

AU SOMMAIRE

LES MUTATIONS DE TERRAINS NUS DANS LA LOIRE	2
LES TERRAINS NATURELS AGRICOLES PRODUCTIFS	4
LES TERRAINS DE LOISIRS	6
LES TERRAINS À BÂTIR	8

OBSERVATOIRE FONCIER

Les marchés fonciers dans la Loire depuis 10 ans



L'OBSERVATOIRE A VOCATION À AMÉLIORER ET CAPITALISER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS FONCIERS LOCAUX ET DE L'OCCUPATION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE. L'OBSERVATOIRE A POUR OBJECTIF DE SUIVRE LES ÉVOLUTIONS, PARTAGER LES ANALYSES, PROPOSER DES MÉTHODES ET DES INDICATEURS.

Cette note a pour objet de présenter l'analyse des marchés fonciers depuis 10 ans dans la Loire, suivis dans le cadre de l'observatoire foncier. Sont donc étudiées les transactions de terrains nus, c'est-à-dire sans occupation bâti, qu'ils soient destinés ensuite à l'agriculture, à des loisirs, ou au développement de l'urbanisation. Ces analyses sont réalisées à partir de la base DV3F (Demande en Valeur Foncière).



LES MUTATIONS* DE TERRAINS NUS

| dans la Loire : une part importante de transactions liées à l'activité agricole |

1. photo : Terrains agricoles - © epures /
2. 3. 4. schémas : Source : DV3F 2009-2018,
traitement epures

* On entend par mutation, une vente ou transaction effectuée entre propriétaires.

Depuis 10 ans, ce sont près de 28 000 ha de terrains nus qui ont fait l'objet de transactions dans le département de la Loire (+14% en deux ans), pour plus d'1,7 milliards d'euros.

On distingue quatre grands types de marchés, avec chacun leur logique : le marché des terrains agricoles et naturels productifs, le marché des terrains de loisirs, le marché des autres terrains naturels et le marché des terrains à bâtir.

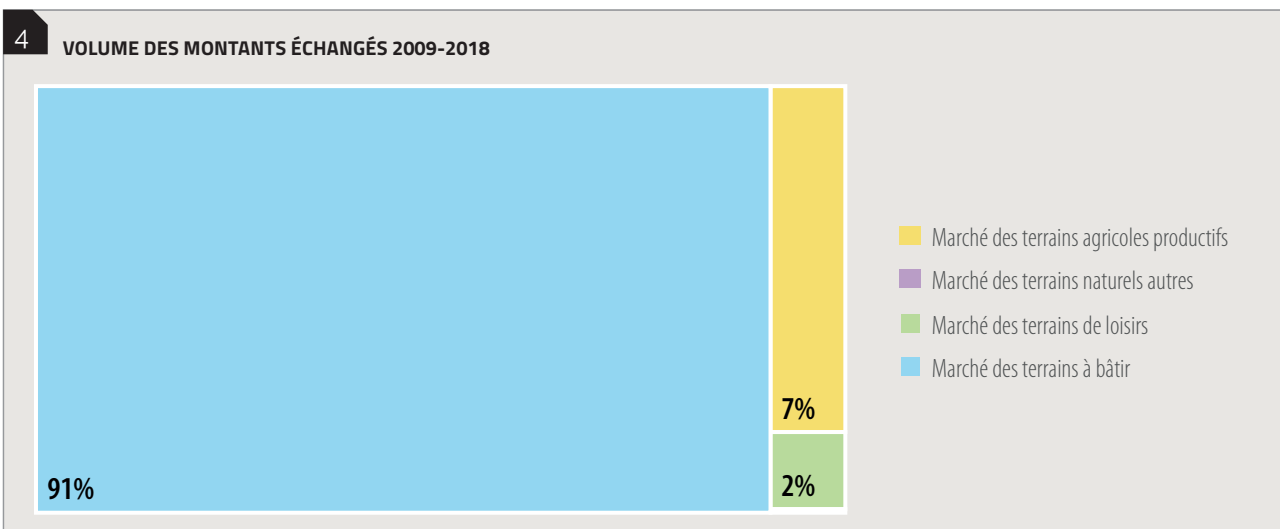
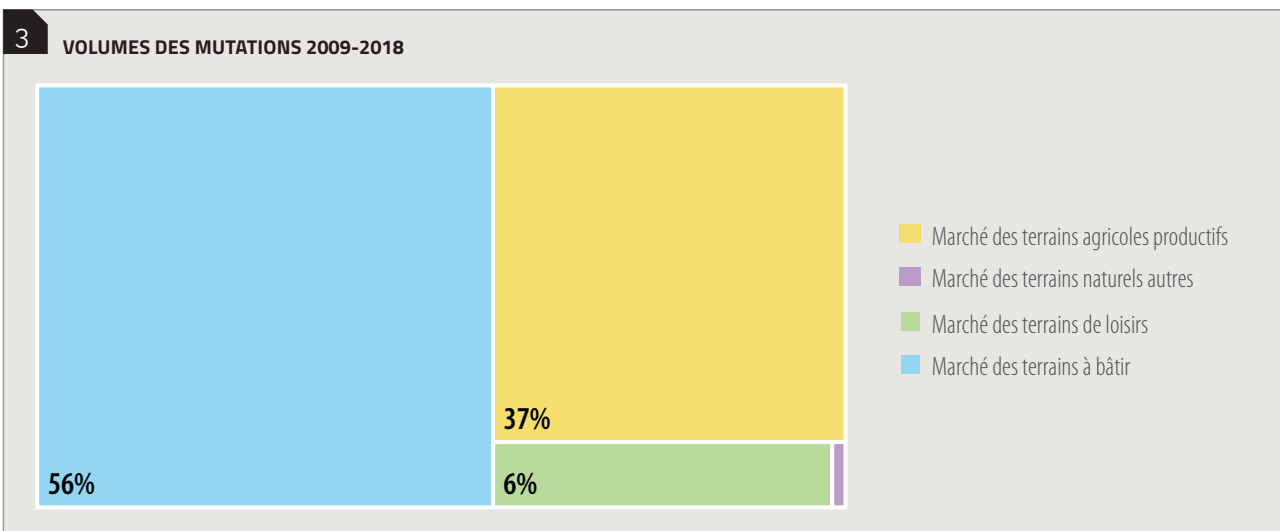
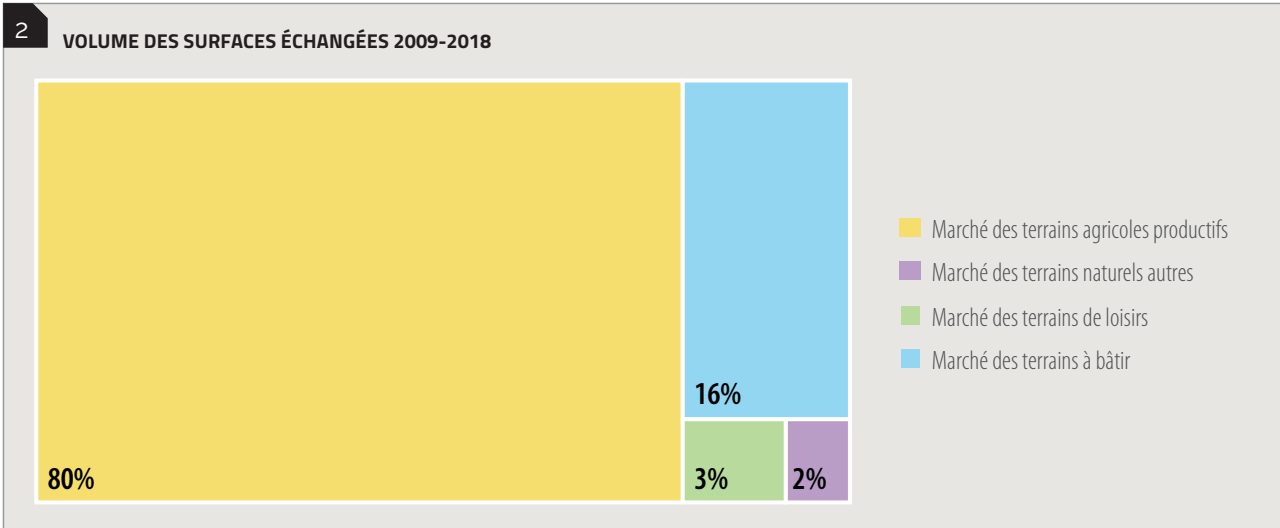
87% de la surface du département de la Loire est occupée par des terrains agricoles et boisés (source Spot Théma 2015). Ces espaces représentent ainsi 80% de la surface

