

DREAL des Pays
de la Loire

Service
Connaissance des
territoires et
évaluation (SCTE)

Division de
l'observation, des
études et des
statistiques (DOES)



CADOL
2 mai 2019

Enquêtes sur le prix des terrains à bâtir en Pays de la Loire entre 2012 et 2017

Le marché foncier

Intervenant : Sylvain LE GOFF

La source : EPTB

(Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir)

=> Champ de l'enquête

= Ensemble des permis de construire attribués *au cours de l'année N* à des *particuliers* en vue de la construction d'*une maison individuelle pure* (→ 1 permis, 1 maison).

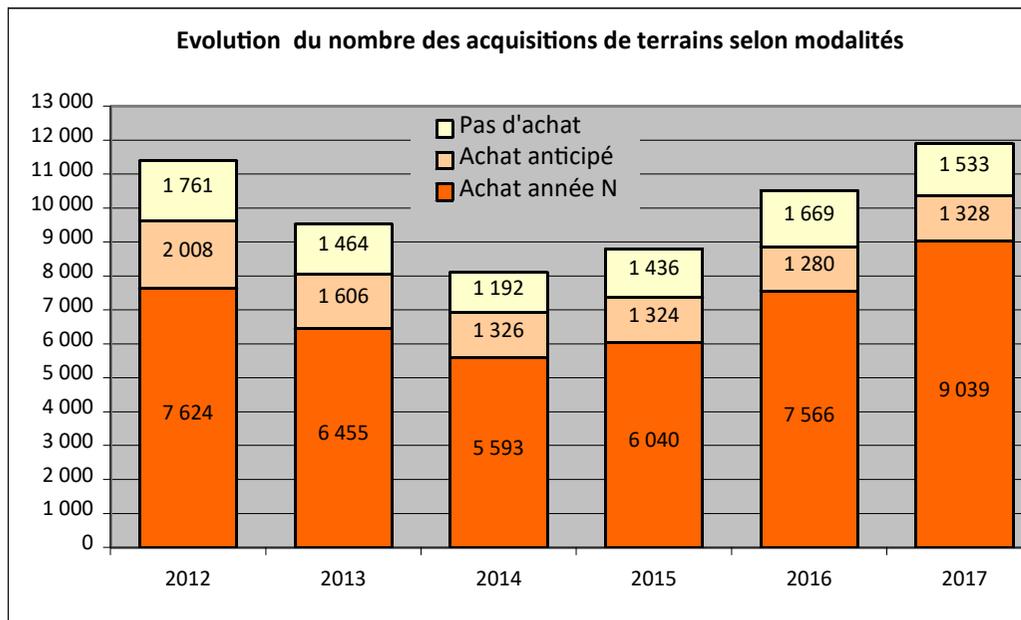
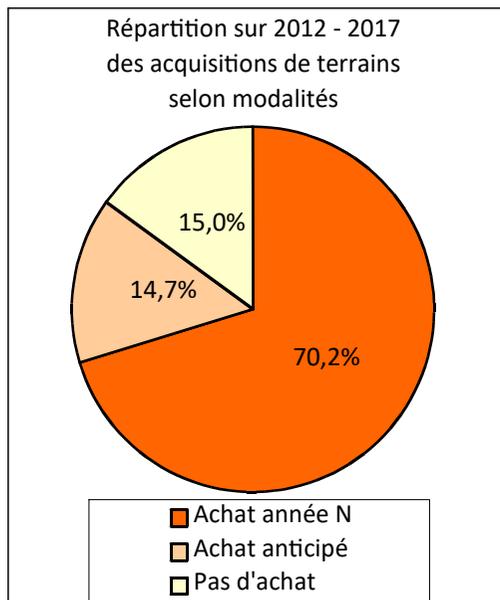
=> Thèmes du questionnaire d'enquête

= Informations sur les prix, la surface et les caractéristiques du terrain et de la maison à construire + caractéristiques d'âge et socio-professionnelles des acquéreurs.

=> Pour une année donnée, 3 éventualités s'agissant du permis :

- *permis correspondant à un terrain acquis sans achat (par succession, donation ou partage) :*
plusieurs variables parmi lesquelles les variables "prix du terrain" et "superficie du terrain acheté" sont mises à blanc car sans objet ;
- *permis correspondant à un terrain acheté antérieurement à l'année N :*
plusieurs variables parmi lesquelles les variables "prix du terrain" et "superficie du terrain acheté" sont mises à blanc car ne correspondant pas à l'année étudiée, elles ne doivent pas être diffusées ;
- *permis correspondant à un terrain acquis l'année N d'attribution du permis (= achats sans anticipation, champ de la présente analyse)*

Les achats de terrain sans anticipation représentent 70 % du total champ EPTB ;
Forte réactivation du marché entre 2015 et 2017, principalement imputable à cette catégorie

