



# OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 26

Avril 2009

## La commercialisation des lotissements

L'ADIL analyse depuis 2004, l'évolution du marché du foncier sur les différents territoires du département vendéen à travers la commercialisation des lotissements afin de :

- connaître la production annuelle de terrains en lotissements,
- suivre le rythme de la commercialisation des opérations et l'évolution du nombre de lots en stock,
- Identifier les caractéristiques des lots mis sur le marché notamment au niveau des prix de vente et des surfaces.

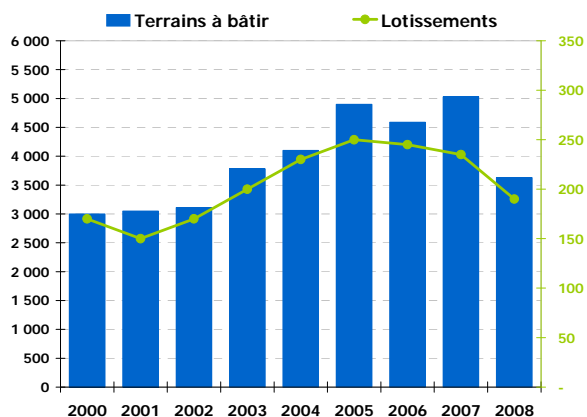
En 2008, le marché des lotissements se caractérise par un ralentissement de la production et de la commercialisation des terrains à bâtir. 3630 lots ont été autorisés sur l'année, soit une diminution de -28,6% du volume de production en un an. Fin 2008, 3170 lots sont encore disponibles à la vente, la durée moyenne d'écoulement de ce stock ayant triplé par rapport à 2007. Avec des différences toujours marquées selon les territoires, les prix de vente des terrains ont tendance à se stabiliser sous l'effet d'une surface parcellaire en diminution de 7% entre 2007 et 2008.

### LA PRODUCTION DE LOTISSEMENTS EN 2008

#### Un net recul du nombre de lots autorisés

L'année 2008 est marquée par un ralentissement important de la production de lotissements en Vendée. 190 lotissements ont été autorisés en 2008 (contre 230 en 2007), soit la création 3630 lots au cours de l'année (5060 en 2007). On enregistre donc une baisse de -28,6% du nombre de lots autorisés entre 2007 et 2008, qui est à mettre en parallèle avec un ralentissement global sur les marchés immobiliers durant cette période. Après avoir été très dynamique, le marché des lotissements retrouve en 2008 les niveaux de production atteints en 2003.

#### La production de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



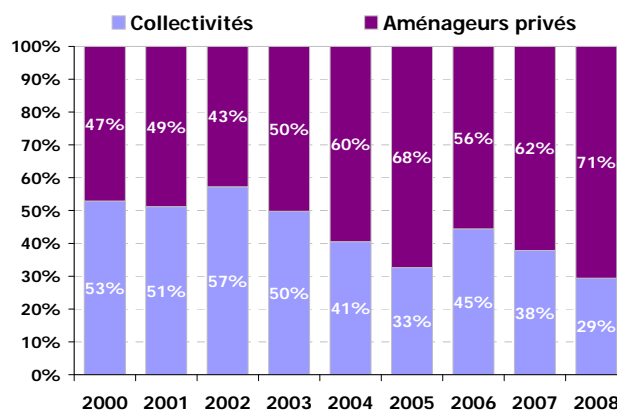
Source : DDE de la Vendée - WINADS

## Une majorité de lotissements privés

En 2008, 71% des terrains à bâtir autorisés en lotissements appartiennent à une opération privée et 29% à une opération publique. La part des lotissements réalisés par une collectivité est en diminution et atteint en 2008 son niveau le plus bas depuis 2000. La présence des aménageurs privés dans la production de lotissements s'affirme donc sur le territoire vendéen.

