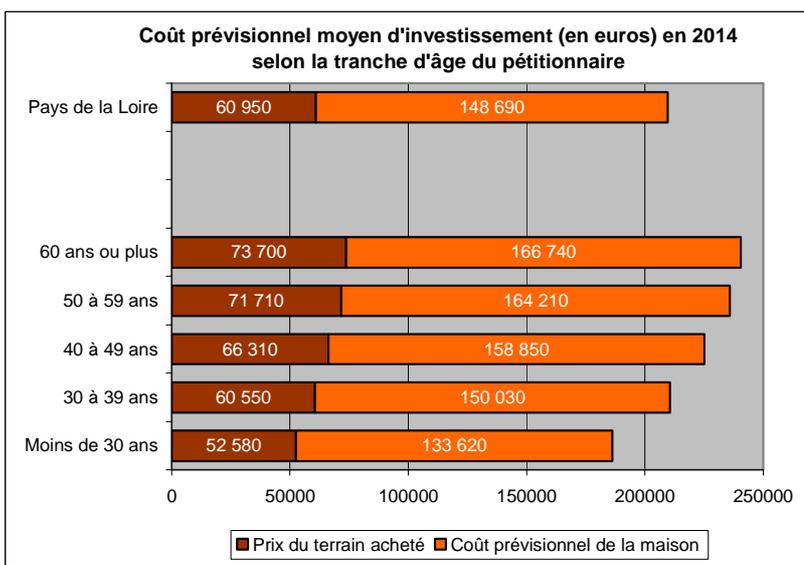
	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (209 630 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Centre grands pôles	247 640	38 000	21 420	16 580
Banlieue grands pôles	260 380	50 740	31 200	19 540
Périphérie grands pôles	201 540	-8 100	-3 750	-4 350
Ville moyenne	199 610	-10 030	-15 450	5 420
Rural sous influence urbaine	183 360	-26 280	-18 550	-7 730
Rural pur	167 020	-42 620	-26 490	-16 130
Littoral	224 850	15 210	16 030	-820

Les investissements des 60 ans ou + sont 29 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

En 2014, le budget consacré à l'investissement terrain + maison est compris entre 186 200 € pour les pétitionnaires de moins de 30 ans et 240 440 € pour les 60 ans ou plus.

Les deux composantes du coût d'investissement tendent à progresser avec l'âge des acheteurs.

La part du foncier augmente également (de 28,2 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60). Cela suggère que parmi les acquéreurs les plus âgés le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des pétitionnaires âgés des agglomérations ou du littoral.

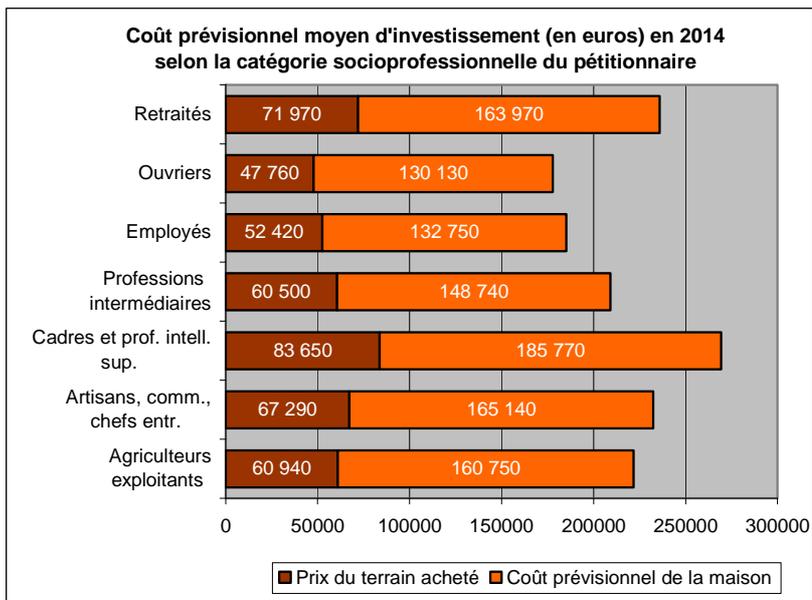


Les investissements des cadres sont de 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

En 2014, le budget alloué à l'investissement évolue entre 177 890 € pour les ouvriers et 269 420 € pour les cadres.

Les ouvriers et les agriculteurs se démarquent par un poids du foncier – respectivement 26,8 % et 27,5% - inférieur à celui des autres catégories qui culmine à 31,0 % (cadres).