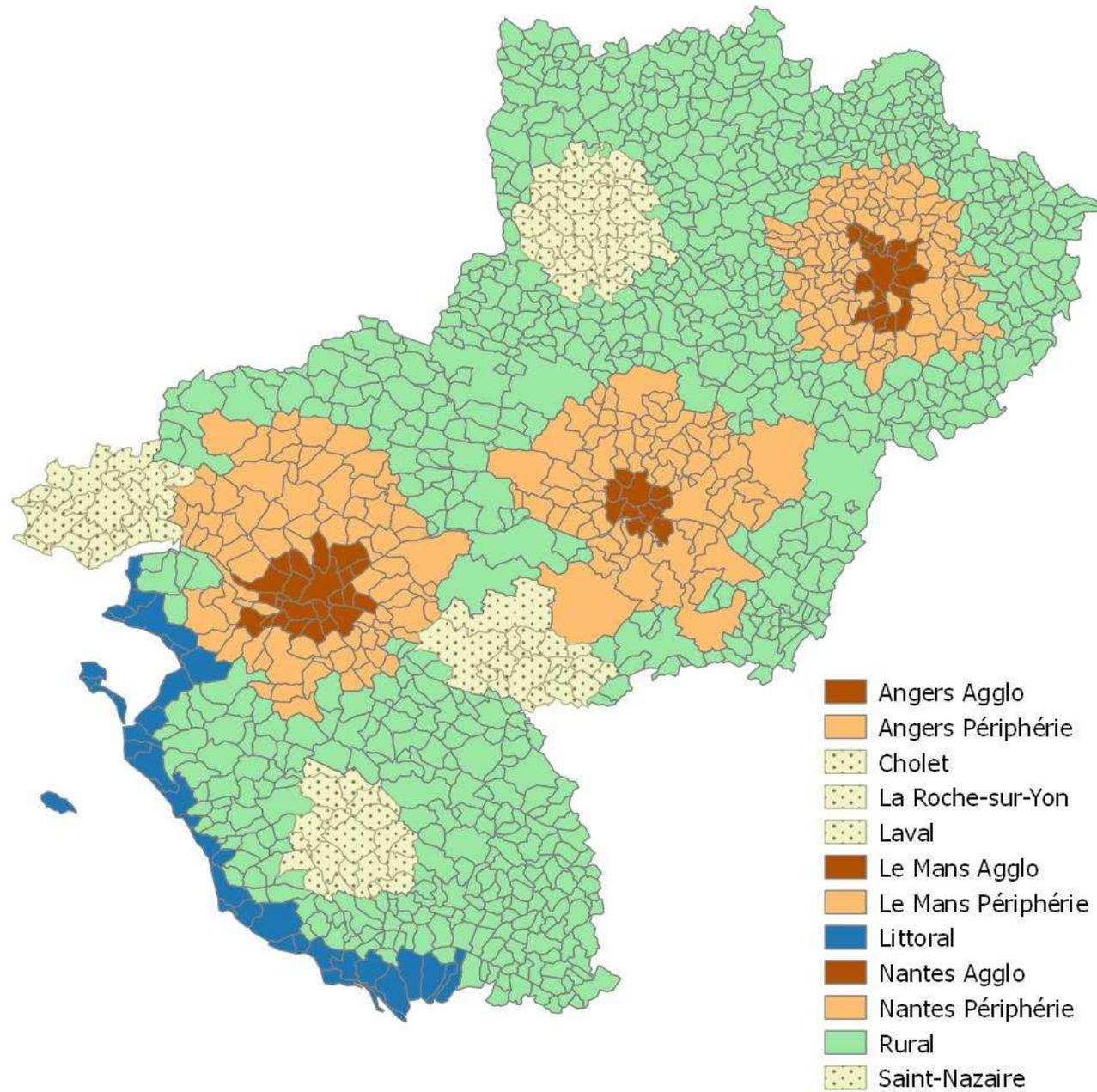


=> Champ EPTB (période 2012 -2017)
10 040 logements / an dont 7 050 achats sans anticipation
vs 24 600 logements autorisés / an ;

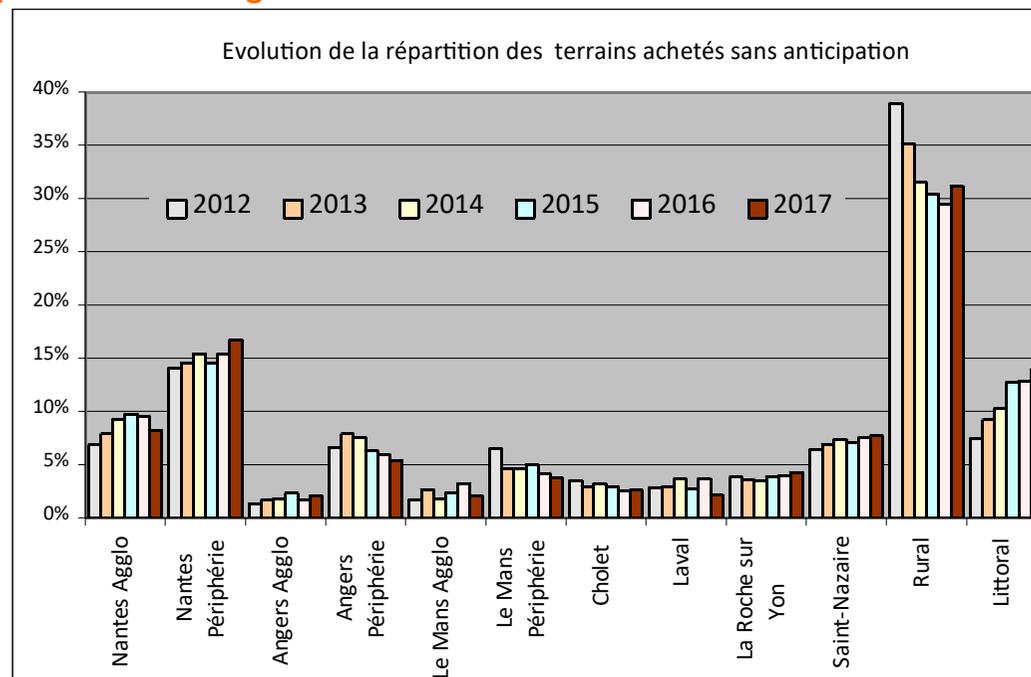
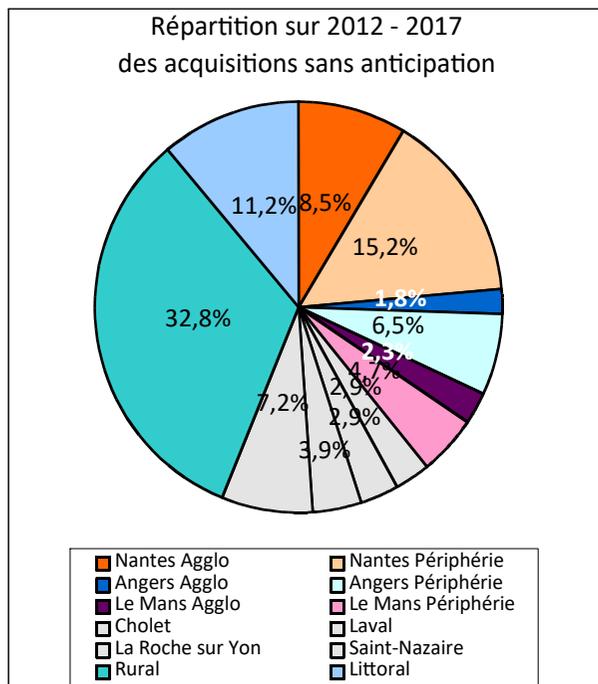
=> sur l'ensemble des 6 années, les achats sans anticipation
correspondent à 70,2 % du total du champ EPTB ;

=> la relance du nombre des acquisitions à partir de 2015 est surtout imputable
aux achats sans anticipation (76 % en 2017 contre 68 % entre 2012 et 2014)

Typologie territoriale



En 2017, un marché régional qui continue de se déplacer vers le littoral mais plus vers le « grand » Nantes