Notons cependant que 2008 était une année d'élections municipales. Les projets des communes ont donc, de toute évidence, été ralentis par ces échéances électorales. Même si la conjoncture actuelle ne favorise pas la mise en œuvre de tels projets, on peut donc s'attendre à un interventionnisme plus important des collectivités locales sur le marché des lotissements en 2009 et 2010 ; les communes, souhaitant participer à l'effort du Plan de Relance, maintiendraient alors une production de terrains afin de favoriser l'accès à la propriété et de soutenir l'activité économique locale.

La production de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



Source : DDE de la Vendée - WINADS

Les terrains à bâtir en lotissements appartenant à des opérations publiques sont proportionnellement plus nombreux dans les cantons du Bocage et du Sud Vendée que sur ceux du Littoral. Cela s'explique d'une part par un prix de foncier moins élevé dans ces deux zones, ce qui rend le montage des opérations plus aisé pour les communes et d'autre part par une moindre présence des aménageurs privés dans ces secteurs.

## Une majorité de lots autorisés dans les cantons de la bordure littorale

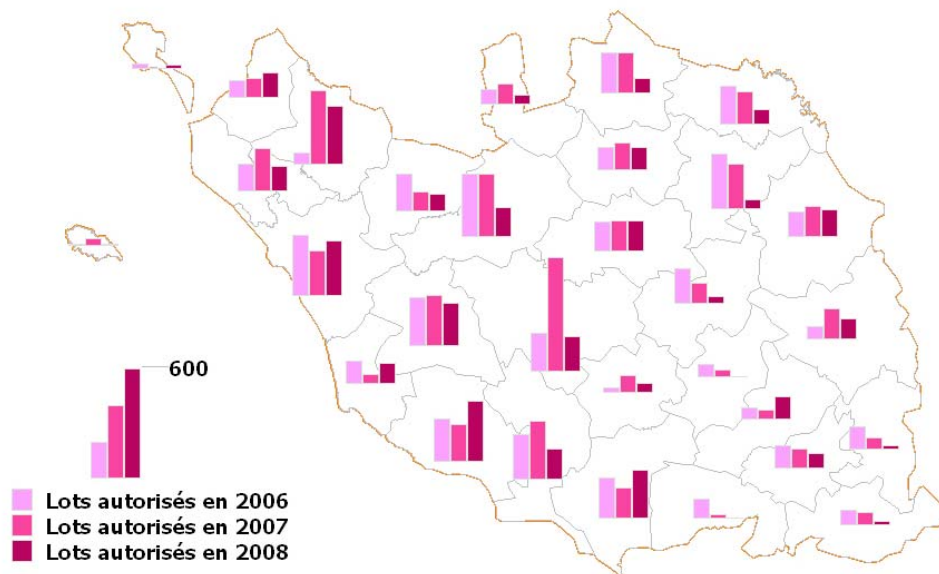
La zone côtière reste le secteur le plus dynamique en termes de production de lotissements. Plus de la moitié des terrains à bâtir en lotissements autorisés en 2008 sont situés dans des cantons de la bordure littorale et retro-littorale. Les cantons de Talmont-Saint-Hilaire, Challans, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Luçon et La Mothe Achard affichent tous une production supérieure à 200 lots. Seuls les cantons des Sables d'Olonne et des Iles offrent une production très limitée, du fait de la cherté et de l'insuffisance du foncier.

Les cantons du Sud Vendée sont caractérisés par une production de terrains à bâtir en lotissements relativement faible. Le marché des lotissements est moins dynamique sur ce secteur, la demande étant plus faible et les besoins moins importants.

La majorité des cantons vendéens subit un ralentissement notable de la production de lotissements entre 2007 et 2008. Les cantons de l'Est du département sont particulièrement concernés, avec pour certains d'entre eux des baisses de plus de 50% du nombre de terrains en lotissements autorisés.