Pour ces autres catégories, la relation (croissante) entre poids du foncier et coût d'investissement demeure assez bien établie.



L'âge et la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs impactent davantage la composante immobilière du coût d'investissement que sa composante foncière.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge des acheteurs sont principalement dûs à la maison. La différence la plus forte - entre moins de 30 ans et plus de 60 ans - s'explique notamment pour 39 % par le prix du terrain et 61 % par celui de la maison.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (209 630 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Moins de 30 ans	186 200	-23 440	-8 370	-15 070
30 à 39 ans	210 580	940	-400	1 340
40 à 49 ans	225 160	15 520	5 360	10 160
50 à 59 ans	235 920	26 280	10 760	15 520
60 ans ou plus	240 440	30 800	12 750	18 050

Les écarts d'investissements liés à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont également surtout dûs à la maison. La différence la plus importante observée entre les ouvriers et les cadres s'explique ainsi pour 31 % par le prix du terrain et 69 % par celui de la maison.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (209 630 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Agriculteurs exploitants	221 690	12 050	-10	12 060
Prof. indépendantes	232 430	22 790	6 340	16 450
Cadres, prof. intell. sup.	269 420	59 780	22 700	37 080
Professions intermédiaires	209 240	-400	-450	50
Employés	185 170	-24 470	-8 530	-15 940
Ouvriers	177 890	-31 750	-13 190	-18 560
Retraités	235 940	26 300	11 020	15 280

3^{ème} partie : Évolution des investissements en Pays de la Loire entre 2013 et 2014

Remarques:

Pour des raisons de « signification statistique », seules les évolutions portant sur un minimum de 10 transactions au cours de chacune des deux années sont prises en considération.

Seules sont prises en considération les opérations d'achat et de construction la même année, soit un peu plus des 2/3 de l'ensemble des transactions portant sur la construction de maisons individuelles ; cette proportion est en hausse depuis 2012. Cette restriction a pour effet de minorer le coût moyen de construction de l'ensemble des maisons bénéficiaires d'un permis, sensiblement inférieur dans cette hypothèse au coût de construction associé à l'absence d'achat de terrain et plus encore à un achat anticipé de terrain.

I - Évolution des caractéristiques physiques des terrains achetés et du profil des acquéreurs

2014 est marquée par un nouveau recentrage des achats de terrain vers les principales aires urbaines et le littoral, et par un accroissement de la part des acquéreurs âgés d'au moins 40 ans, des cadres et retraités ; la taille des terrains achetés continue de baisser, mais plus modérément

Entre 2013 et 2014, la contribution des Pays de la Loire à des transactions nationales dont le volume baisse recule de 9,1 % à 8,9 %, confirmant une élasticité particulière aux difficultés de la construction.

Au sein de la région, le poids de la Loire-Atlantique s'accroît de nouveau au détriment des autres départements. Celui des principales agglomérations progresse encore, de 16,6 % à 18,9 %, essentiellement en raison des banlieues dont la contribution spécifique s'élève de 14,2 % à 16,1 %. Le poids de la périphérie des (sept principales) aires urbaines croît également, de 38,8 % à 39,0 %, de même que celui du littoral, qui passe de 9,3 % à 10,5 %. Ces évolutions s'opèrent au détriment des autres types de territoire – villes petites ou moyennes considérées dans leur ensemble ou espace rural - qui continuent de connaître une véritable chute de la construction de maisons individuelles.

La part des acheteurs de moins de 40 ans accuse une baisse sensible (de 70,3 % à 66,1 %) qui profite à la fois aux 40 –49 ans (de 14,9 % à 16,9 %) et aux 50 ans et plus (de 14,8 % à 17,0 %). La part des cadres augmente (de 17,3 % à 18,6 %), celle des retraités également (de 6,1 % à 7,7 %), celle des autres CSP stagne ou diminue, en particulier celle des employés et ouvriers qui, associés aux professions intermédiaires, représentent encore les 2/3 des acheteurs.

En ce qui concerne les modalités d'acquisition des terrains *achetés*, après un léger repli en 2013 on note une remontée du recours aux agences immobilières (de 23,7 % à 24,7 %), ainsi qu'une diminution de la proportion de terrains viabilisés (de 68,3 % à 65,7 %).

La superficie moyenne des terrains *achetés* connaît une baisse plus modérée que l'année précédente (de 767 à 755 m², soit - 1,6 %). À la différence de 2013 où elle était générale, cette baisse concerne cette fois les principales aires urbaines (-7 6 % en banlieue, - 2,5 % en périphérie).