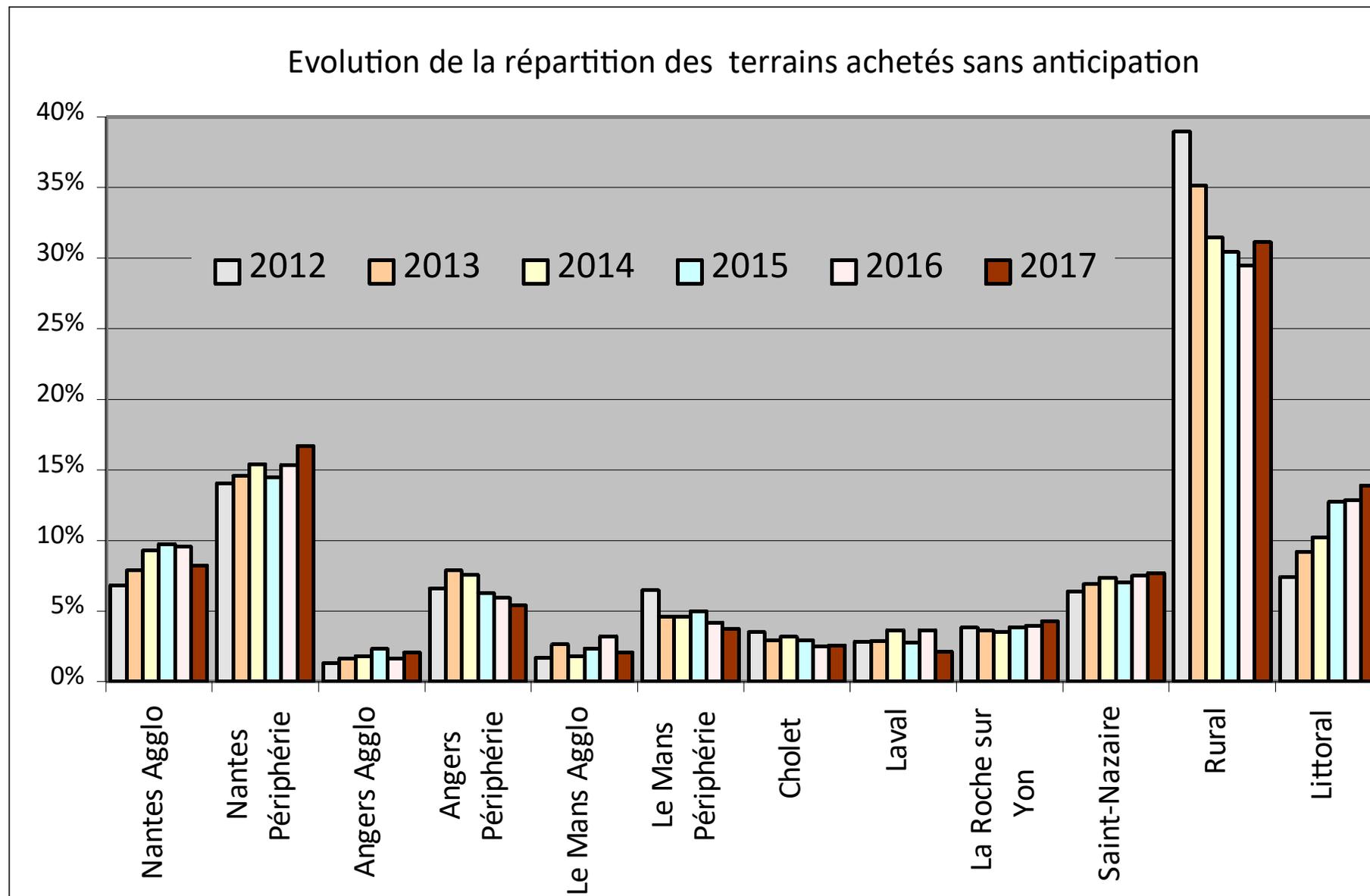
1) Entre 2012 et 2016,

- déplacement affirmé des parts de marché du « rural » vers le « grand » Nantes, Saint-Nazaire, et le littoral :
- Rural : 29,5 % → 39,0 %
- Le Mans (Agglo + Périphérie) : 8,2 % → 7,4 %
- Nantes Agglo : 6,8 % → 9,6 % ;
- Nantes Périphérie : 14,1 % → 15,4 % ;
- Saint-Nazaire : 6,4 % → 7,5 % ;
- Littoral (sud Loire) : 7,4 % → 12,9 %
- Evolution ralentie en 2015 - 2016

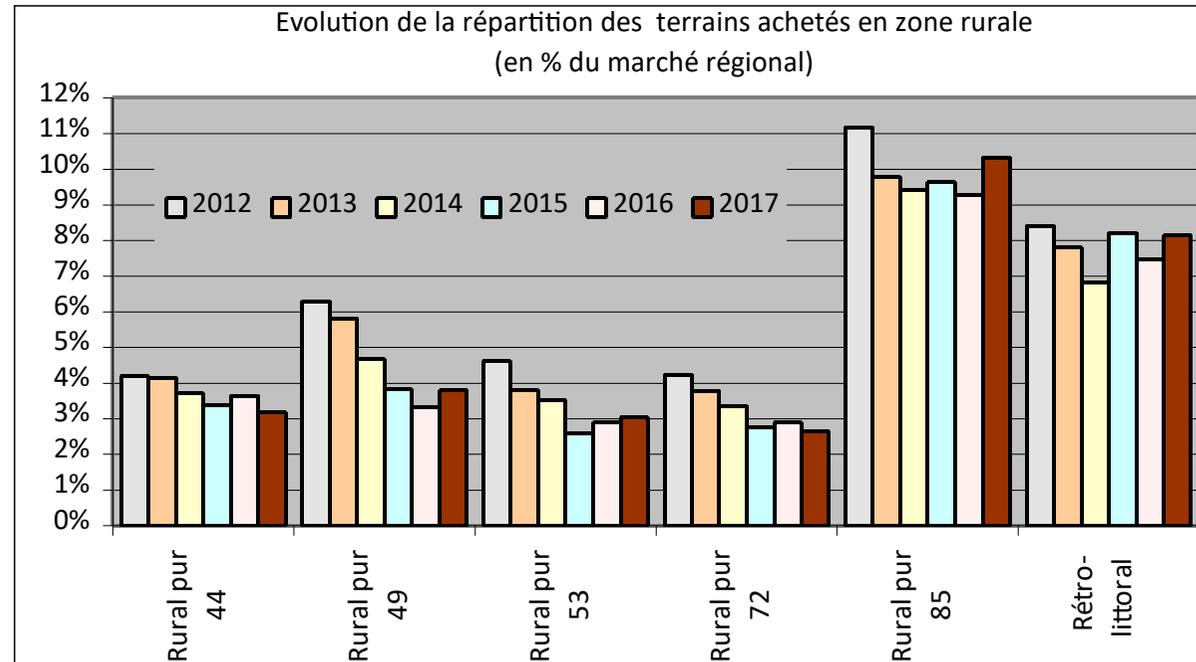
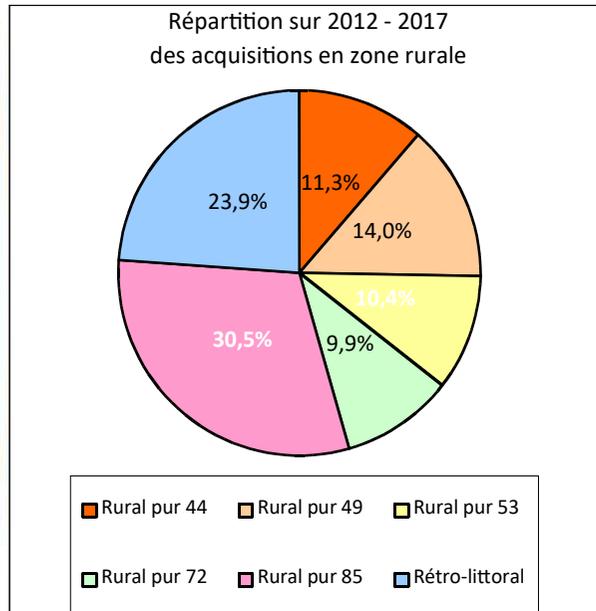
2) En 2017,