## La production de terrains à bâtir en lotissements en Vendée

Nombre de terrains à bâtir autorisés en lotissements par cantons



Source : DDE de la Vendée - WINADS

## LA COMMERCIALISATION DES LOTISSEMENTS

### Une offre de terrains à bâtir en lotissements en 2008 en forte diminution

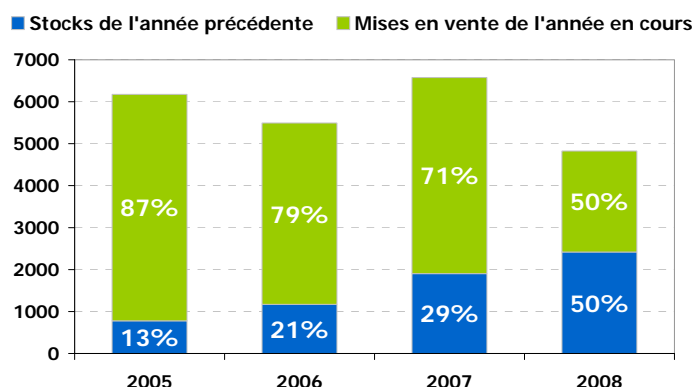
L'offre de terrains à bâtir en lotissements s'élève en Vendée à 4845 lots en 2008. Cette offre est composée à 50% du stock disponible fin 2007 et à 50% des nouveaux terrains mis en vente au cours de l'année. La part du stock initial est chaque année plus importante : en 2005, elle n'était que de 13%.

L'offre foncière enregistrée en 2008 a diminué de -27% par rapport à 2007. Cela s'explique notamment par une forte diminution des mises en vente de terrains à bâtir en lotissements entre 2007 et 2008 (-48%) ; notons cependant qu'en 2007, le nombre de terrains mis en vente avait été particulièrement important, et l'offre totale de terrains avait dépassé les 6500 lots.

Fin 2007, de nombreux lots restaient encore disponibles à la vente ; ce stock a permis de maintenir en Vendée une offre de terrains en lotissements relativement conséquente en 2008.

On constate également un décalage assez important entre le nombre de lots autorisés en 2008 et le nombre de lots mis en vente. De plus en plus d'aménageurs préfèrent en effet retarder la viabilisation des terrains et leur mise en vente au vu des difficultés actuelles et de leur faible pré-commercialisation.

### L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



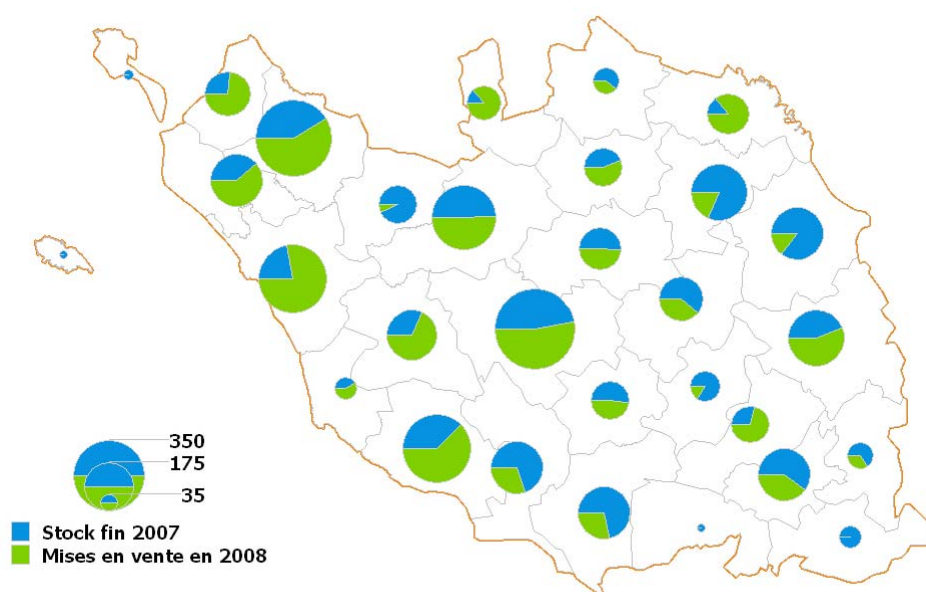
Source : Adil de Vendée

Les cantons pour lesquels l'offre foncière est la plus élevée en 2008 sont les cantons de La Roche-sur-Yon, Challans, Talmont-Saint-Hilaire, le Poiré-sur-Vie et Saint-Gilles-Croix-de-Vie : ils présentent tous une offre supérieure à 300 lots. L'offre de terrains est donc globalement plus importante dans l'Ouest de la Vendée.