La proportion des maisons destinées à la résidence principale de l'acquéreur conserve un niveau très élevé - soit 94,5 %. La part des maisons livrées totalement terminées recule encore légèrement - de 31,4 % à 31,1 %. La part des maisons dont la maîtrise d'œuvre de la construction est confiée à un architecte passe dans les mêmes conditions de 5,9 % à 4,8 %.

La surface moyenne des maisons achetées recule de 114,2 à 113,2 m², la part des maisons appelées à être chauffées aux énergies renouvelables seules ou combinées à un autre mode progresse de 58,2 % à 69,0 %.

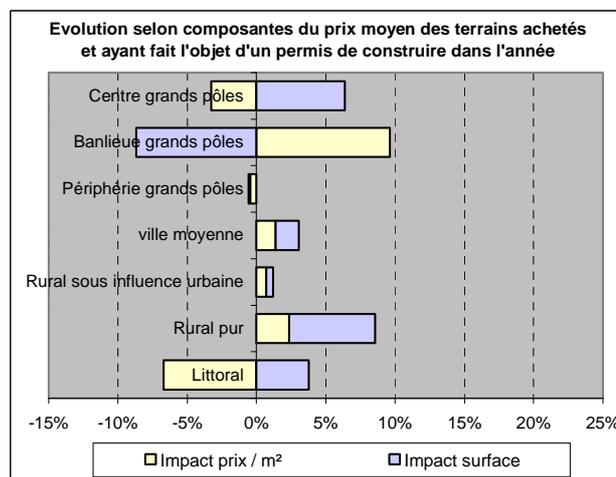
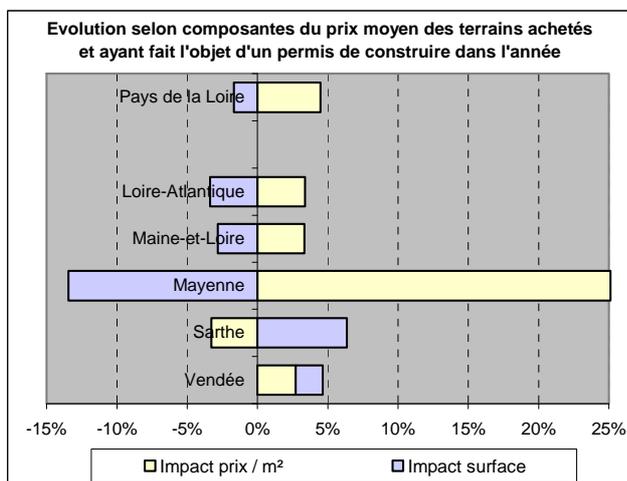
II – Évolution du prix des terrains achetés

En 2014, le prix moyen des terrains achetés en Pays de la Loire croît de 2,8 %, mais moyennant de fortes différences territoriales quant aux impacts de la surface du terrain acheté d'une part, du prix au m² d'autre part, qui de surcroît varient d'une année sur l'autre

En 2014 sur les Pays de la Loire, le prix moyen des terrains sur l'ensemble de la région est en hausse de 2,8 % par rapport à 2013. Cette hausse, due pour 4,5 % à une hausse du prix moyen du m² de terrain, est en partie compensée par la diminution de taille, qui la minore de 1,7 %. Néanmoins, d'un territoire à l'autre, l'évolution des prix fonciers connaît de fortes amplitudes en intensité et en nature. Le poids accru - dans la répartition régionale des terrains achetés - des principales agglomérations et du littoral, autrement dit des territoires dont les prix moyens comptent parmi les plus élevés, conduit mécaniquement à une hausse de 2,6 %. Cela signifie qu'à répartition des constructions équivalente à celle de 2013, le prix moyen des terrains aurait augmenté de 0,2 %.

La hausse du prix moyen des terrains varie selon les départements : Mayenne : + 11,7 %, Vendée : + 4,7 %, Sarthe : + 3,1 %, Maine-et-Loire : + 0,5 %, Loire-Atlantique : 0 %.