- inversion de tendance sur le « rural » ;
- recul confirmé sur le « grand » Le Mans ;
- stabilisation sur le « grand » Nantes avec déplacement de l'agglo vers la périphérie ;
- poursuite des tendances antérieures vers Saint-Nazaire et plus encore le littoral ;
- Le Mans (Agglo + Périphérie) : 7,4 % → 5,8 %
- Nantes Agglo : 9,6 % → 8,2 % ;
- Nantes Périphérie : 15,4 % → 16,7 % ;
- Saint-Nazaire : 7,5 % → 7,7 % ;
- Littoral (sud Loire) : 12,9 % → 13,9 % ;
- Rural : 29,5 % → 31,1 %

En 2017, un marché régional qui continue de se déplacer vers le littoral
mais plus vers le « grand » Nantes



En 2017, une évolution du marché régional relativement plus favorable aux territoires ruraux et rétro-littoraux de Vendée



1) Entre 2012 et 2016,

- déplacement affirmé des parts de marché
aux dépens du « rural pur » comme du rétro-
littoral de chaque département:

- Rural pur : 30,6% → 22,0 %
- Rétro-littoral : 8,4 % → 7,5 %

*Nota : est considérée comme rétro-littorale
toute commune non littorale d'un EPCI
possédant au moins une commune littorale*

2) En 2017,

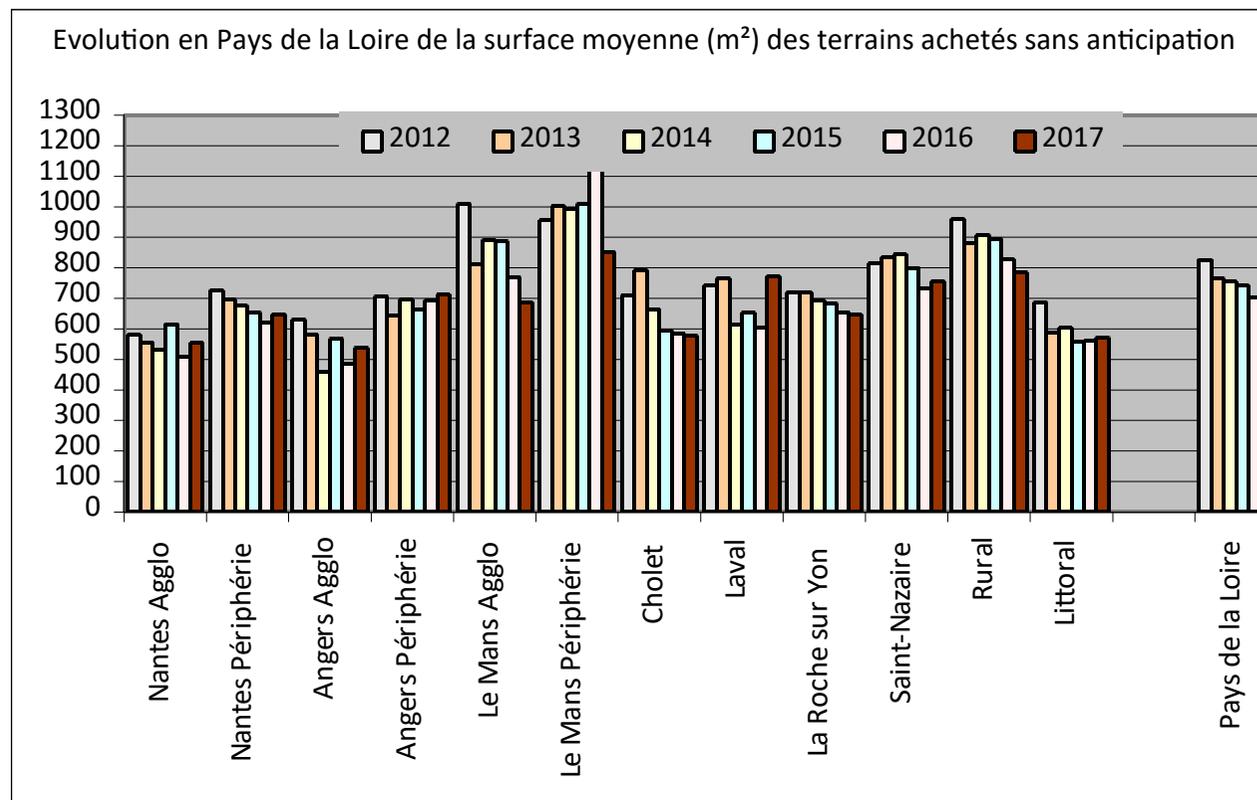
- Rural pur : 22,0% → 23,0 %
- Rétro-littoral : 7,5 % → 8,1%

- 77 % du regain (1,6 point) de part du marché
régional au profit du « rural » sont imputables
à la Vendée, dont 13 % à ses communes
rétro-littorales ;

- le marché est cependant moins fluctuant
qu'en début de période
(à partir de 2015)

La taille moyenne des terrains continue (généralement) de diminuer ;
cette diminution est freinée (mais non stoppée) en 2017

Surface des terrains achetés moyenne 2012 -2017 (m ²)	
Nantes Agglo	555
Nantes Périphérie	668
Angers Agglo	544
Angers Périphérie	687
Le Mans Agglo	822
Le Mans Périphérie	1002
Cholet	655
Laval	688
La Roche sur Yon	682
Saint-Nazaire	791
Rural	876
Littoral	587
Pays de la Loire	746