totale échangée dans les transactions foncières enregistrées dans DV3F (cf. graphique 2).

Le marché des terrains à bâtir ne représente que 16% des surfaces mutées en 10 ans. En revanche, il concentre plus de la moitié des mutations. C'est également dans ce marché que le volume financier est le plus abondant (cf. graphiques 3 et 4).

Le marché des terrains de loisirs et le marché des terrains naturels (carrières, gravières, terrains naturels mixtes...), constituent de petits marchés, avec moins de 2 400 transactions et un peu plus de 1 100 ha de surface mutée en 10 ans.





LES TERRAINS NATURELS

agricoles productifs |

DE QUOI PARLE-T-ON ?

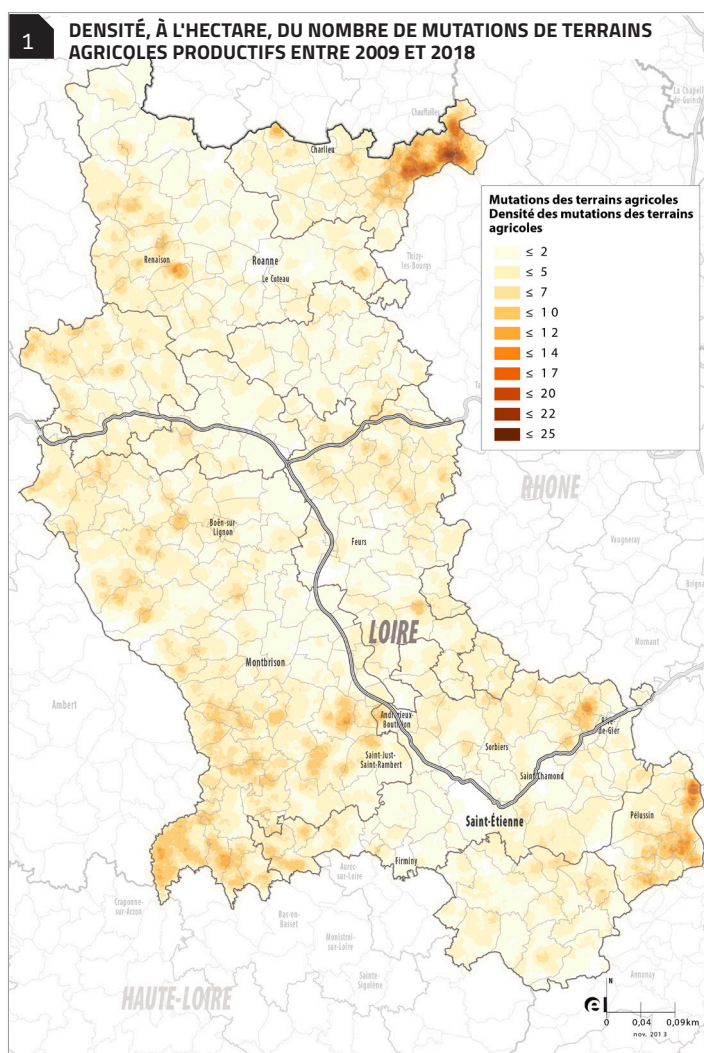
Les espaces naturels agricoles productifs correspondent aux terrains ayant une vocation de production tels les prés pour l'élevage, les vergers, les vignobles, les bois. C'est donc un marché de biens de production, dont le prix dépend de la valeur ajoutée du produit (céréales, vin, etc.).

DES MUTATIONS ESSENTIELLEMENT DE TERRES ET PRÉS

Entre 2009 et 2018, 65% des mutations concernent les terres et prés (plus de 8 000). Leur poids a donc une incidence dans les prix constatés dans ce marché.

Viennent ensuite les terrains forestiers avec près d'un tiers des transactions (près de 4 200). Les transactions viticoles et de vergers représentent un nombre nettement plus faibles (environ 400 en 10 ans).

Ce sont globalement entre 1 900 (en 2010) et 2 400 ha (en 2012) par an de surface de terrain naturel agricole productif qui sont échangés, pour un total de 22 000 ha sur la période de 10 ans.