En Mayenne, on observe une très forte poussée (de 38 € à 48 €) du prix moyen par m² de terrain que compense en partie seulement une baisse pourtant substantielle (de 903 à 806 m²) de la surface consommée. Ce phénomène est dû à une forte progression de la part des transactions de ce département captées par la communauté de Laval Agglomération (29 % en 2013, 40 % en 2014), territoire sur lequel le m² de terrain est cédé au prix de 80 €, voisin de la moyenne régionale. En Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire, cette poussée du prix au m² est beaucoup plus limitée et compensée par une diminution de surface quasiment dans les mêmes proportions. En Vendée, les deux composantes concourent - mais modérément - à la hausse, alors que dans la Sarthe, elles jouent en sens inverse.



Les contributions respectives au prix des terrains de la taille et du prix au m² présentent également différents aspects à l'échelle des territoires.

Dans les territoires les plus convoités (principales aires urbaines et littoral), l'évolution des prix fonciers est très disparate à la fois en intensité et en nature : + 3,1 % dans les villes centres des principales agglomérations, + 0,9 % dans leurs banlieues, - 0,5 % en périphérie et - 2,9 % sur le littoral. Seules les banlieues connaissent une baisse caractéristique de la surface des parcelles, contrepartie d'une forte hausse du prix du m². Dans les principales villes et sur le littoral, au contraire, la taille moyenne des terrains achetés augmente, favorisée par une relâche des prix.

III – Évolution du prix des maisons sur terrains achetés

En 2014, le prix des maisons est en hausse de 3,8 %

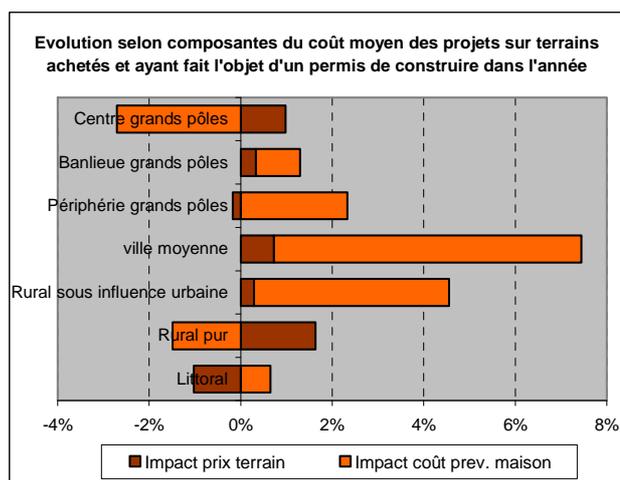
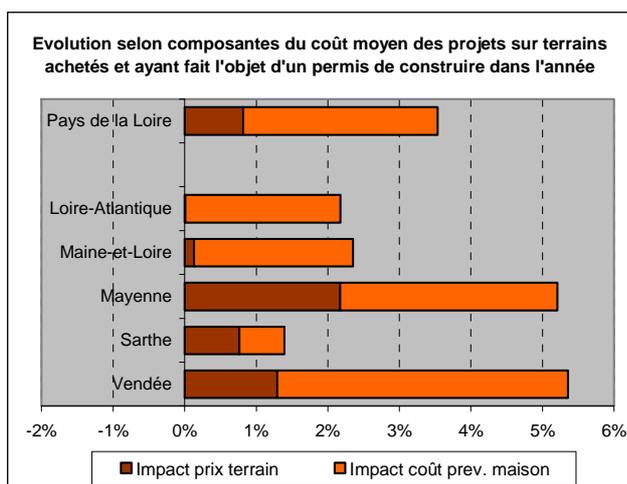
En 2014 sur les Pays de la Loire, malgré une diminution de la surface moyenne de plancher, le prix moyen des maisons est en hausse de 3,8 % par rapport à 2013.

IV – Évolution du coût d'investissement

En 2014, le coût moyen d'investissement est en hausse de 3,5 % ; la contribution foncière passe de 29,3 % à 29,1 % du coût d'investissement

Les taux de croissance respectifs des prix moyens des terrains (+ 2,8 %) et des maisons (+ 3,8 %) conduisent à un coût prévisionnel de projet en hausse de 3,5 % et à réduire la part du foncier dans le coût d'investissement, laquelle passe sur l'ensemble des Pays de la Loire de 29,3 % en 2013 à 29,1 % en 2014.

On observe que la composante « prix du terrain » joue dans la progression du coût d'investissement un rôle sensiblement plus important en Mayenne et en Vendée, à un degré moindre dans la Sarthe. En Mayenne, ce poids accru tient comme on vient de le voir dans le rôle accru joué par la communauté d'agglomération de Laval dans les transactions, en Vendée, elle s'explique par la hausse d'un prix des terrains combinant hausse des prix au m² et augmentation de la taille. Dans la Sarthe, elle est consécutive à la taille des parcelles en cause ; dans ce département, l'impact de la hausse de la composante foncière du coût d'investissements est supérieur à celui de la composante immobilière.

