



OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 28

Avril 2010

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 2009, le ralentissement de la production de lotissements se poursuit, le nombre de lots autorisés ayant diminué de -35% par rapport à l'année précédente. Le rythme de commercialisation reste encore faible en 2009, mais le stock de terrains disponibles en fin d'année est tout de même moins important qu'en 2008.

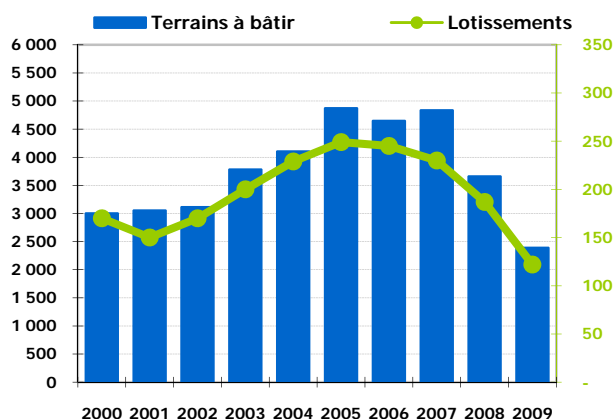
Alors que les surfaces moyennes des lots vendus continuent de diminuer, les prix de vente eux ne cessent de s'accroître : on note une hausse de +7% des prix moyens des terrains vendus en 2009 par rapport à l'année précédente.

LA PRODUCTION DE LOTISSEMENTS EN 2009

Le recul du nombre de lotissements autorisés se confirme en 2009

Le ralentissement de la production de terrains à bâtir en lotissement se poursuit en 2009 sur le territoire vendéen. 120 lotissements ont été autorisés dans le département au cours de l'année (2390 lots), soit une baisse de -35% de la production de lotissements (et de lots) par rapport à 2008. La chute est brutale puisque, par rapport à 2007, la production de lotissements a été divisée par 2. On atteint en 2009 le niveau de production le plus bas de ces dix dernières années en Vendée.

La production de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



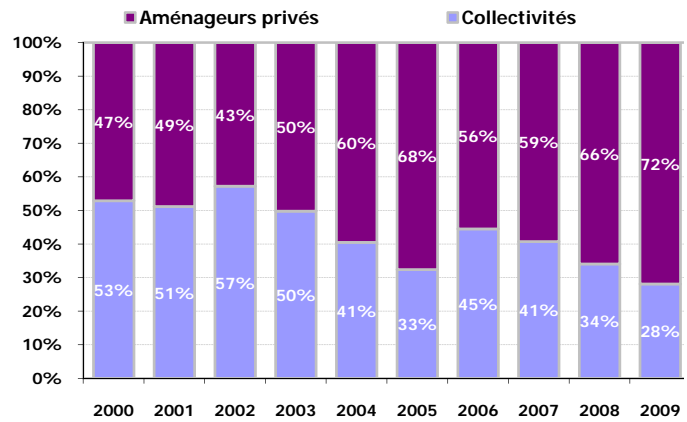
Source : DDTM de la Vendée - WINADS

Une majorité de lotissements privés

En 2009, 72% des terrains à bâtir autorisés en lotissement appartiennent à une opération privée. La part des lotissements réalisés par une collectivité a sensiblement diminué et n'est que de 28% en 2009. Depuis 2004, la présence des aménageurs privés s'affirme en Vendée et ils deviennent largement majoritaires sur le marché des terrains à bâtir en lotissement.

Suite aux élections municipales de 2008, les collectivités locales restent donc relativement prudentes. La conjoncture actuelle et le ralentissement de la demande n'incitent pas les élus à se lancer dans de grands projets fonciers.