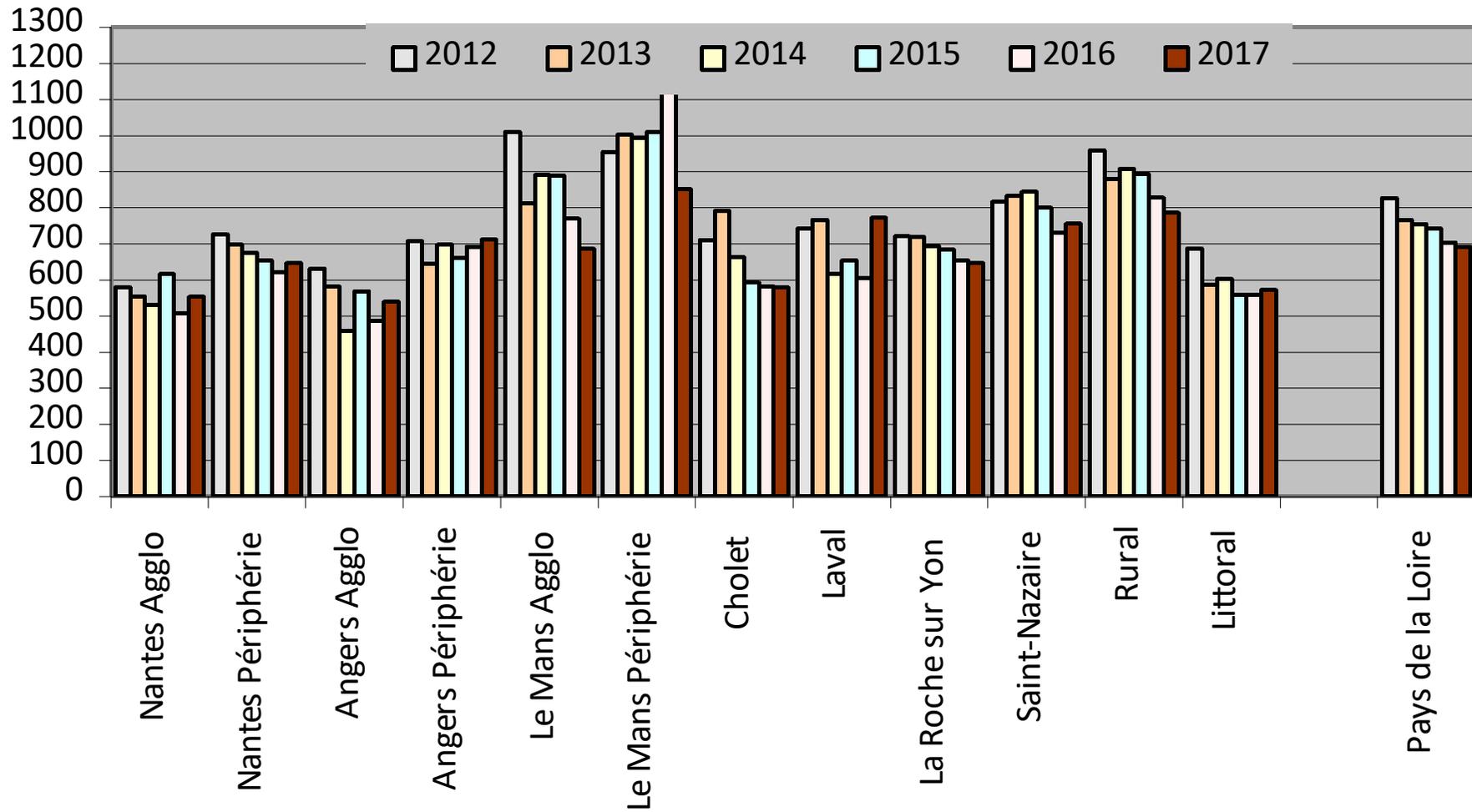


Ens. Pays de la Loire	
Année	Surface moy. (m ²)
2012	828
2013	767
2014	755
2015	743
2016	704
2017	692

- Entre 2012 et 2016, la taille des terrains baisse en moyenne de 30 m² par an ; le déplacement du marché régional de territoires à grands terrains vers des territoires à petits terrains explique environ 20 % de cette baisse ;
- En 2017, la baisse se poursuit, mais limitée à 12 m² ; le marché n'intervient plus que pour 4 % de cette évolution essentiellement portée par la baisse de taille des terrains négociés sur le « grand Le Mans » et en zone rurale

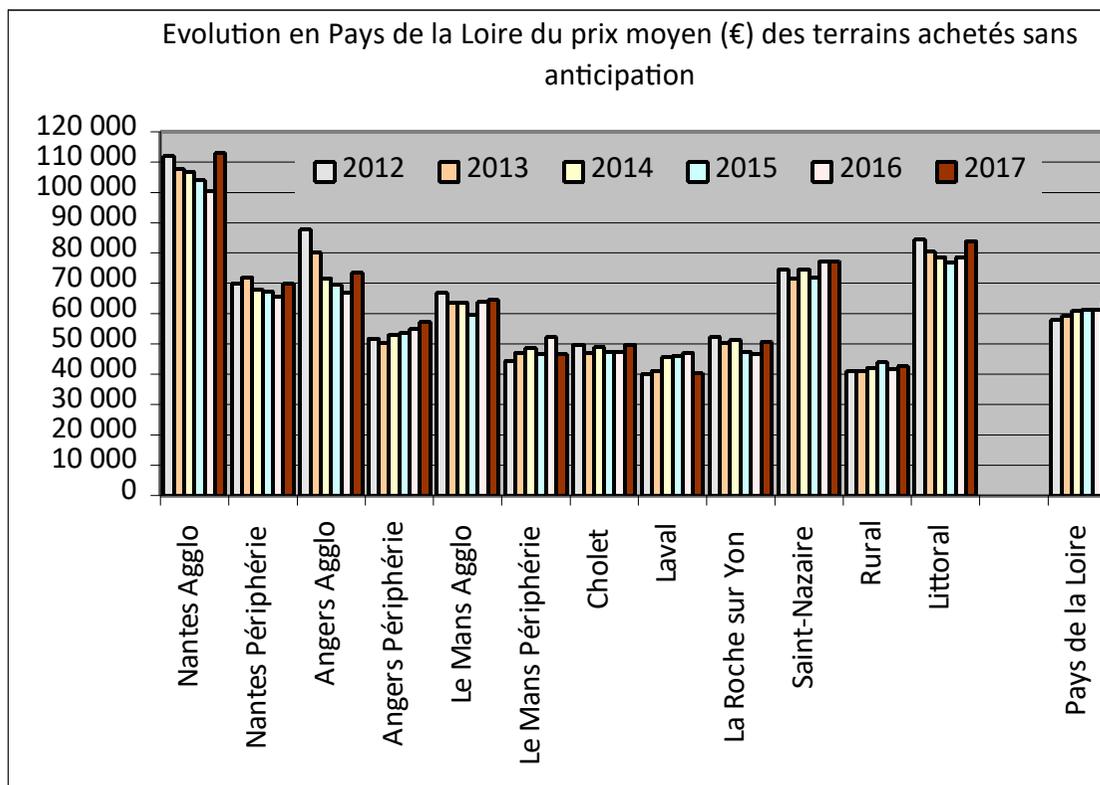
La taille moyenne des terrains continue (généralement) de diminuer ;
cette diminution est freinée (mais non stoppée) en 2017