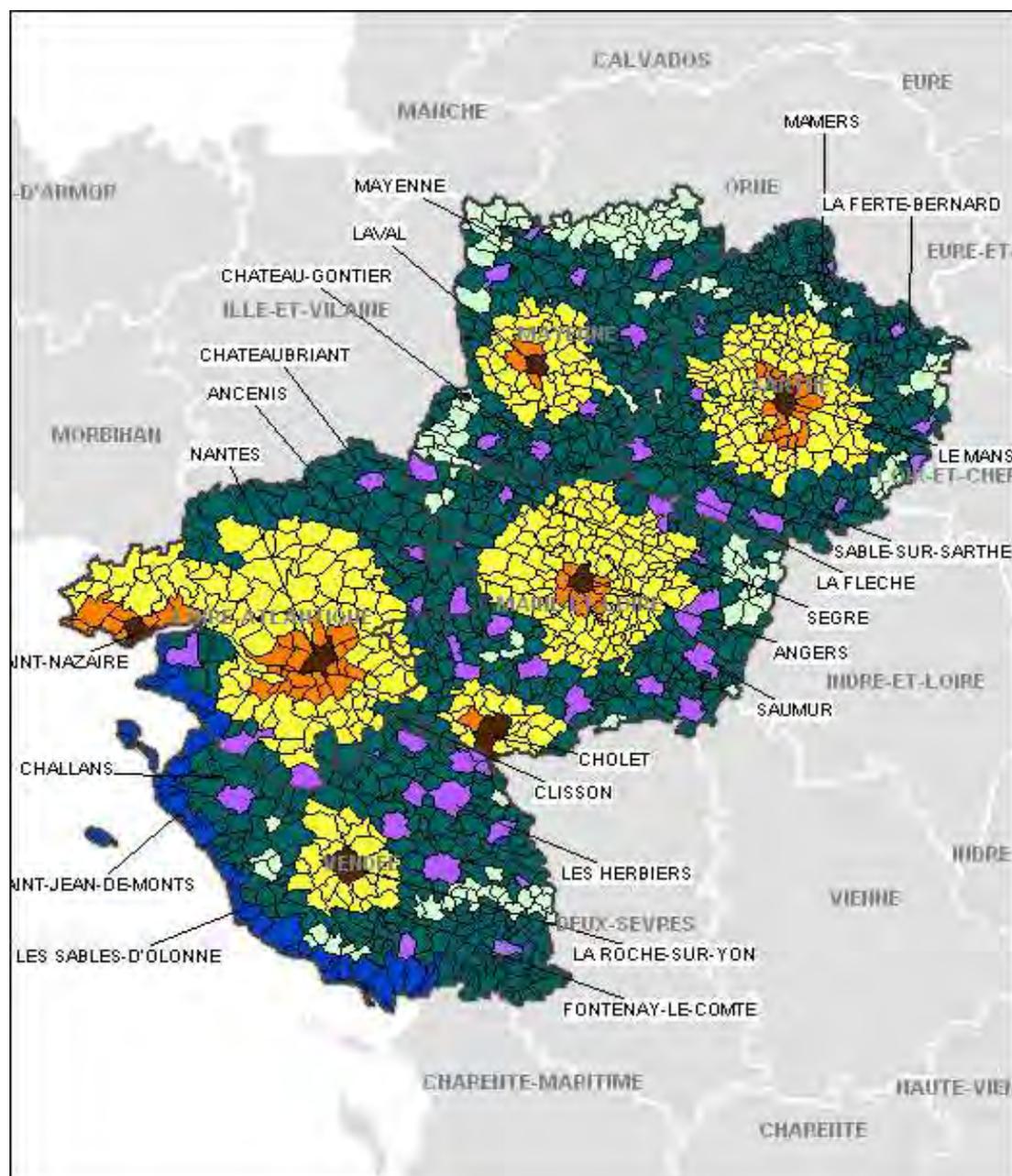


Évolution de la contribution foncière à l'investissement

	Contribution 2013	Contribution 2014	Variation
Pays de la Loire	29,3%	29,1%	-0,2%
Loire-Atlantique	34,2%	33,5%	-0,7%
Maine-et-Loire	26,0%	25,6%	-0,5%
Mayenne	18,6%	19,8%	1,1%
Sarthe	24,8%	25,2%	0,4%
Vendée	27,8%	27,6%	-0,2%
Centre grands pôles	31,7%	33,3%	1,6%
Banlieue grands pôles	35,5%	35,4%	-0,1%
Périphérie grands pôles	29,2%	28,4%	-0,8%
ville moyenne	23,8%	22,8%	-1,0%
Rural sous influence urbaine	23,9%	23,1%	-0,8%
Rural pur	19,0%	20,6%	1,6%
Littoral	35,1%	34,2%	-0,9%