La production de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



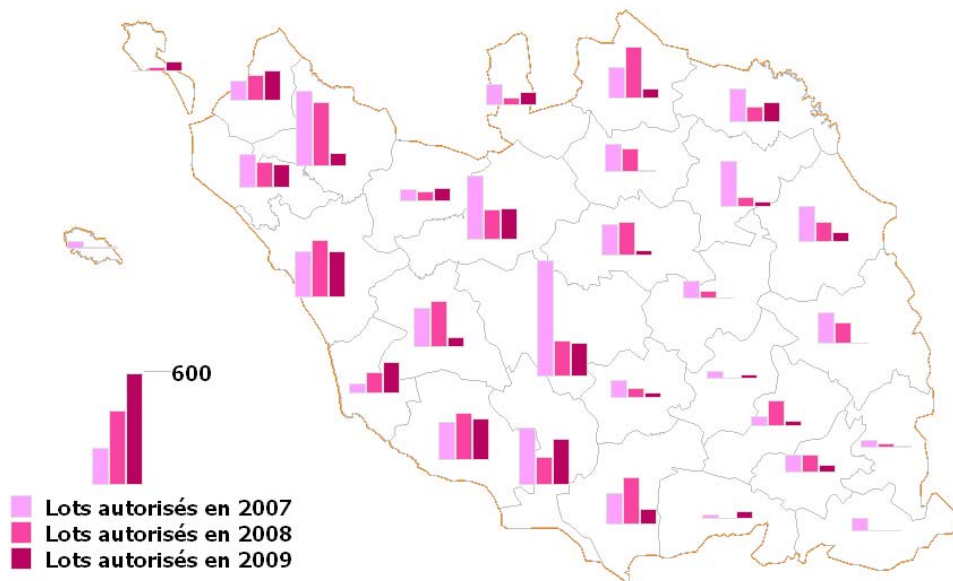
Source : DDTM de la Vendée - WINADS

Une majorité de lotissements autorisés dans les cantons de la bordure littorale

La bordure littorale reste le secteur où l'on trouve le plus de terrains en lotissement nouvellement autorisés. Les cantons de Moutiers-les-Mauxfaits, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Talmont-Saint-Hilaire sont les plus dynamiques, avec chacun plus de 200 lots autorisés en 2009. Notons également que les cantons de la Roche-sur-Yon et le Poiré-sur-Vie maintiennent une production de terrains à bâtir en lotissement relativement élevée. En revanche, le nombre de lots autorisés au cours de l'année 2009 reste très limité dans les cantons du Sud Vendée du fait d'une demande plus faible et de besoins moins importants.

La production de terrains à bâtir en lotissement en Vendée

Nombre de terrains à bâtir autorisés en lotissement par cantons



Source : DDTM de la Vendée - WINADS

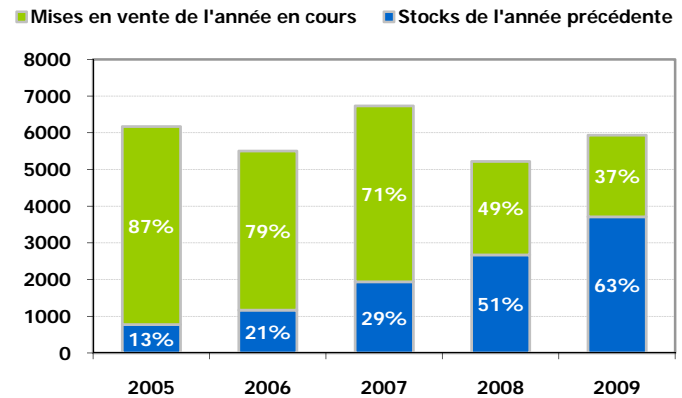
LA COMMERCIALISATION DES LOTISSEMENTS

Une offre de terrains composée majoritairement de stocks

En 2009, l'offre de terrains à bâtir en lotissement s'élève à 5920 lots et est en augmentation par rapport à 2008 (+13%). Cette offre est composée à 63% de stocks de l'année précédente et à 37% de terrains mis en vente au cours de l'année 2009. Le stock initial ne cesse d'augmenter, aussi bien en proportion de l'offre globale (51% en 2008 et 63% en 2009) qu'en volume (+38% entre le 31/12/2007 et le 31/12/2008). Les terrains mis en vente au cours des années précédentes deviennent donc largement majoritaires dans l'offre foncière vendéenne proposée en 2009.

A l'inverse, le nombre de lots mis en vente diminue, passant de 2550 en 2008 à 2220 en 2009 (-13%). En effet, les stocks étant importants et la demande plus faible, les aménageurs restent prudents et ralentissent la commercialisation de nouvelles opérations.