Evolution en Pays de la Loire de la surface moyenne (m²) des terrains achetés sans anticipation



L'évolution du marché régional a des conséquences d'abord déterminantes puis nulles sur la hausse du prix moyen des terrains

Prix moyen des terrains achetés Moyenne 2012 -2017 (€)	
Nantes Agglo	107 150
Nantes Périphérie	68 770
Angers Agglo	74 230
Angers Périphérie	53 410
Le Mans Agglo	63 720
Le Mans Périphérie	47 260
Cholet	48 500
Laval	43 470
La Roche sur Yon	49 790
Saint-Nazaire	74 830
Rural	41 940
Littoral	80 600
Pays de la Loire	60 880

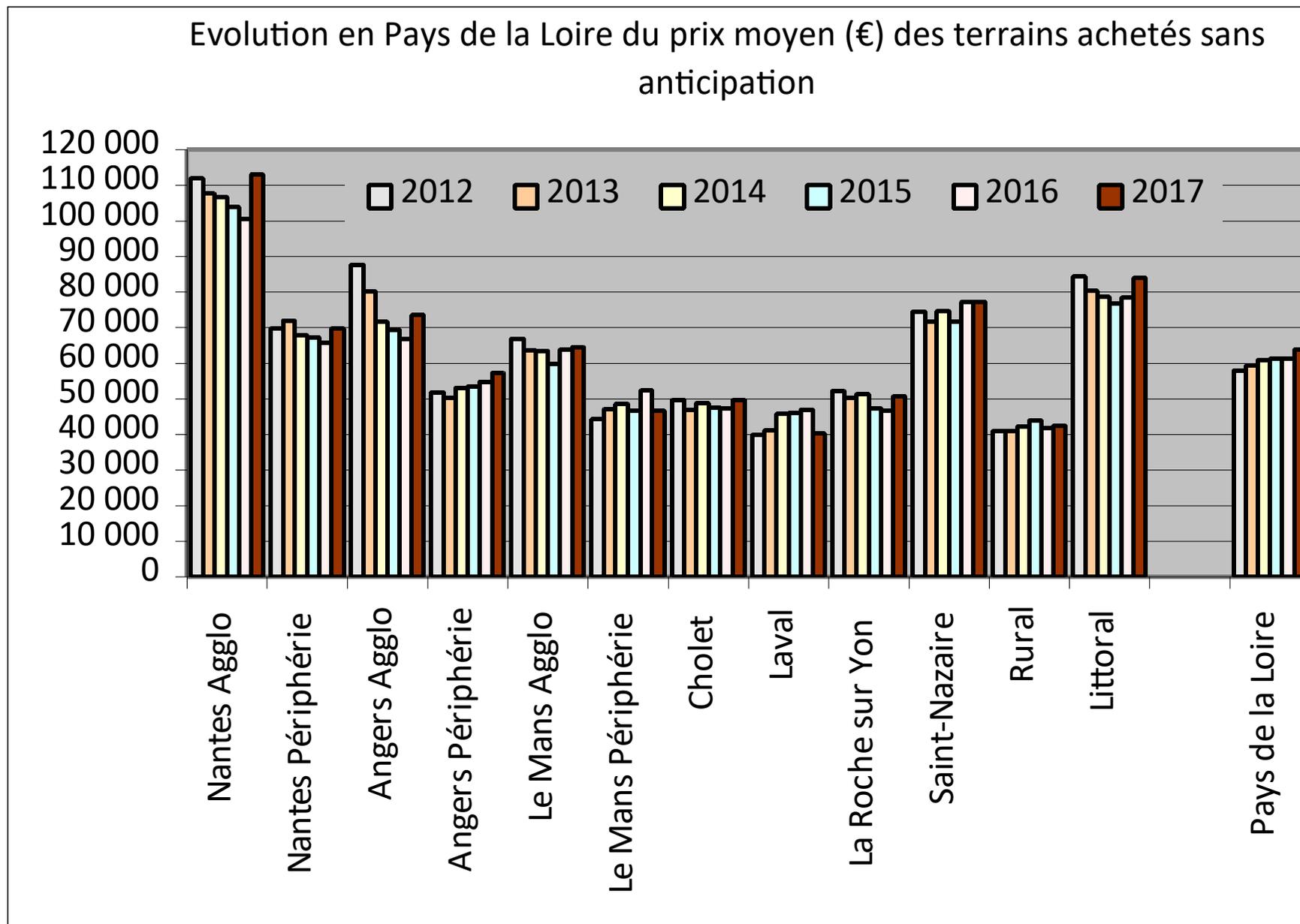


En Pays de la Loire	
Année	Prix moyen (€)
2012	57 940
2013	59 280
2014	60 950
2015	61 290
2016	61 300
2017	63 850

- entre 2012 et 2016, le déplacement du marché de territoires à terrains peu onéreux (rural) vers des territoires à terrains plus onéreux explique (plus que) l'intégralité de la hausse du prix moyen (en moyenne, 1,4 % par an);

- en 2017, l'augmentation intrinsèque des prix locaux est l'entière responsable de la hausse (4,2%)