1. 3. Cartographies : Source : DV3F 2009–2018, traitement epures / **2. graphique :** Source : DV3F 2009–2018, traitement epures

* **Prix médian :** La médiane est le nombre au centre d'une liste de variables ordonnées. C'est-à-dire que 50% des valeurs sont supérieures à la médiane et 50% lui sont inférieures. Comparée à la moyenne, la médiane donne une valeur plus robuste des prix auxquels la plupart des gens sont confrontés, car elle ne tient pas compte des valeurs extrêmes.

1^{er} quartile : valeur pour laquelle 25% des transactions sont au-dessous et 75% des transactions sont au-dessus.

3^e quartile : valeur pour laquelle 75% des transactions sont au-dessous et 25% des transactions au-dessus.

UN DYNAMISME PLUS IMPORTANT EN ZONES DE MONTAGNE

Près de 60% des mutations agricoles ont été effectuées dans le Scot Sud-Loire. Les Scot du Roannais (Syepar) et du bassin de vie du Sornin en enregistrent respectivement 17% et 11%.

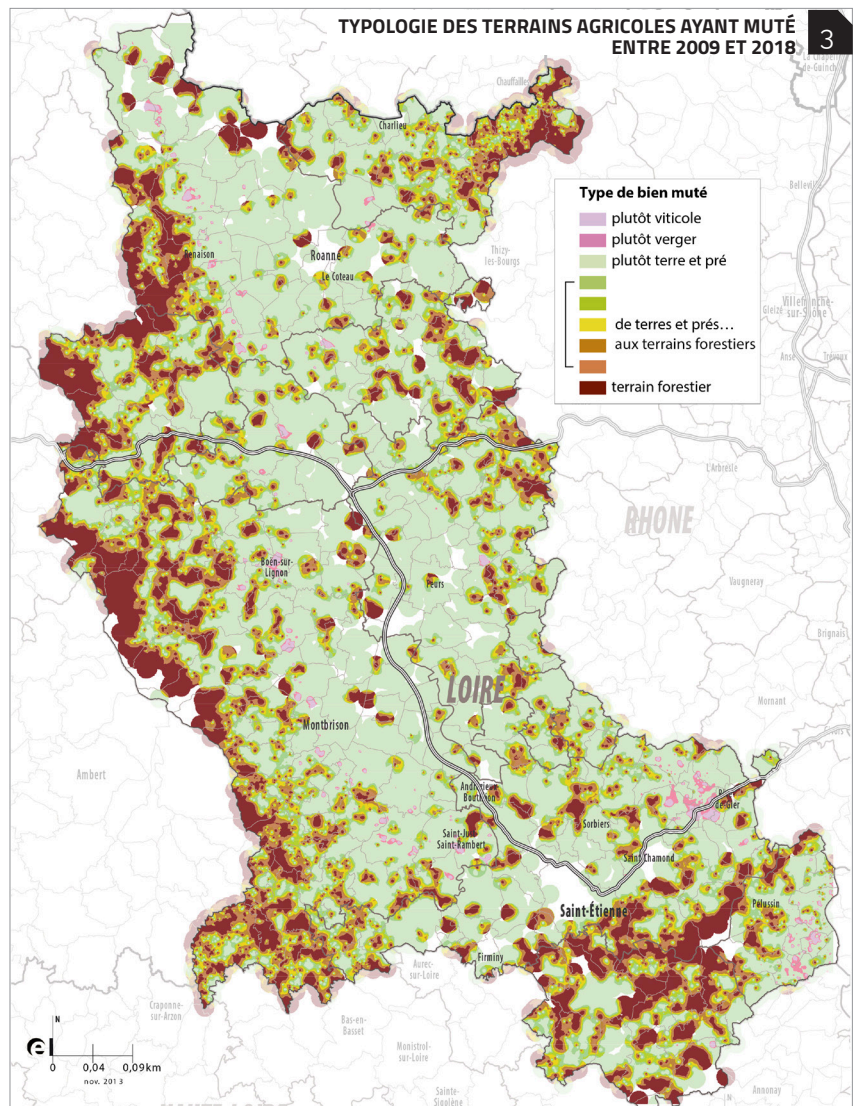
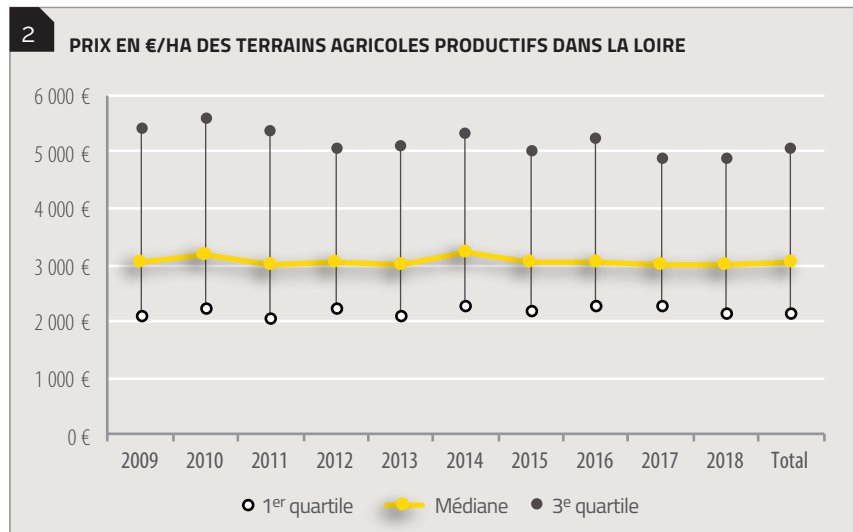
Mais les mutations sont essentiellement concentrées dans les secteurs montagnards : au nord-est du département (autour de Belmont de la Loire), toute la frange ouest dans les Monts de la Madeleine et les Monts du Forez, dans le Pilat Rhodanien et aux abords des Monts du Lyonnais. Cela correspond aux secteurs les plus ruraux, avec présence de forêts, de prés, ou de terrains viticoles. On peut imaginer que l'évolution de la démographie agricole, les recompositions parcellaires inhérentes mais également l'évolution de la sylviculture expliquent principalement ces constats.

DES PRIX STABLES

Le prix médian* constaté dans le département de la Loire est de 3 000€/ha et il reste stable d'une année à l'autre. Dans ce marché, il existe un barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles fixé annuellement par le Ministère de l'agriculture, qui explique cette stabilité.