L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée



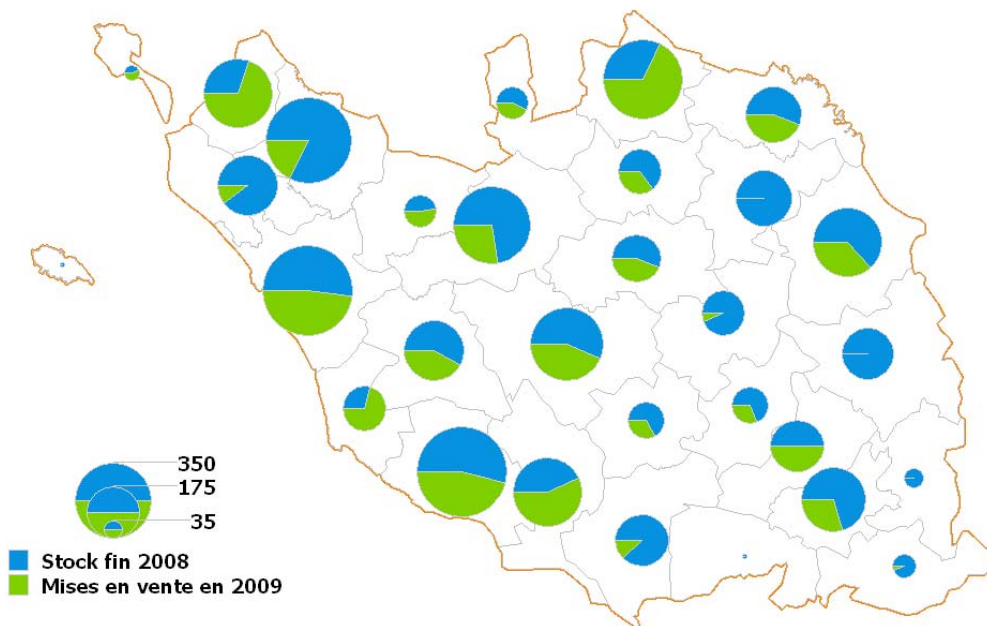
Source : Adil de Vendée

L'offre de terrains en lotissement en 2009 se concentre majoritairement sur l'ouest vendéen. Elle est particulièrement élevée dans les cantons de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Talmont-Saint-Hilaire et Challans : l'offre foncière est supérieure à 400 lots dans ces trois cantons. Les cantons de Montaigu, la Roche-sur-Yon et Le Poiré-sur-Vie présentent également une offre importante.

Dans la plupart des cantons, l'offre est composée majoritairement de stocks. Seuls les cantons des Sables-d'Olonne, de Beauvoir-sur-Mer et de Montaigu présentent une offre composée à plus de 60% de terrains mis en vente au cours de l'année 2009.

L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée en 2009

Nombre de terrains à bâtir en vente sur le marché vendéen en 2009



Source : Adil de Vendée

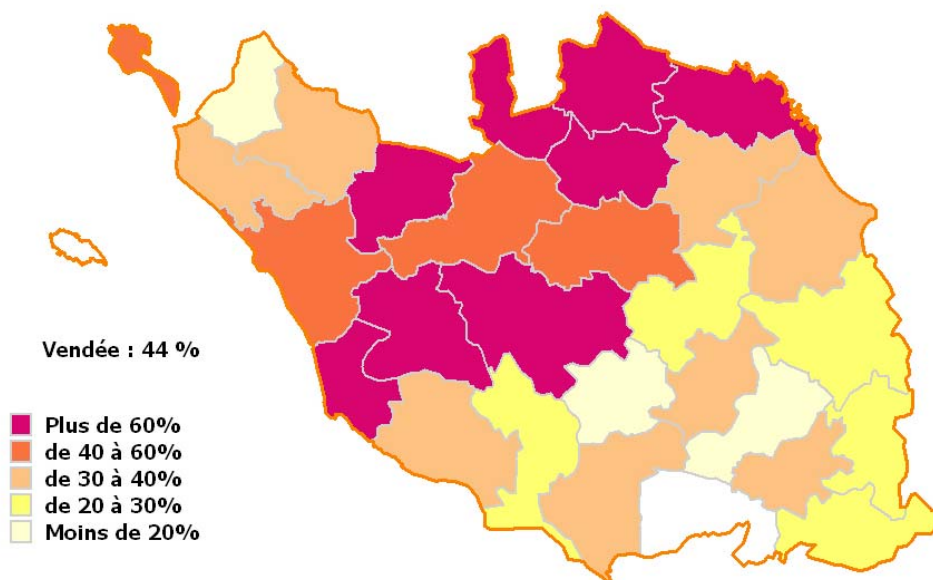
Un rythme de commercialisation encore faible

En 2009, 44% des terrains à bâtir composant l'offre ont trouvé un acquéreur au cours de l'année. Ainsi, 2590 lots ont été vendus ou réservés en 2009 (contre 1500 en 2008 soit une augmentation de +72%). L'année 2008 a été marquée par un fort recul des ventes de terrains en lotissement. En 2009, on note une hausse des ventes par rapport à 2008, mais cela reste très en deçà des chiffres observés en 2007 (4040 lots vendus).