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 a – Tableau synoptique par département pour 2014

Alternative budgétaire	Données	Département 44	Département 49	Département 53	Département 72	Département 85	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	678	143	47	71	246	1 185
	Superficie moyenne terrain (en m²)	816	1 190	1 317	1 717	958	
	Prix moyen au m²	187	101	76	73	146	
	Prix terrain acheté (en €)	116 258	85 676	74 598	86 335	101 578	
	Surface de plancher maison (en m²)	139	160	160	165	140	
	Coût maison (en €)	214 435	234 613	252 284	222 127	223 371	
	Coût du projet (en €)	330 693	320 289	326 882	308 463	324 949	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	272	81	38	34	103	528
	Superficie moyenne terrain (en m²)	748	794	933	1 239	885	
	Prix moyen au m²	166	104	65	60	100	
	Prix terrain acheté (en €)	80 878	60 704	47 233	59 725	62 957	
	Surface de plancher maison (en m²)	115	133	137	148	122	
	Coût maison (en €)	157 210	174 984	187 741	178 234	174 348	
	Coût du projet (en €)	238 088	235 688	234 975	237 959	237 305	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	310	113	71	59	169	722
	Superficie moyenne terrain (en m²)	665	772	819	1 206	774	
	Prix moyen au m²	146	106	62	78	104	
	Prix terrain acheté (en €)	71 079	56 049	42 426	54 532	60 250	
	Surface de plancher maison (en m²)	107	121	129	136	114	
	Coût maison (en €)	141 261	155 150	171 103	156 622	151 703	
	Coût du projet (en €)	212 339	211 199	213 530	211 154	211 954	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	399	244	75	90	293	1 101
	Superficie moyenne terrain (en m²)	616	619	783	940	753	
	Prix moyen au m²	134	95	52	71	82	
	Prix terrain acheté (en €)	61 535	47 068	33 624	46 846	48 594	
	Surface de plancher maison (en m²)	100	112	118	124	106	
	Coût maison (en €)	126 861	139 494	152 774	139 259	138 436	
	Coût du projet (en €)	188 397	186 562	186 398	186 105	187 030	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	311	240	88	133	333	1 105
	Superficie moyenne terrain (en m²)	671	589	729	865	655	
	Prix moyen au m²	111	84	54	64	77	
	Prix terrain acheté (en €)	49 229	40 387	30 902	40 821	41 172	
	Surface de plancher maison (en m²)	93	103	108	114	98	
	Coût maison (en €)	114 549	122 039	131 635	122 236	121 572	
	Coût du projet (en €)	163 779	162 427	162 536	163 056	162 744	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	227	185	87	166	344	1 009
	Superficie moyenne terrain (en m²)	565	598	561	869	553	
	Prix moyen au m²	90	66	48	48	74	
	Prix terrain acheté (en €)	37 466	31 627	23 483	29 011	33 576	
	Surface de plancher maison (en m²)	88	95	98	100	84	
	Coût maison (en €)	96 074	100 298	105 623	101 979	96 553	
	Coût du projet (en €)	133 540	131 925	129 106	130 990	130 129	
		2 197	1 006	406	553	1 488	5 650