Toutefois, les prix médians varient selon le bien productif :

- pour les terres et prés, ils oscillent entre 3 000 et 3 500€/ha
- pour les espaces forestiers, ils varient de 2 700 à 3 200€/ha
- pour les terrains viticoles, ils sont beaucoup plus fluctuants selon les années en fonction du faible nombre de mutations annuelles, pouvant aller de 4 500€ à plus de 10 000€/ha.



LES TERRAINS DE **LOISIRS**

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Il s'agit des espaces naturels acquis pour un usage récréatif, souvent sans recherche de productions « rentables » : chasse, pêche, jardinage, détente, prés pour des chevaux... Les acquéreurs ne sont généralement pas des agriculteurs. Les valeurs foncières peuvent aller du prix de la terre agricole à celui de terrains à urbaniser.

1. photo : Essertines-en-Châtelneuf -
© epures / **2. graphique :** Source : DV3F
2009-2018, traitement epures /

3. photo : Monts de la Madeleine, Riorges -
© epures



« Les six marchés fonciers : une approche des logiques de formation de la valeur », extrait Joseph Comby, 2010.

« Alors que, sur le 1^{er} marché (terres achetées en vue de leur exploitation), la formation de la valeur foncière dépend des conditions économiques de l'exploitation des terrains, il est de plus en plus fréquent que la terre soit achetée comme un bien de consommation. Le prix que l'acquéreur est prêt à payer ne mesure pas le revenu qu'il espère dégager de son exploitation, mais le plaisir qu'il attend de sa détention...

Ici, le foncier, loin de rapporter de l'argent à son acquéreur, va lui en coûter chaque année. Le terrain devient un bien de consommation durable. »

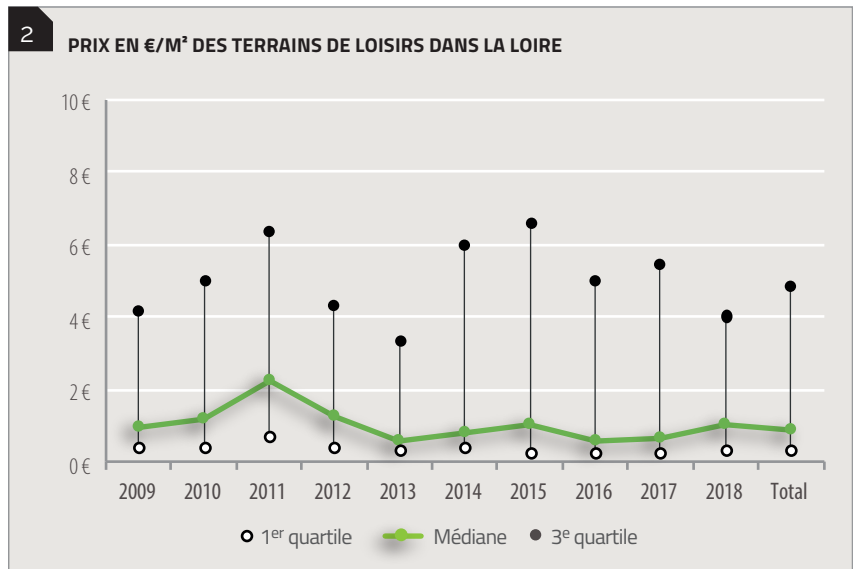
UN MARCHÉ TRÈS SPÉCIFIQUE, ET FLUCTUANT

Ce marché est relativement restreint, avec environ 230 mutations par an pour l'ensemble du département. Il est particulier, avec des surfaces et des prix très variables selon les biens acquis.

Contrairement au marché agricole, les volumes de prix et de surfaces échangées sont inconstants d'une année à l'autre. En moyenne, ce sont 70 ha de terrains échangés annuellement, mais variant de 40 à 135 ha selon les années.

Les prix médians varient de 0,6 à 2,2 € le m², mais les prix de la moitié des transactions (comprise entre le 1^{er} et le 3^e quartile) oscillent de 0,2 à plus de 7€ le m² pour certaines années. La localisation des terrains et l'intérêt de l'acquéreur sont probablement des facteurs influants.

Ainsi, dans le Scot Sud-Loire, les prix médians observés dans le marché des terrains de loisirs sont généralement assez proches de ceux du département. Les prix les plus élevés sont constatés logiquement autour des agglomérations, ou, comme pour les terrains agricoles productifs, dans les secteurs viticoles du département (Roannais, Montbrisonnais et Pilat Rhodanien).



LES TERRAINS À BÂTIR



1. photo : Construction logements rue Louis Comté - © epures / **2. graphique :** Source : SOeS-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2, traitement epures /

3. photo : Travaux lotissement la Borie L'Horme - © epures / **4. graphique :** Source : DV3F 2009-2018, traitement epures

* Les données des deux dernières années, 2017 et 2018, ne sont pas exhaustives dans la base exploitée, du fait des délais de transmissions administratives des dossiers.

** Cette analyse ne peut porter que sur les mutations réalisées entre 2009 et 2016 et qui ont été construites après la transaction. L'analyse porte donc sur environ 7 600 mutations.

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les terrains à bâtir étudiés correspondent aux terrains naturels à urbaniser non viabilisés et des terrains libres viabilisés, en extension urbaine ou insérés dans le tissu urbain.

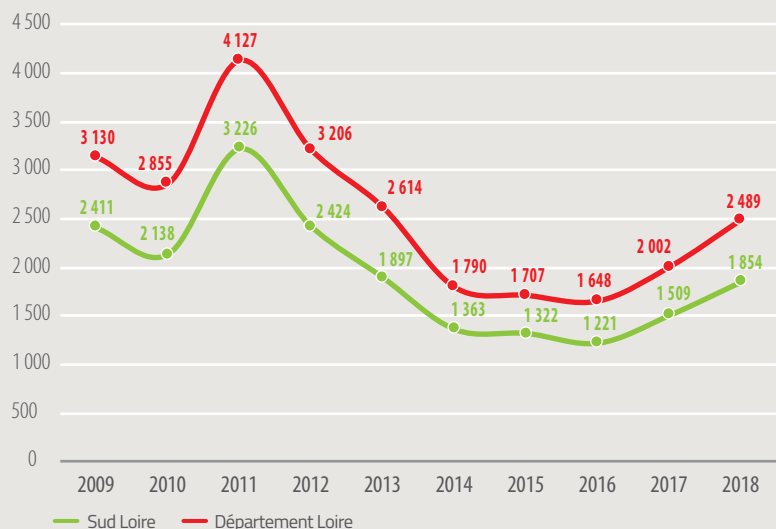
UNE BAISSÉ DU NOMBRE DE MUTATIONS APRÈS 2012