Le taux de vente est élevé au nord-est du département et notamment dans le canton de Montaigu (79%) ; la proximité avec la métropole nantaise explique l'attractivité des terrains situés sur ces cantons. Les cantons des Sables-d'Olonne et de la Roche-sur-Yon présentent également des taux de vente élevés : respectivement 91% et 77% des terrains offerts en 2009 ont été vendus au cours de l'année. Dans les cantons du Sud Vendée, le taux de vente est plus faible que dans le reste du département, la demande y étant moins forte.

L'offre de terrains à bâtir en lotissements en Vendée en 2009

Part de l'offre de terrains vendue en 2009



Source : Adil de Vendée

Des stocks encore conséquents fin 2009

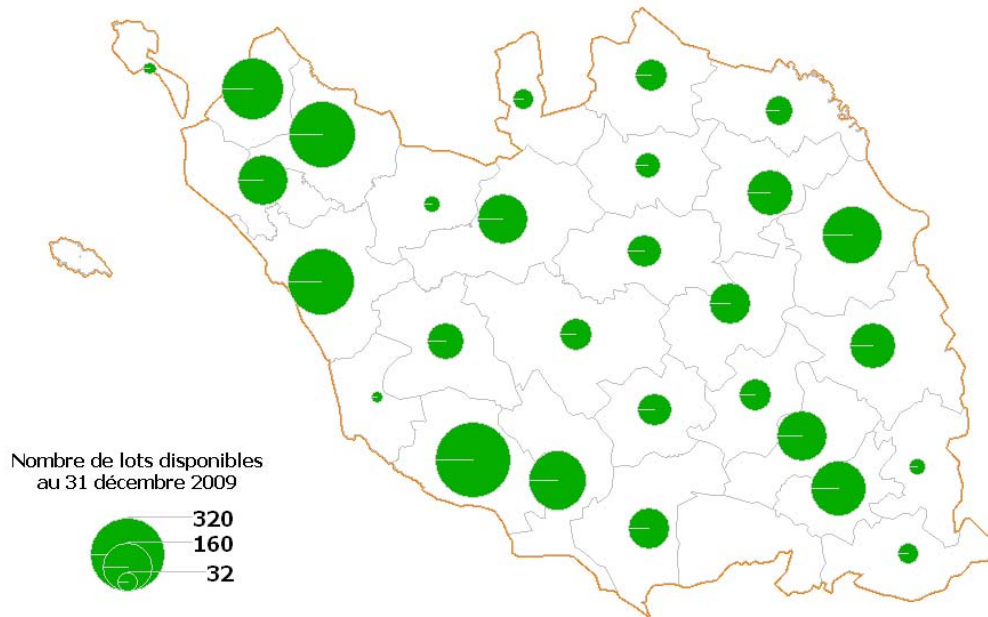
Le stock de terrains à bâtir en lotissement encore disponibles fin 2009 s'élève à 3350 lots. C'est moins qu'en 2008 où l'on comptait encore à la fin de l'année 3710 lots disponibles.

Le délai moyen d'écoulement des stocks est de 15 mois dans le département en 2009 ; il était de 29 mois en 2008 et de 7 mois en 2007.

Les cantons où le stock de lots disponibles fin 2009 est le plus élevé font partie de ceux dont l'offre de terrains en lotissement importante en 2009. Ainsi, dans les cantons de Talmont-Saint-Hilaire, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Challans (où l'offre est supérieure à 400 lots en 2009), les stocks fin 2009 s'élèvent à plus de 250 lots.