Dans une majorité de cantons, le stock initial représente plus de la moitié de l'offre de terrains à bâtir en 2008. Certains cantons (Noirmoutier, l'Île d'Yeu, Chaillé-les-Marais et Maillezais) n'ont d'ailleurs enregistré aucune mise en vente au cours de l'année 2008. A l'inverse, l'offre foncière de quelques cantons, tels que ceux de Mortagne-sur-Sèvre, Rocheservière, Saint-Fulgent, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Beauvoir-sur-Mer, est composée à plus de 70% par des mises en vente de l'année en cours.

### L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée en 2008

Nombre de terrains à bâtir en vente sur le marché vendéen en 2008



Source : Adil de Vendée

### Une commercialisation très faible par rapport aux années précédentes

En 2008, 35% des terrains à bâtir composant l'offre ont trouvé un acquéreur au cours de l'année ; cette part était de 63% en 2007 et de 65% en 2006. Cela correspond donc à la vente ou à la réservation de 1680 lots en 2008 (contre 4140 en 2007, soit une baisse de -60% du nombre de lots vendus). Le taux de vente atteint donc en 2008 un niveau exceptionnellement bas.

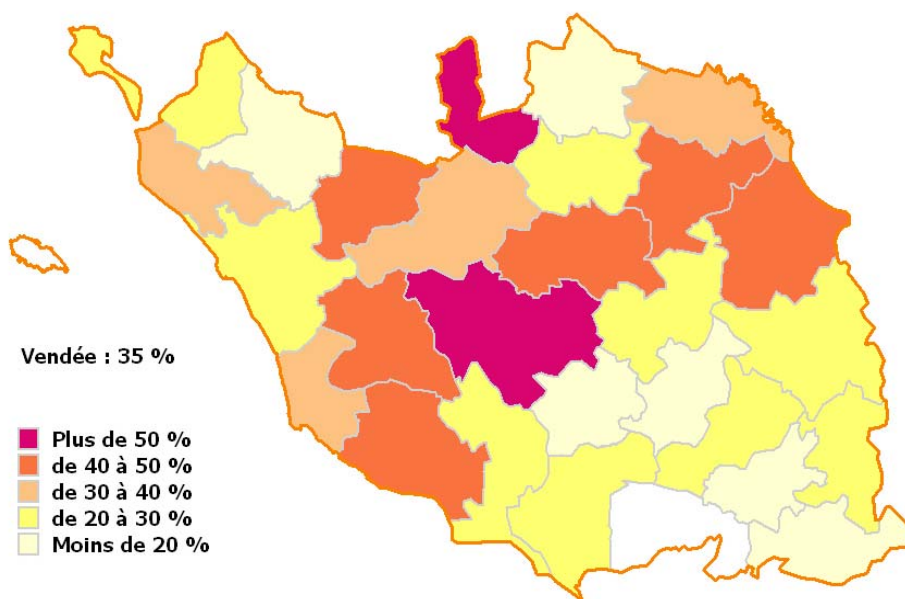
Jusqu'en 2007, le marché des lotissements est resté très dynamique malgré la hausse des prix du foncier et les conditions de crédit. En 2008, les aménageurs ont éprouvé plus de difficultés à vendre leurs terrains ; la demande de terrains à bâtir s'est en effet fortement réduite. Il est devenu de plus en plus fréquent que des lots, préalablement réservés, soient remis sur le marché, les acheteurs ayant plus de difficultés à concrétiser leur projet immobilier. On observe donc aujourd'hui un net ralentissement du rythme de commercialisation des lotissements en Vendée.