Dans le département de la Loire, 56% des terrains nus ayant été vendus ont été attribués à ce marché entre 2009 et 2018. En revanche, ces mutations concernent moins de 16% de la surface échangée (moins de 4 600 ha)

Après une hausse dans les années 2010 - 2012, en nombre de mutations et en surface, le marché des terrains à bâtir enregistre depuis 2013 une baisse assez forte et continue. En effet, suite à la crise immobilière, on observe une augmentation sensible des mutations à partir de 2009 pour se stabiliser autour de 2 300 transactions par an en 2012. Puis la dynamique ralentie jusqu'à 1 600 mutations par an en 2015 et 2016. Pour 2017 et 2018, la tendance montre une légère reprise avec un nombre de mutations qui pourrait s'établir autour de 1 600 à 1 900 par an (données en cours de consolidation*).

2

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2009 ET 2018



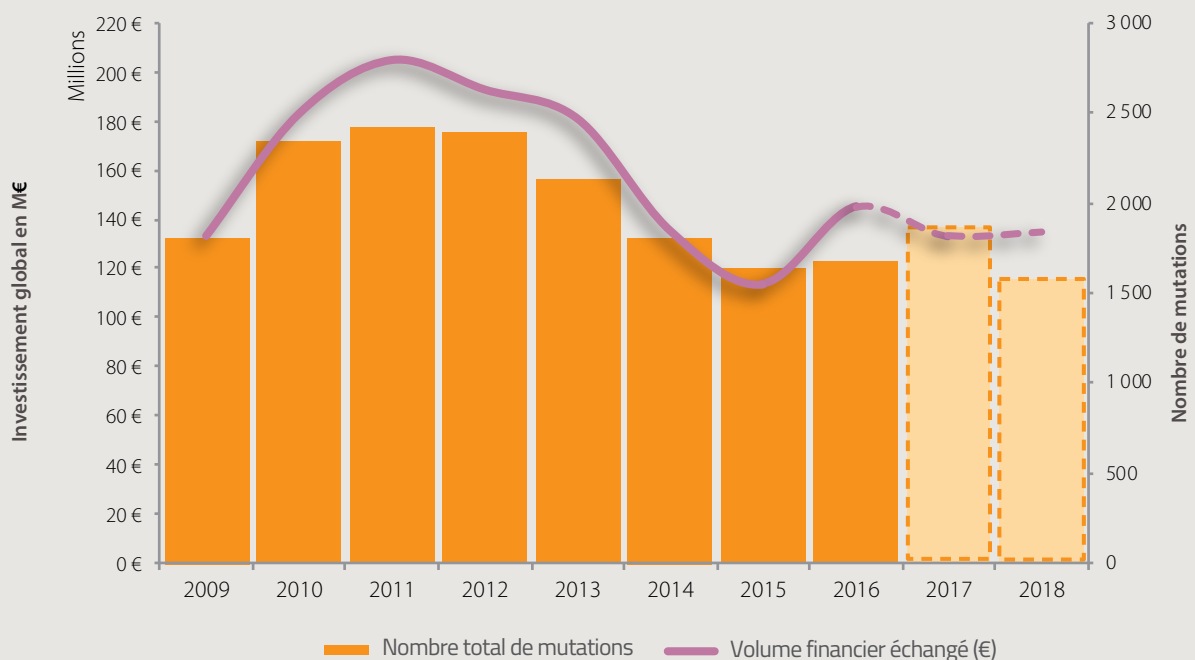
Cette baisse du nombre de mutations fait écho à la baisse de la construction neuve constatée sur le département de la Loire depuis 2012 (cf. observatoire de l'habitat).

La méthodologie d'identification des terrains à bâtir nous permet de distinguer les terrains dit urbanisables et les terrains urbanisés, c'est-à-dire ceux sur lesquels une construction est apparue postérieurement à la mutation.

Afin de pouvoir distinguer les terrains urbanisés à destination de l'habitat de ceux destinés à l'activité économique, ce sont ces derniers qui sont étudiés. Les analyses ci-dessous ne portent donc pas sur la totalité des terrains à bâtir**.



4 **TERRAIN À BÂTIR DÉPARTEMENT LOIRE, VOLUME DES MUTATIONS, VOLUME DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER EN M€**



DES TRANSACTIONS - REFLET DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

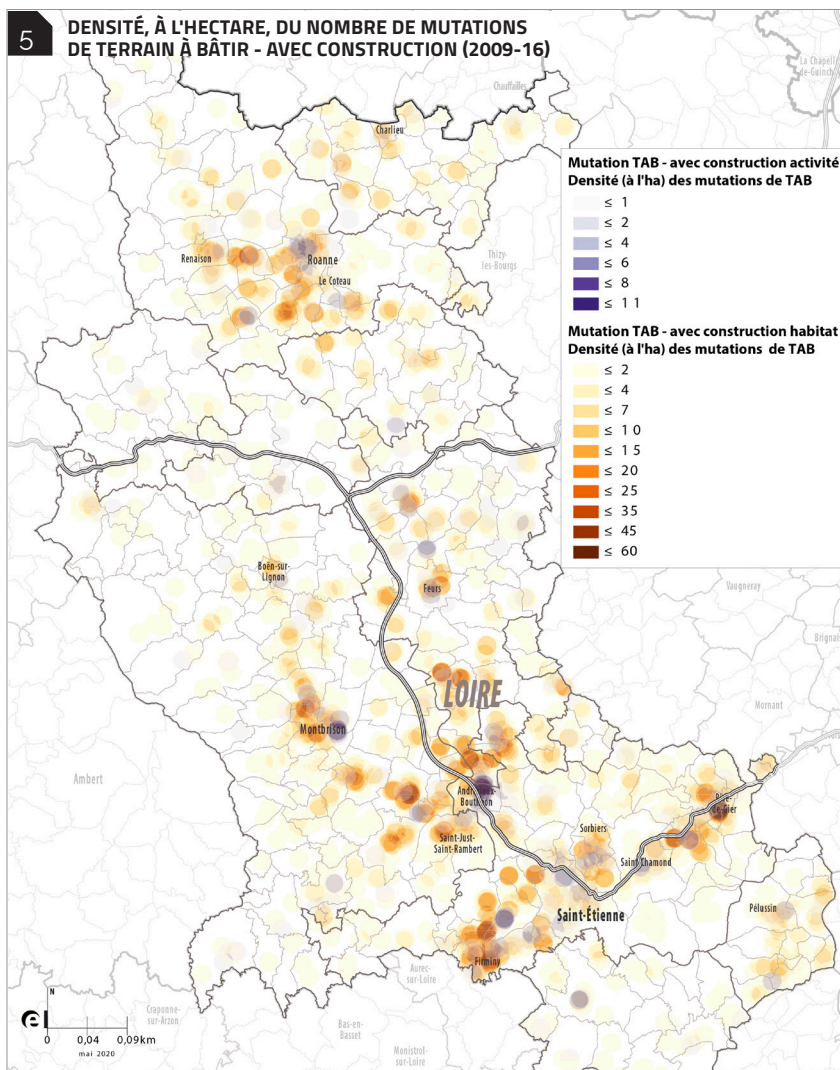
Les mutations recensées sont le reflet de la consommation des espaces constatée dans le département : une consommation diffuse pour l'habitat et plus concentrée pour l'activité économique.