ANNEXE 2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2014

Alternative budgétaire	Données	Centre grands pôles	Banlieue grands pôles	Périphérie grands pôles	Ville petite ou moyenne	Rural (infl. urbaine + pur)	Littoral	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	57	380	362	56	157	173	1 185
	Superficie moyenne terrain (en m²)	802	744	1 045	1 402	1 451	751	
	Prix moyen au m²	221	216	113	77	83	191	
	Prix terrain acheté (en €)	127 991	126 637	91 178	78 589	82 196	115 429	
	Surface de plancher maison (en m²)	136	141	147	154	155	135	
	Coût maison (en €)	227 841	219 249	218 804	232 372	228 819	214 267	
	Coût du projet (en €)	355 832	345 887	309 982	310 962	311 014	329 696	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	16	117	229	34	81	51	528
	Superficie moyenne terrain (en m²)	568	530	930	973	1 105	586	
	Prix moyen au m²	151	227	100	65	67	177	
	Prix terrain acheté (en €)	64 247	86 973	68 163	48 392	52 652	88 290	
	Surface de plancher maison (en m²)	125	112	127	137	126	112	
	Coût maison (en €)	175 717	151 403	168 601	189 253	183 307	150 376	
	Coût du projet (en €)	239 964	238 376	236 763	237 645	235 959	238 667	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	22	146	282	47	150	75	722
	Superficie moyenne terrain (en m²)	434	521	784	730	1 127	579	
	Prix moyen au m²	208	178	100	73	60	170	
	Prix terrain acheté (en €)	75 500	71 702	61 593	45 871	47 901	79 203	
	Surface de plancher maison (en m²)	101	109	118	118	123	103	
	Coût maison (en €)	136 774	141 155	150 123	166 339	163 003	135 053	
	Coût du projet (en €)	212 273	212 856	211 716	212 210	210 905	214 255	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	18	141	494	69	270	109	1 101
	Superficie moyenne terrain (en m²)	376	422	683	722	911	564	
	Prix moyen au m²	170	183	97	69	57	131	
	Prix terrain acheté (en €)	53 336	63 702	52 977	42 145	41 329	62 695	
	Surface de plancher maison (en m²)	100	101	108	108	114	97	
	Coût maison (en €)	131 822	125 282	134 018	145 536	145 335	125 526	
	Coût du projet (en €)	185 158	188 984	186 995	187 681	186 664	188 222	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	29	85	462	60	369	100	1 105
	Superficie moyenne terrain (en m²)	469	483	649	657	790	618	
	Prix moyen au m²	119	139	90	71	58	113	
	Prix terrain acheté (en €)	46 455	51 859	44 397	37 530	36 136	50 092	
	Surface de plancher maison (en m²)	99	96	101	97	104	89	
	Coût maison (en €)	116 855	112 761	118 519	123 267	126 525	114 260	
	Coût du projet (en €)	163 310	164 620	162 916	160 797	162 661	164 352	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	14	39	377	72	422	85	1 009
	Superficie moyenne terrain (en m²)	518	428	558	548	741	421	
	Prix moyen au m²	111	111	80	61	49	108	
	Prix terrain acheté (en €)	39 850	38 785	35 862	28 030	27 872	39 933	
	Surface de plancher maison (en m²)	83	87	92	92	93	80	
	Coût maison (en €)	86 618	99 086	98 936	102 599	100 050	90 729	
	Coût du projet (en €)	126 468	137 872	134 798	130 629	127 921	130 661	
		156	908	2 206	338	1 449	593	5 650

ANNEXE 3

Résultats par EPCI⁴ et par département (année 2014)

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
44	244400404	Nantes Métropole	516	527	105 973	201	114	167 457	273 430
44	244400503	CC d'Erdre et Gesvres	195	661	80 358	122	111	151 003	231 361
44	244400644	CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene)	168	583	68 975	118	110	151 323	220 298
44	244400610	CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	160	886	96 825	109	127	187 106	283 931
44	244400677	CC de Pornic	148	617	82 240	133	108	153 157	235 397
44	244400552	CC du Pays d'Ancenis	108	768	52 295	68	111	144 553	196 849
44	244400438	CC de Grand Lieu	102	831	71 968	87	115	153 297	225 265
44	200000438	CC Pays de Pontchâteau St Gildas	99	1 294	45 376	35	116	142 763	188 139
44	244400446	CC de la Vallée de Clisson	93	671	64 250	96	116	156 936	221 186
44	244400545	CC Coeur Pays de Retz	75	639	64 227	101	103	135 144	199 371
44	244400586	CC du Sud Estuaire	70	799	64 556	81	105	129 649	194 205
44	244400701	CC Coeur d'Estuaire	69	648	86 795	134	114	159 977	246 772
44	244400693	CC Loire et Sillon	64	575	55 118	96	104	132 234	187 352
44	244400537	CC de la Région de Nozay	47	797	46 930	59	110	126 891	173 821
44	244400511	CC Loire Divatte	45	565	76 468	135	110	153 470	229 938
44	244400578	CC de Vallet	44	618	72 261	117	108	148 254	220 515
44	244400651	CC Sèvre Maine et Goulaine	38	651	88 970	137	110	152 270	241 240
44	244400453	CC de la Région de Blain	36	724	54 041	75	114	145 051	199 093
44	244400420	CC de la Région de Machecoul	31	1 117	59 422	53	104	150 372	209 794
44	244400487	CC du Castelbriantais	30	1 202	39 448	33	119	142 648	182 095