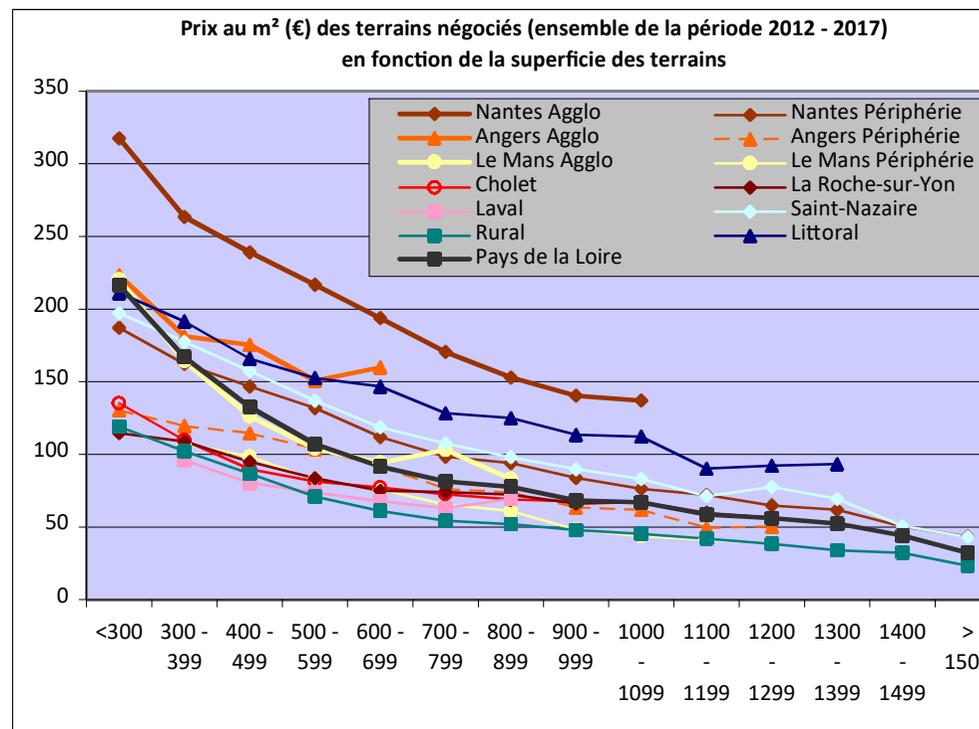
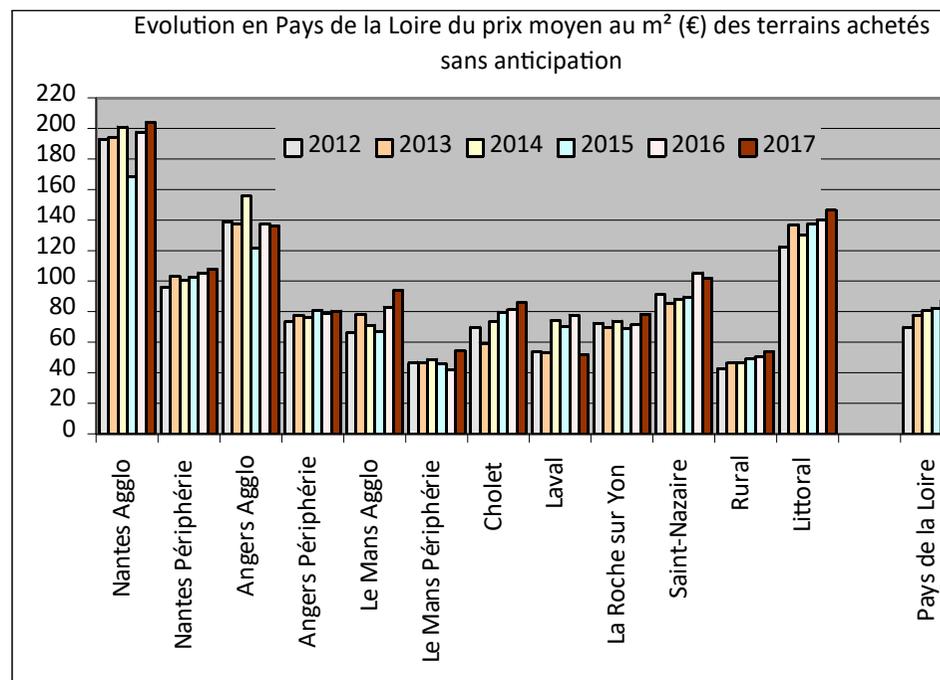
L'évolution du marché régional a des conséquences d'abord déterminantes puis nulles sur la hausse du prix moyen des terrains



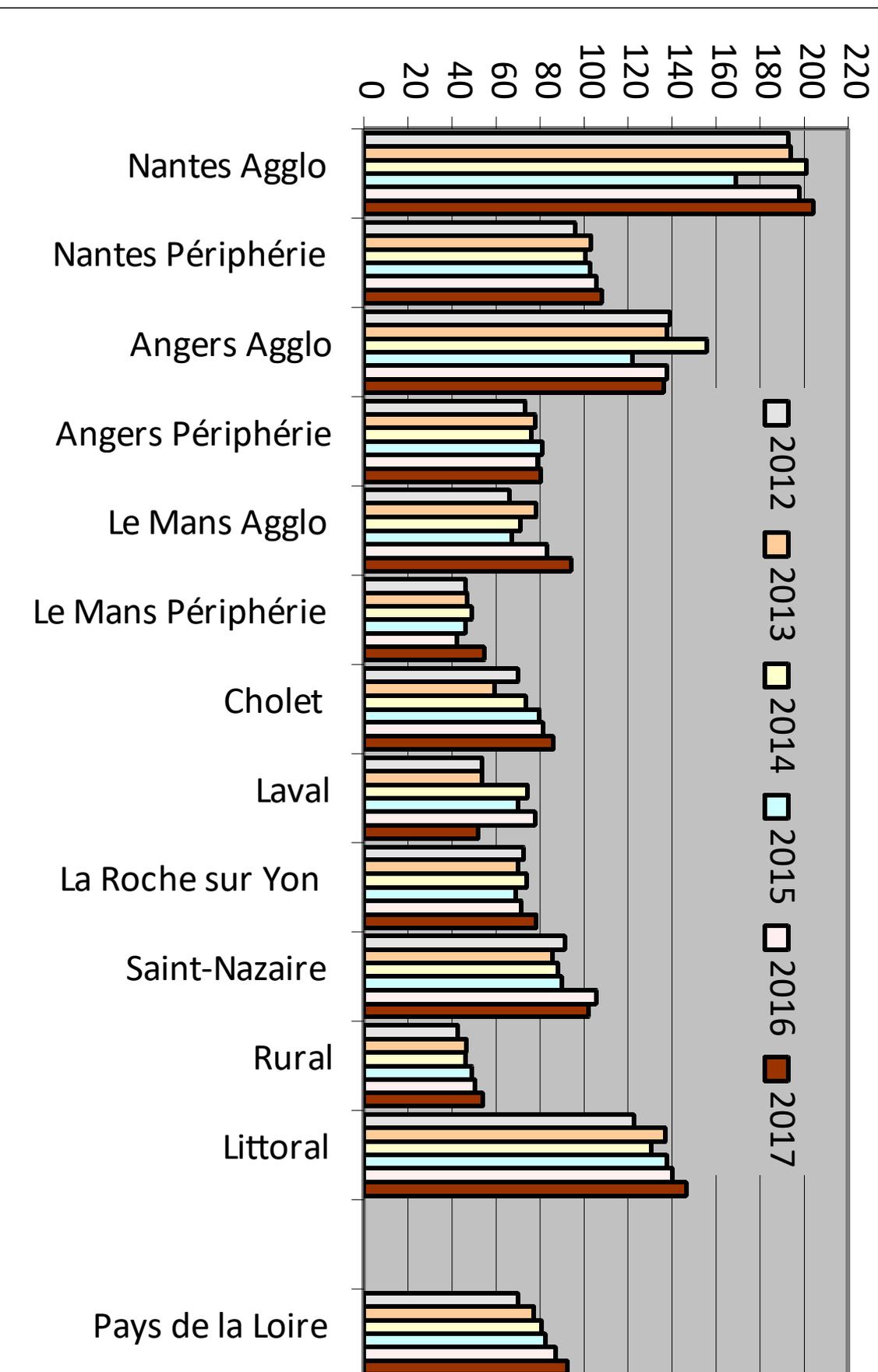
Une hausse (6,0 % par an) du prix moyen au m² des terrains achetés fortement impactée par le déplacement du marché (vers des terrains d'autant plus chers que plus petits) entre 2012 et 2016, par la hausse des prix locaux en 2017