Cela laisse présager une baisse de la construction neuve en 2009. En 2008, 4942 autorisations ont été délivrées pour la construction de logements individuels purs en Vendée ; au 1<sup>er</sup> mars 2009, le nombre de logements individuels purs autorisés était en diminution de -17,8% sur un an.

Localement, le taux de vente est supérieur à 50% dans seulement deux cantons : le canton de la Roche-sur-Yon (79%) et le Canton de Rocheservière (59%). Les cantons de Challans, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Beauvoir-sur-Mer et Noirmoutier affichent des taux de vente relativement bas ce qui est dû aux prix particulièrement élevés des terrains sur ce territoire ; ce sont également les cantons où l'offre a été la plus importante en 2008. Dans les cantons du Sud Vendée, qui ont toujours eu une demande relativement faible, la part des lots vendus est inférieure à 30% de l'offre.

### L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée en 2008

Part de l'offre de terrains vendue en 2008



Source : Adil de Vendée

### Le stock reste conséquent fin 2008

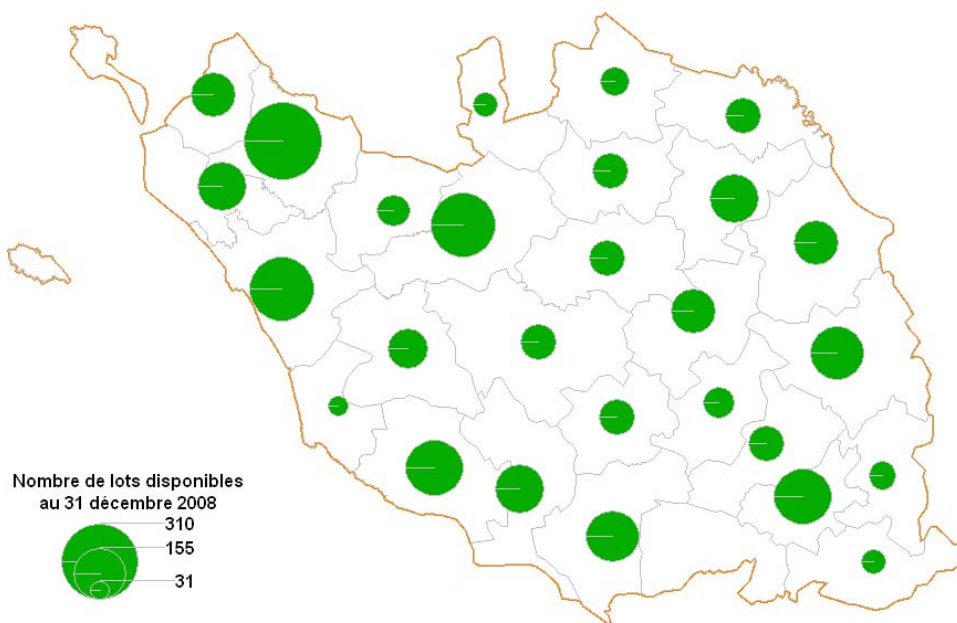
A la fin de l'année 2008, le stock de terrains à bâtir encore disponibles s'élève à 3170 lots, soit environ 700 terrains de plus qu'à la fin de l'année 2007. Cette hausse du stock s'explique par le ralentissement du rythme de commercialisation en 2008. Le délai moyen d'écoulement des stocks s'élève à 22 mois en Vendée, ce qui est très élevé comparé aux années précédentes (7 mois en 2007 et 6 mois en 2006).

Les cantons où le stock de lots disponibles est le plus élevé fin 2008 font partie de ceux qui ont proposé une offre foncière importante en 2008 (cantons de Challans, Le Poiré-sur-Vie, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Talmont-Saint-Hilaire).