Les transactions des terrains à bâtir pour l'habitat s'effectuent sur l'ensemble du département.

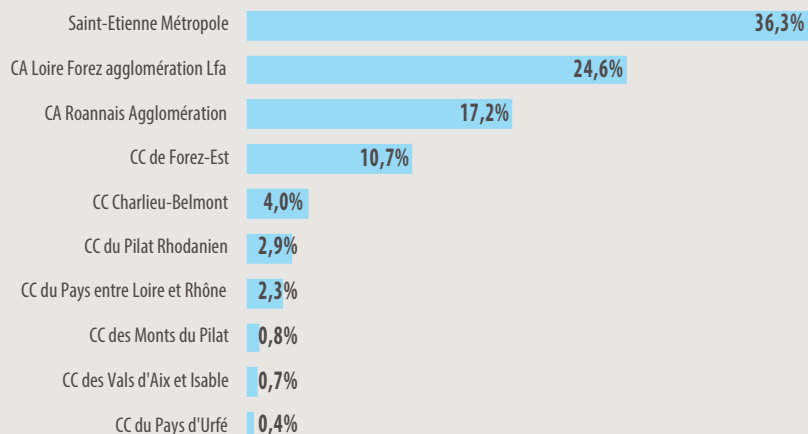
On recense une plus grande concentration autour des espaces urbains (couronne stéphanoise, aux abords des vallées urbaines du Gier et de l'Ondaine, dans le roannais et dans la plaine du Forez), mais les espaces ruraux sont également largement concernés, signe de la diffusion généralisée de la résidentialisation des ménages.

Les mutations des terrains à bâtir pour une activité économique ont en revanche tendance à être agrégées en quelques points, généralement le long des grands axes routiers et dans les espaces d'activités. Elles se situent majoritairement dans les zones d'activité comme la ZAIN à Andrézieux-Bouthéon, à Savigneux dans Loire Forez agglomération, au nord de Roanne ou dans la zone du Technopole-Molina à Saint-Etienne.

Plus de 3 ventes sur 4 sont enregistrées dans les 3 plus grandes EPCI du département, notamment à Saint-Etienne Métropole qui regroupe à lui seul plus de 36% des mutations de terrains à bâtir entre 2014 et 2016.



6 NOMBRE DE MUTATIONS DES TERRAINS À BÂTIR (TOUT TYPE) ENTRE 2014 ET 2016



DES TERRAINS À BÂTIR MAJORITAIREMENT DÉDIÉS À L'HABITAT

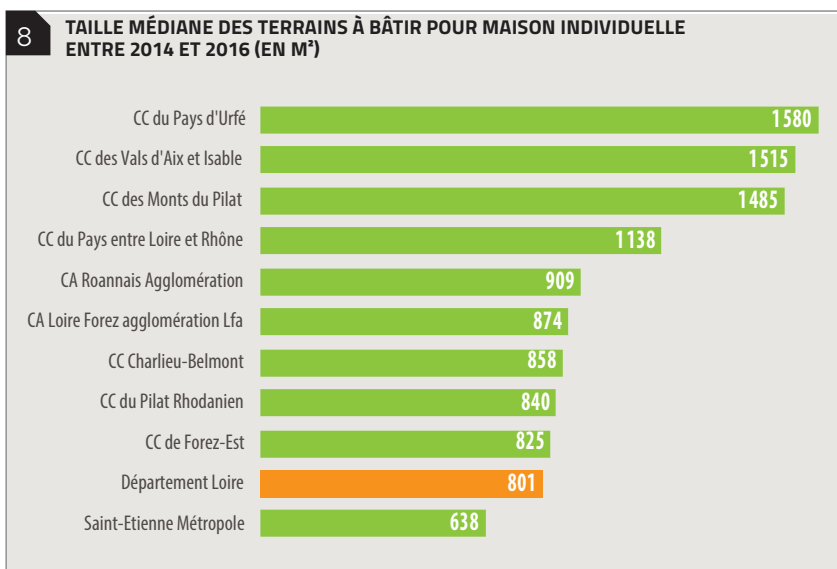
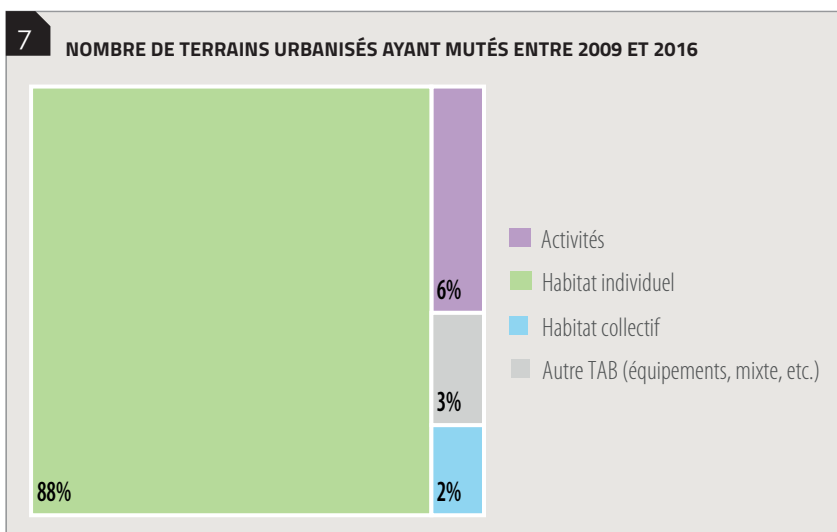
Sur les transactions de terrains à bâtir aujourd'hui construits, près de 9 sur 10 sont pour la construction à vocation d'habitat et très majoritairement pour de la construction individuelle.