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

⁴ Champ : Terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire, sous réserve d'au moins 30 transactions – Il s'agit des EPCI dans leur définition au 1/1/2015 - Source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
49	244900015	CA Angers Loire Métropole	239	503	65 712	131	120	156 335	222 047
49	244900700	CA du Choletais	124	639	50 208	79	119	154 471	204 679
49	244900866	CC de la Vallée Loire-Authion	87	556	46 665	84	110	130 818	177 483
49	244900361	CA Saumur Loire Développement	61	1 088	43 706	40	123	156 028	199 734
49	244900833	CC Loire Layon	41	618	50 921	82	113	142 841	193 762
49	244900692	CC du Centre Mauges	40	635	36 802	58	110	143 452	180 254
49	244900585	CC de la Région du Lion-d'angers	37	684	49 980	73	114	138 286	188 266
49	244900924	CC du Loir	31	636	41 204	65	109	128 569	169 774

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
53	245300330	CA de Laval	165	626	49 966	80	125	164 548	214 513
53	245300306	CC du Pays de Loiron	41	594	28 248	48	109	137 452	165 700
53	200048551	CC du Pays de Craon	35	964	28 787	30	122	156 727	185 515
53	245300447	CC du Pays de Château-Gontier	32	731	26 886	37	117	138 406	165 292

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
72	247200132	CU le Mans Métropole	104	727	62 958	87	126	148 630	211 589
72	247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	54	1 114	60 581	54	128	152 144	212 725
72	247200629	CC du Val de Sarthe	47	875	43 964	50	112	125 307	169 271
72	247200447	CC Orée de Bercé - Belinois	35	869	48 233	55	117	124 818	173 051
72	247200090	CC de Sablé-Sur-Sarthe	32	977	32 863	34	120	140 040	172 903
72	247200413	CC du Pays des Brières et du Gesnois	31	1 275	46 919	37	118	130 201	177 121

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
85	200023778	CC du Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	209	637	69 228	109	106	147 069	216 298
85	248500589	CA la Roche Sur Yon - Agglomération	131	722	54 162	75	112	150 856	205 018
85	248500506	CC de Vie et Boulogne	108	660	48 592	74	105	136 428	185 020
85	248500605	CC des Olonnes	101	555	88 341	159	109	148 422	236 762
85	248500035	CC Terres de Montaigu	86	758	47 835	63	108	146 610	194 445
85	248500530	CC du Pays des Achards	84	710	46 706	66	107	131 006	177 712
85	248500233	CC du Talmondais	80	669	54 503	82	103	129 447	183 950
85	248500712	CC du Pays de Challans	76	775	56 337	73	108	148 573	204 910
85	248500258	CC Océan Marais de Monts	63	610	63 376	104	96	126 558	189 935
85	248500621	CC du Pays des Herbiers	56	615	41 774	68	103	147 829	189 604
85	248500662	CC du Canton de Mortagne-Sur-Sèvre	47	636	33 283	52	108	143 289	176 572
85	248500639	CC du Pays du Moutierrois	45	814	37 164	46	102	131 456	168 621
85	248500464	CC du Pays de Pouzauges	41	999	33 707	34	107	158 046	191 753
85	248500191	CC de l'île de Noirmoutier	35	509	105 893	208	111	180 831	286 724
85	248500472	CC du Canton de Saint Fulgent	34	1 048	51 375	49	107	146 042	197 416
85	248500092	CC du Pays de Fontenay-Le-Comte	31	1 221	32 383	27	121	150 348	182 731
85	248500704	CC du Pays Né de la Mer	31	575	58 934	102	110	146 263	205 197

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2014

Nom département	N° département	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
Loire-Atlantique	44	2 197	704	77 935	111	113	154 752	232 687
Maine-et-Loire	49	1 006	721	50 229	70	116	146 259	196 488
Mayenne	53	406	806	38 417	48	120	156 086	194 503
Sarthe	72	553	1 047	46 725	45	122	138 862	185 587
Vendée	85	1 488	730	54 539	75	107	143 014	197 552
Ensemble Pays de la Loire		5 650	755	60 946	81	113	148 689	209 635

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**

**Directrice de la publication :
Annick BONNEVILLE**

ISSN 2109-0017