L'offre de terrains à bâtir en lotissement en Vendée en 2009

Stocks de terrains disponibles en lotissement à la fin de l'année 2009



Source : Adil de Vendée

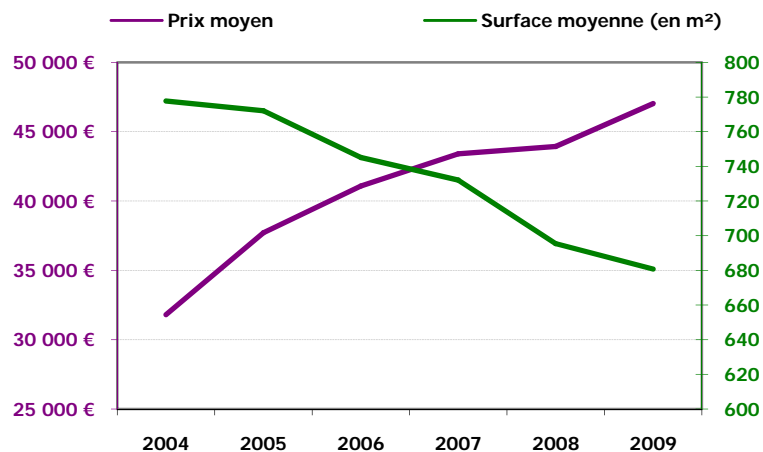
CARACTERISTIQUES DES LOTS

Des tendances qui se pérennisent : prix des lots en hausse et surfaces en baisse

La superficie moyenne des lots vendus en 2009 est de 680 m² (695 m² en 2008). La surface moyenne des terrains à bâtir diminue donc de manière continue depuis plusieurs années, afin de compenser la hausse des prix. En 2009, 38% des terrains vendus ont une superficie inférieure à 600 m².

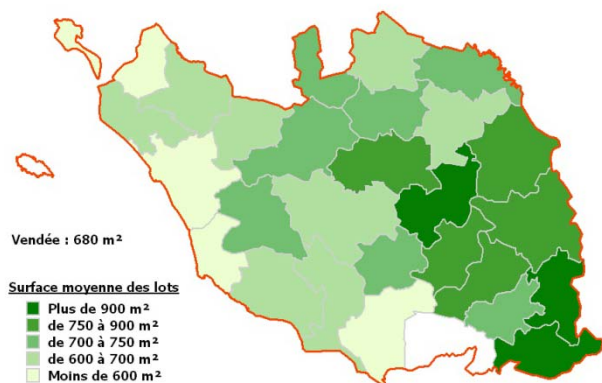
En parallèle, les prix des terrains vendus ne cessent d'augmenter sur cette période, alors que l'on pouvait s'attendre à une stabilisation : le prix moyen de vente des lots atteint 47 000 euros en 2009, soit une hausse de +7% par rapport à 2008.

Prix et surface moyens des lots vendus en lotissements en Vendée

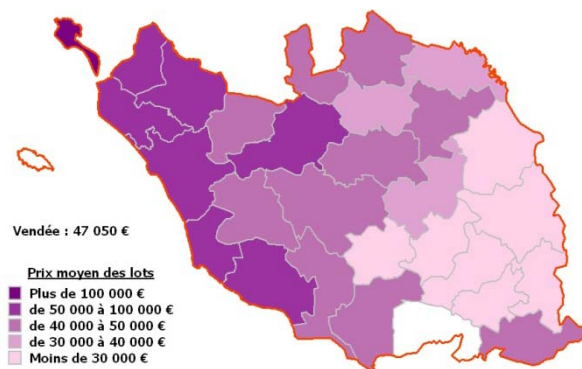


Source : Adil de Vendée

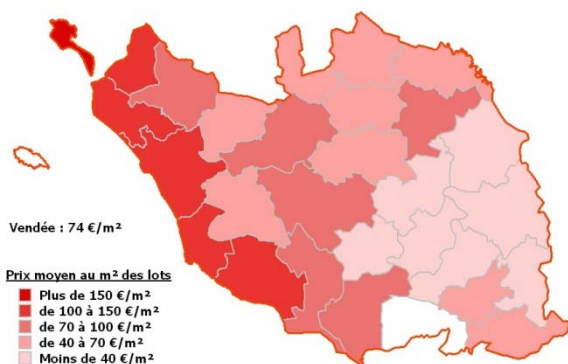
Surface moyenne des terrains à bâtir en lotissements vendus en 2009



Prix moyen des terrains à bâtir en lotissements vendus en 2009



Prix moyen au m² des terrains à bâtir en lotissements vendus en 2009



De fortes disparités entre les territoires en termes de prix et de surfaces des lots vendus

En observant les cartes des prix et surfaces de lots par cantons, on remarque une différence évidente entre la zone littorale / retro-littorale et les cantons du Sud-est de la Vendée.