En prenant en compte le rythme de commercialisation actuel, on peut supposer que les stocks de terrains à bâtir constitués en 2008 seront dans l'ensemble suffisants pour répondre à la demande en 2009.

## L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée en 2008

Stocks de terrains disponibles en lotissements à la fin de l'année 2008



Source : Adil de Vendée

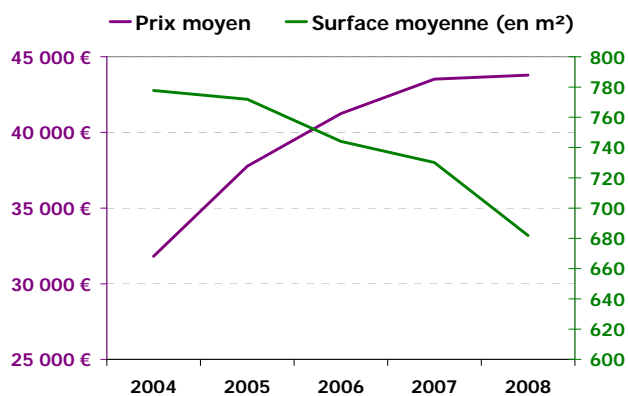
## CARACTERISTIQUES DES LOTS

### Des lots de plus en plus petits pour des prix en légère hausse

La superficie moyenne des terrains vendus en lotissements en 2008 est de 680 m<sup>2</sup> ; elle était de 730 m<sup>2</sup> en 2007. On constate depuis quelques années une baisse continue de la surface moyenne des lots vendus. 41% des terrains vendus en 2008 présentaient une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> (31% en 2007).

Cette diminution des tailles de terrains sert notamment à limiter la hausse des prix observée sur la même période ; c'est donc plus une variable d'ajustement pour la vente qu'une tendance liée au développement durable. Le prix moyen de vente des terrains en lotissements atteint 43 950 euros en 2008 (43 500 euros en 2007) et tend donc à se stabiliser.

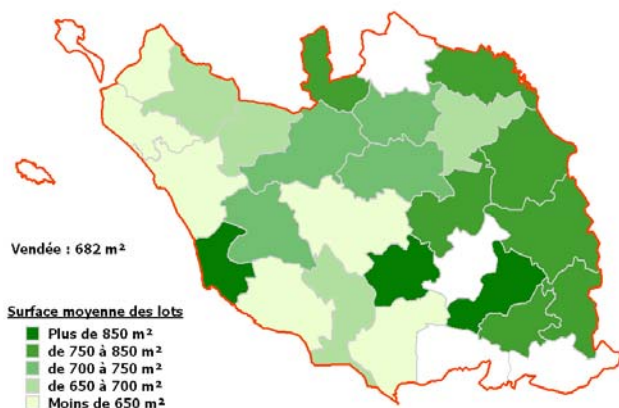
### Prix et surface moyens des lots vendus en lotissements en Vendée



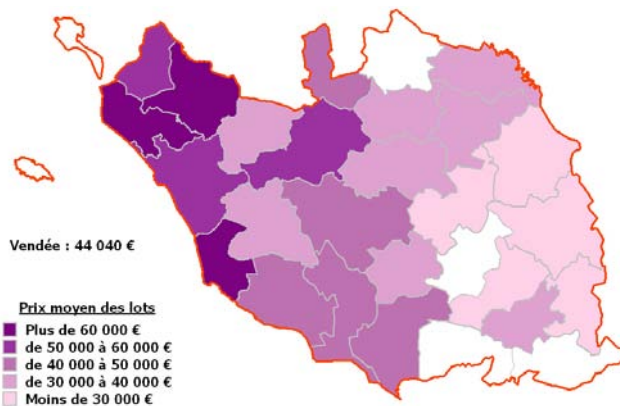
Source : Adil de Vendée

La bordure littorale se caractérise par des prix de vente de terrains en lotissements élevés pour des surfaces relativement basses. Dans la plupart des cantons situés sur la cote vendéenne, le prix moyen des lots dépasse 50 000 euros alors que la superficie est inférieure à 650 m<sup>2</sup>. Dans les cantons de Sud Vendée, à dominante rurale, le prix moyen des terrains n'excède pas 30 000 euros, la surface moyenne étant par ailleurs souvent supérieure à 750 m<sup>2</sup>. Il y a donc de fortes disparités de prix et de surfaces sur le territoire vendéen.