Prix moyen / m ² (€)	
Nantes Agglo	193,0
Nantes Périphérie	102,9
Angers Agglo	136,5
Angers Périphérie	77,8
Le Mans Agglo	77,5
Le Mans Périphérie	47,2
Cholet	74,0
Laval	63,2
La Roche sur Yon	73,0
Saint-Nazaire	94,6
Rural	47,9
Littoral	137,3
Pays de la Loire	81,7

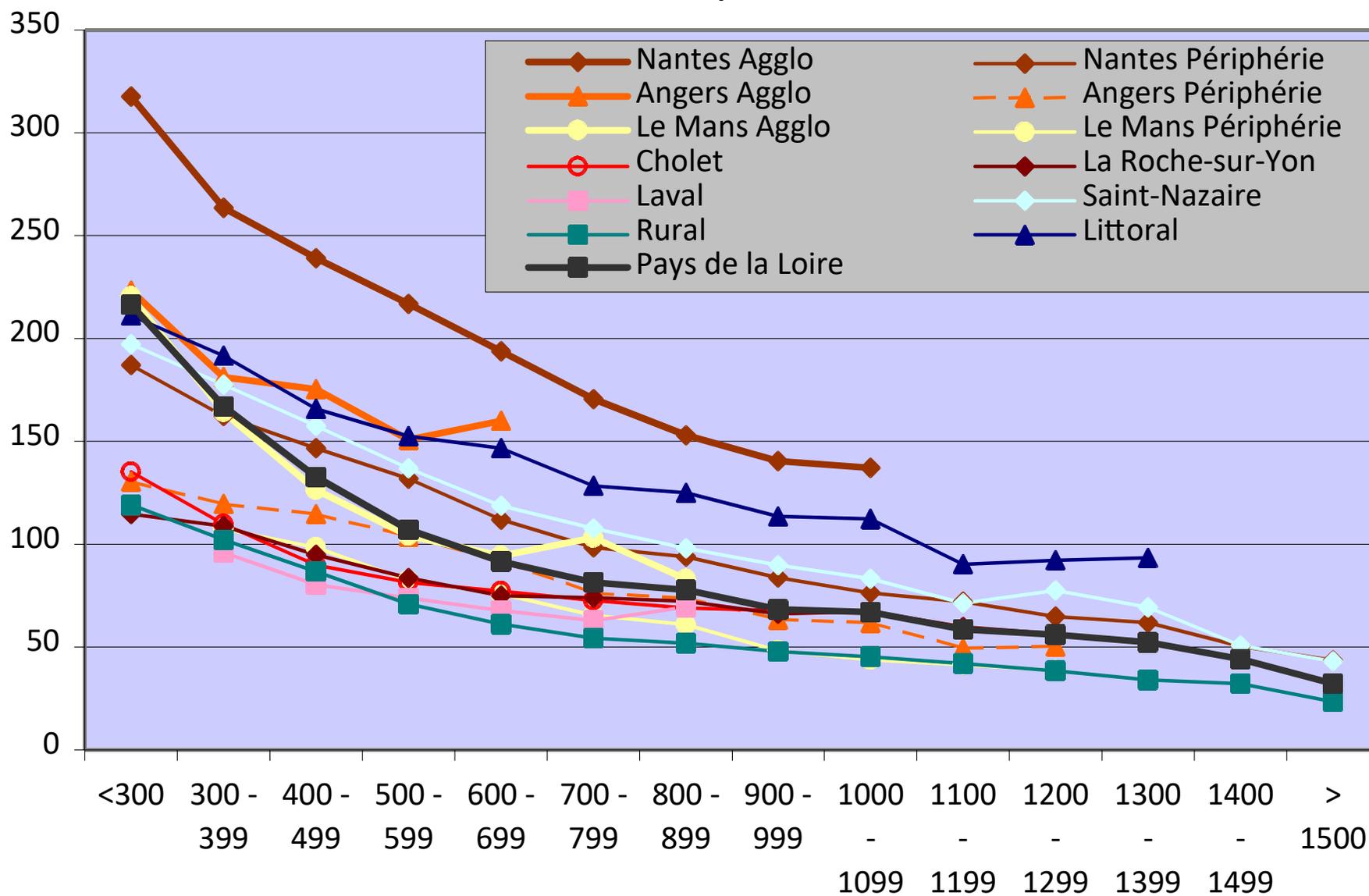
En Pays de la Loire	
Année	Prix moyen / m ² (€)
2012	70,0
2013	77,3
2014	80,8
2015	82,5
2016	87,1
2017	92,3



Evolution en Pays de la Loire du prix moyen au m² (€) des terrains achetés sans anticipation



Prix au m² (€) des terrains négociés (ensemble de la période 2012 - 2017) en fonction de la superficie des terrains



CQFR (ce qu'il faut retenir) des tendances sur 2012 - 2017

- 1) Un déplacement du marché, des territoires « ruraux » vers le « grand Nantes » et le littoral, marqué entre 2012 et 2014, ralenti en 2015 – 2016, puis élargi à la Vendée, et se poursuivant à la périphérie de Nantes mais au détriment de son agglomération, en 2017 ;
perte d'attractivité continue de Le Mans, particulièrement de sa périphérie ;
- 2) Une baisse régulière de la taille moyenne des terrains achetés, en partie due au déplacement du marché, mais circonscrite à quelques territoires et relativement limitée en 2017 ;
- 3) Une hausse du prix moyen des terrains achetés entièrement due au déplacement du marché (y compris dans son ralentissement en fin de période) entre 2012 et 2016, et à la réactivation générale des marchés locaux en 2017 ;
- 4) Une hausse sensible et quasiment générale du prix moyen au m² des terrains achetés accompagnant le déplacement du marché vers des terrains à la fois plus petits et plus onéreux au m² et, en 2017, corrélée avec la forte hausse du prix des terrains ;
- 5) les fluctuations du marché ont joué un rôle important en début de période, mais déclinant jusqu'à atteindre un minimum en 2016 ; face à une hausse significative du prix des terrains, 2017 marque l'amorce d'un retournement du marché au profit de territoires où ces terrains sont à la fois relativement petits et peu chers (Vendée).