LE MARCHÉ DES TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE : DES PRIX CONSTANTS MAIS UNE BAISSÉ DES SURFACES

Les terrains urbanisés à destination de maisons individuelles sont ceux qui font l'objet du plus grand nombre de transactions dans le département de la Loire. 70% de ces ventes se situent dans le Scot Sud Loire, principalement dans Saint-Etienne Métropole et Loire Forez agglomération.

Malgré un net ralentissement du volume de mutations à partir de 2012, le prix médian reste stable sur les 10 ans, aux alentours de 65 000€ pour l'achat d'un terrain dans le département de la Loire. Toutefois, les surfaces médianes de terrains vendus pour la construction de maison individuelle sont désormais à 800 m² entre 2014 et 2016 alors qu'elles étaient aux alentours de 1 000 m² entre 2009 et 2011.

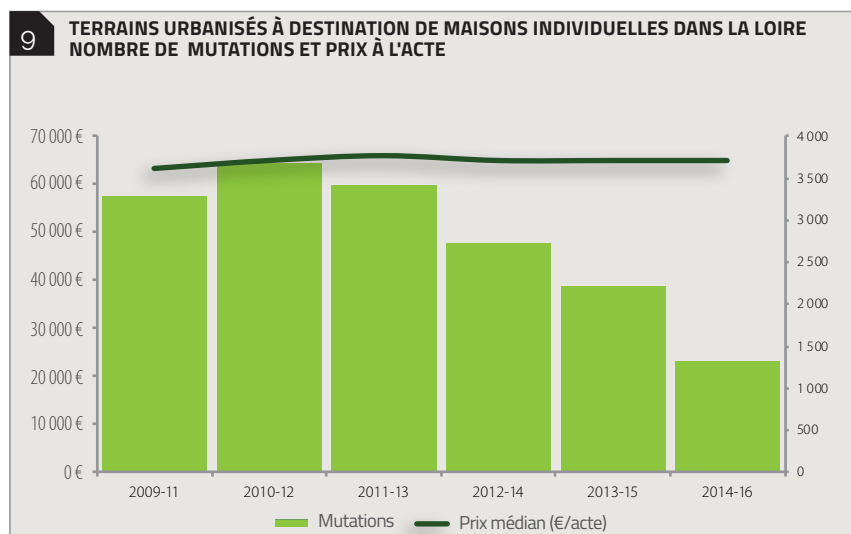
Néanmoins, des différences de valeurs foncières apparaissent dans les EPCI. Ainsi, dans Saint-Etienne Métropole, le prix au m² est proche de 115€ alors qu'il est d'environ 75€ dans Loire Forez agglomération et 50€ dans Roannais Agglomération.



5. Cartographie : Source : DV3F 2009-2018, traitement epures / 6. 8. graphiques : Source : DV3F 2014-2016, traitement epures / 7. schéma : Source : DV3F 2009-2016, traitement epures

La baisse des surfaces de terrain peut en partie être liée à l'ajustement du marché et à la solvabilité des ménages, suite aux crises économiques et immobilières.

Les coûts de construction étant difficilement réductibles, les économies sont réalisées sur le coût du terrain (et donc de sa surface).



10



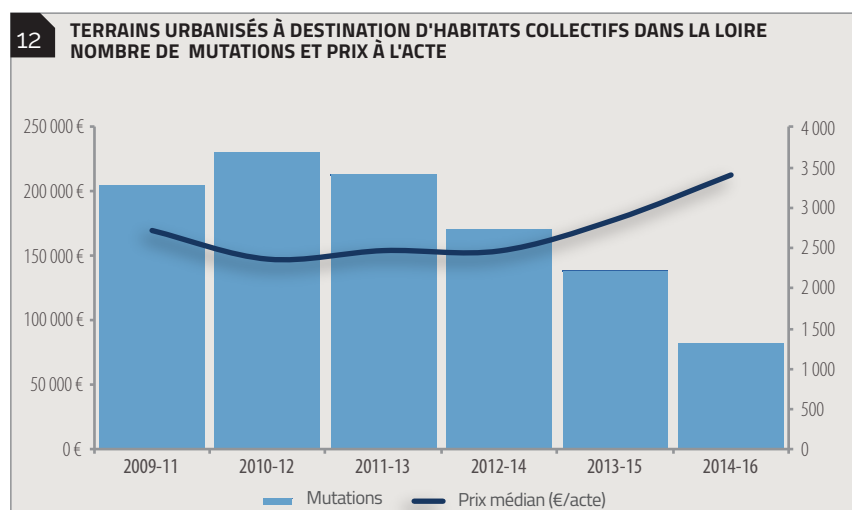
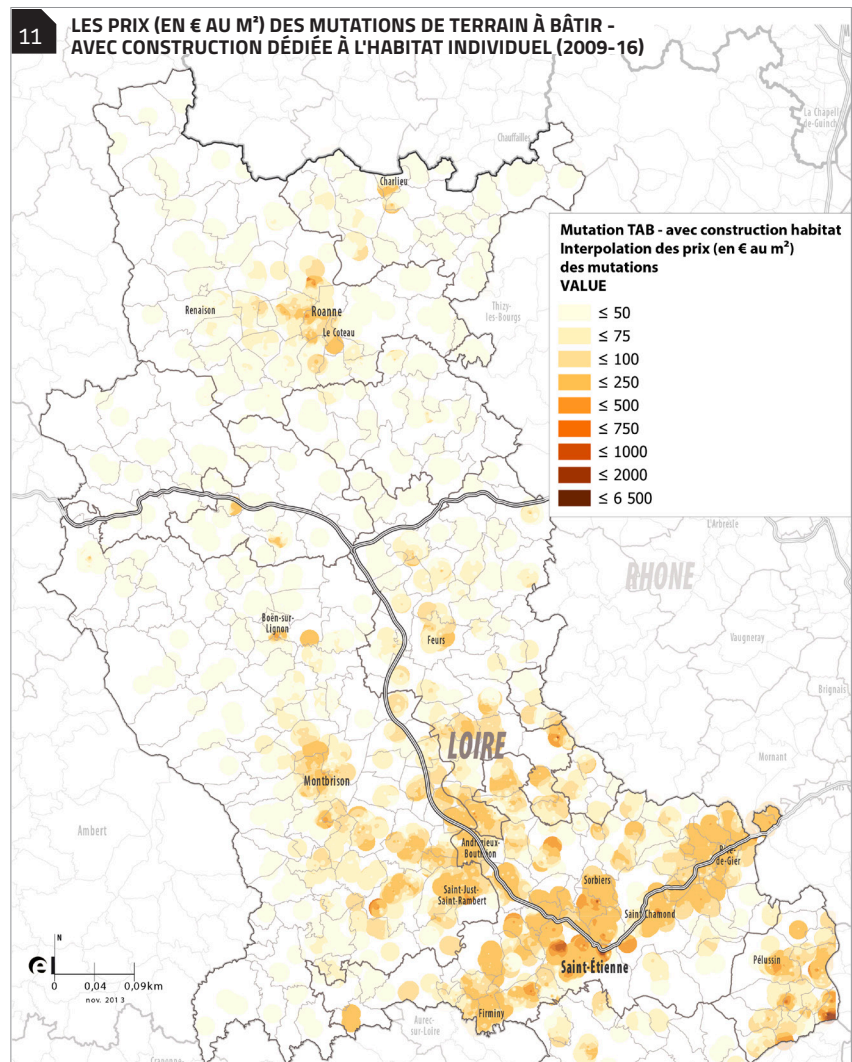
La mise en place ou la révision de documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme) peut aussi influencer sur le nombre de mutations (diminution des espaces à urbaniser ou, au contraire, effet d'accélérateur auprès des propriétaires lorsqu'une procédure de révision est engagée, par crainte de voir son terrain reclasser non constructible...).