### Surface moyenne des terrains à bâtir en lotissements vendus en 2008



### Prix moyen des terrains à bâtir en lotissements vendus en 2008



Source : Adil de Vendée

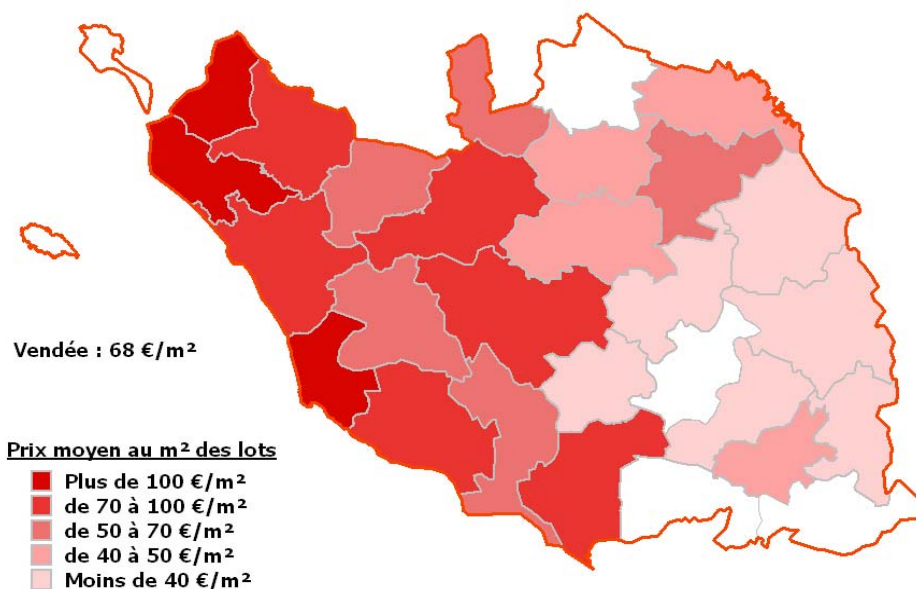
## Un prix moyen au mètre carré de 68 €/m<sup>2</sup>, très variable selon les secteurs

Le prix moyen au mètre carré des ventes réalisées en 2008 s'élève à 68 euros. Il a fortement augmenté ces dernières années : il était de 44 euros par mètre carré en 2004 et de 64 euros par mètre carré en 2007.

Il est très variable selon les cantons vendéens : il atteint des niveaux très élevés sur la cote littorale, notamment sur les cantons de Saint-Jean-de-Monts, les Sables-d'Olonne et Beauvoir-sur-Mer, où le prix moyen en 2008 dépasse les 100 euros au mètre carré. Dans les cantons ruraux, notamment ceux du Sud Vendée, les valeurs de terrains sont souvent inférieures à 40 euros par mètre carré en moyenne.