D'une part, on retrouve des prix de vente élevés, souvent supérieurs à 50 000 euros sur la bordure littorale, et des petites surfaces (inférieures à 700 m²).

D'autre part, dans les cantons du Sud Vendée, les prix des terrains sont relativement bas, n'excédant pas 30 000 euros, et les surfaces élevées, souvent supérieures à 750 m².

Les disparités de prix et de surfaces des lots vendus demeurent donc fortes sur le territoire vendéen.

Un prix moyen au mètre carré de 74€/m², en hausse selon les secteurs

Le prix moyen au mètre carré des terrains en lotissement vendus en 2009 s'élève à 74 euros. Il a augmenté de 11,5% par rapport à 2008 (où il atteignait 67 euros). Les cantons situés en bordure littorale présentent des prix moyens au mètre carré élevés, supérieurs à 100 euros. En revanche le prix moyen au mètre carré des lots situés dans la plupart des cantons du Sud Vendée ne dépasse pas les 40 euros. Il y a donc une forte variabilité des prix au mètre carré selon les cantons.

L'ENQUETE : LE POINT DE VUE DES AMENAGEURS

Les principaux aménageurs présents en Vendée ont répondu à un questionnaire portant sur la commercialisation de leurs lotissements en 2009 et sur les perspectives pour l'année 2010.

La commercialisation des lotissements en 2009

L'année 2009 a été une année particulièrement difficile pour les aménageurs : tous estiment avoir rencontré des difficultés à commercialiser leurs lotissements (77% ont qualifiés leurs difficultés d'« importantes »). Les raisons invoquées sont principalement l'inadaptation de l'offre de terrains à la demande, notamment en termes de localisation et de prix, et l'attentisme de la clientèle face à une offre de terrains trop importante.

La quasi totalité des aménageurs ayant répondu à l'enquête a confirmé avoir gelé des opérations au cours de l'année 2009 ; cela représente au minimum 170 lots en Vendée. Des craintes sont d'ailleurs formulées quant au possible retour sur le marché de ces lots gelés, avant une réelle reprise.

62% des aménageurs ont baissé leurs prix au cours de l'année 2009 alors que 38% ne les ont pas modifiés. Ces baisses de prix ont cependant été relativement faibles, la plupart ne dépassant pas les -10%.

Perspectives pour l'année 2010

Les aménageurs sont relativement partagés concernant l'activité en 2010. 57% se considèrent comme pessimistes pour l'année à venir et 43% sont plutôt optimistes.

Parmi les craintes exprimées pour 2010, on retrouve tout d'abord le pouvoir d'achat des ménages, les difficultés d'emprunt, le chômage et la crise. On trouve également des craintes liées à l'évolution des aides à l'accession : L'arrivée à échéance du doublement du prêt à taux zéro le 30 juin 2010 et du Pass Foncier le 31 décembre 2010 inquiète les aménageurs ; des difficultés vis-à-vis du Pass Foncier se font d'ailleurs déjà ressentir, de nombreux ménages ne pouvant pas finaliser leur projet suite au refus de prêt des organismes 1% logement. La réforme de la TVA immobilière est également un sujet d'inquiétude.

Les aménageurs envisagent pour 2010 de diminuer les surfaces moyennes des parcelles (86% envisagent une baisse et 14% ne se prononcent pas) mais également la taille des opérations (69% envisagent une baisse et 31% ne se prononcent pas). Concernant les prix, les prévisions sont plus partagées : alors que la moitié des aménageurs ont préféré ne pas se prononcer, 21% envisagent une baisse de leurs prix en 2010 et 29% envisagent une hausse.

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.

■ L'enquête auprès des aménageurs

Afin de compléter notre analyse des données recueillies dans l'enquête sur la commercialisation des lotissements, nous avons souhaité interroger les principaux aménageurs présents en Vendée par le biais d'un questionnaire à choix multiples. Ce questionnaire porte sur les activités des aménageurs ainsi que sur leurs projets et leur ressenti. Il est composé de 8 questions et 14 aménageurs y ont répondu.

Nos remerciements au service urbanisme de la DTTM 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 • Mail : contact@adil85.org

Directeur de la publication : Pierre BERTHOME, Président

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