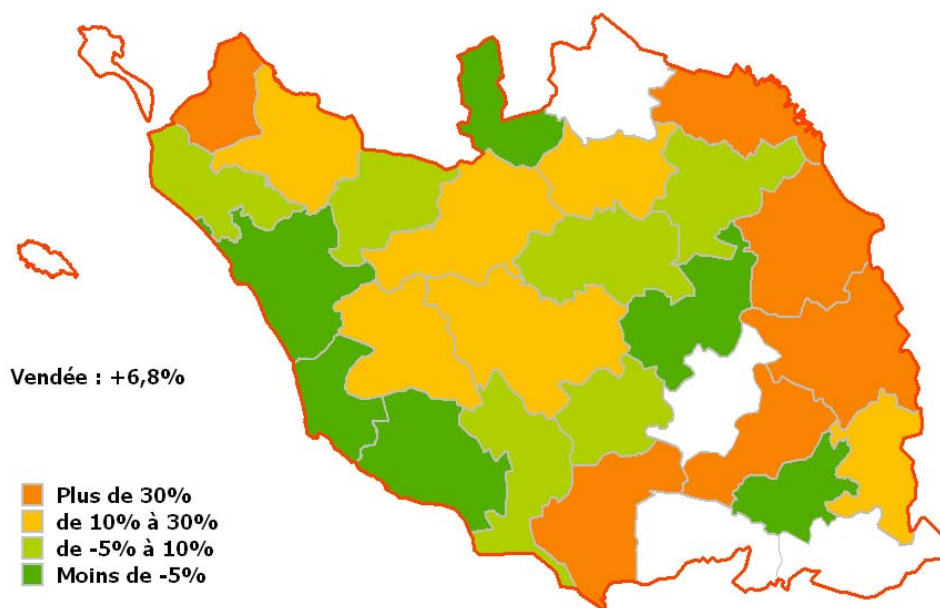
L'évolution des prix de vente au mètre carré entre 2007 et 2008 varie selon les secteurs (*cf. carte page suivante*). Dans les cantons où les prix moyens au mètre carré sont déjà élevés, on constate souvent une stabilité voire une légère baisse des prix. C'est dans l'est du département que l'on retrouve les hausses les plus importantes, les prix au mètre carré ayant augmenté de près de 30% entre 2007 et 2008.

### Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir vendus en 2008



Source : Adil de Vendée

## Evolution du prix moyen de vente au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir vendus en lotissements entre 2007 et 2008



Source : Adil de Vendée

### SOURCE DE DONNEES

#### ■ Le fichier des autorisations de lotir

La création d'un lotissement fait obligatoirement l'objet d'une demande d'autorisation d'aménager qui précise le projet architectural et paysager du futur lotissement et qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets (art. L. 315-1-1 du code de l'urbanisme). Le fichier des autorisations d'aménager géré par la DDE de la Vendée permet donc de disposer d'une source de données exhaustive sur la production des lotissements sur le département. Il fournit notamment des informations sur le nombre annuel de lotissements autorisés, le nombre de terrains à bâtir (ou lots) autorisés sur chaque nouveau lotissement et la nature du lotisseur, privé ou public.

#### ■ L'enquête sur la commercialisation des lotissements

Pour compléter les informations disponibles sur le marché des lotissements à partir du fichier des autorisations de lotir, l'ADIL de Vendée réalise annuellement depuis 2004 une enquête sur la commercialisation des lotissements autorisés en Vendée. Adressée à l'ensemble des lotisseurs privés et publics, l'enquête permet de disposer de statistiques annuelles sur le nombre de terrains à bâtir en lotissements mis en vente, vendus et disponibles sur le marché jusqu'à l'échelle communale. Elle fournit également des indicateurs précis sur la surface et le prix moyen de vente des terrains vendus chaque année afin d'apprécier l'évolution des caractéristiques des terrains commercialisés en Vendée.

*Nos remerciements au service SUA/ADS de la DDE de la Vendée pour leur collaboration et à l'ensemble des lotisseurs privés et publics qui ont accepté de répondre à l'enquête sur la commercialisation des lotissements.*

### ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT

143 boulevard Aristide Briand • BP 354 • 85000 LA ROCHE SUR YON

Téléphone : 02 51 44 78 78 • Web : [www.adil85.org](http://www.adil85.org) • Mail : [contact@adil85.org](mailto:contact@adil85.org)

**Directeur de la publication** : Pierre BERTHOME, Président

**Rédacteurs** : Didier LE BRAS, Directeur • Bénédicte FONTAINE, Chargée d'études.