LE MARCHÉ DES TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS : DES PRIX QUI REPARTENT À LA HAUSSE

Comme pour les terrains de maisons individuelles, le nombre de mutations dans le marché des terrains urbanisés ayant accueilli des logements collectifs baisse drastiquement depuis 2012. Toutefois les prix constatés sont à peine descendus en dessous de 150 000€/acte (entre 2010 et 2012) et sont même remontés au-delà de 210 000€ lors des trois dernières années.

Les transactions des terrains à bâtir pour du logement collectif se situent généralement dans les secteurs urbains, en particulier dans Saint-Etienne Métropole qui enregistre à lui seul près de 60% des ventes du département de la Loire.

Les surfaces médianes des parcelles consommées pour de la construction de logements collectifs oscillent habituellement entre 1 000 et 1 200 m² sauf pour la période 2014-2016 qui enregistre une nette augmentation (+51% par rapport aux 3 années précédentes).



DES PRIX EN PROGRESSION CONSTANTE POUR LES TERRAINS À VOCATION ÉCONOMIQUE

Les terrains destinés à l'accueil d'activités économiques représentent 6% des mutations des terrains à bâtir.

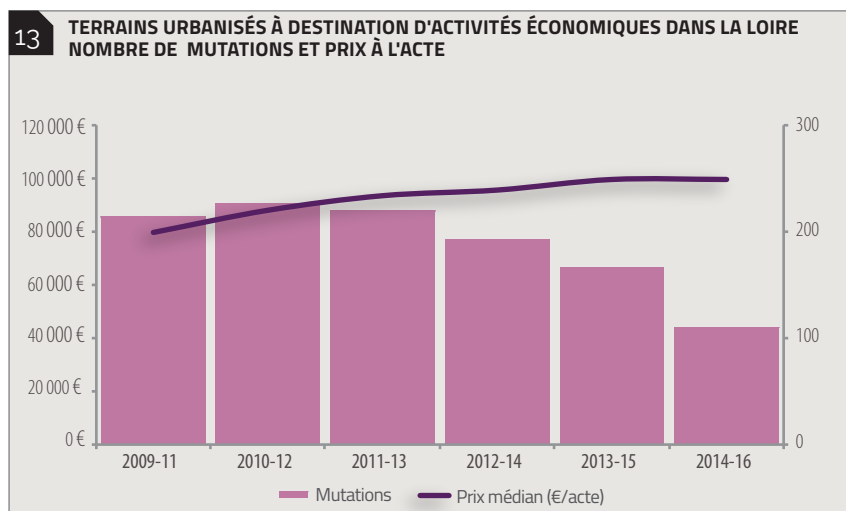
Comme pour les autres terrains à bâtir, le nombre de mutations de ce marché baisse à partir de 2012 et ne représente plus que 110 mutations entre 2014 et 2016.

Toutefois, les prix à l'acte connaissent une progression régulière au fil des ans : de 80 000€ entre 2009 et 2011 à 100 000€ dans les dernières

années. Cette augmentation des prix est toutefois maîtrisée par une baisse de la surface des parcelles : habituellement aux alentours de 3 000m², la surface médiane passe à moins de 2 400 m² entre 2014 et 2016. De fait le prix au m² connaît une progression de 24€/m² à 35€/m² en 10 ans (+45%).

La surface et les prix des terrains à vocation économique varient fortement en fonction de plusieurs facteurs, selon le type d'activité (artisanat, logistique ou bureau...) et de la localisation (milieux urbains, périurbains ou ruraux).

Ces analyses ont été réalisées à partir de la base de données DV3F (fichier des Demandes en Valeur Foncière, couplé aux fichiers fonciers et fichiers cadastraux). Il s'agit donc de données issues des services fiscaux. L'exhaustivité de la base est quasiment assurée au bout de 18 mois ; sur la période récente, les données permettent d'apprécier une tendance mais seront complétées les années suivantes.





OBSERVATOIRE FONCIER

| Les marchés fonciers dans la Loire depuis 10 ans |

ON RETIENDRA

Depuis 10 ans, ce sont près de 28 000 ha de terrains nus qui ont fait l'objet de transactions dans le département de la Loire pour plus d'1,7 milliards d'euros échangés.

Le marché le plus dynamique en terme de ventes, même s'il ralentit sensiblement depuis 2012, est logiquement celui des terrains à bâtir (56% des mutations). C'est pour celui-ci que le volume financier est le plus abondant (91% des volumes de montants échangés). Les ventes se concentrent principalement autour des espaces urbains (Saint-Etienne

Métropole, Roannais agglomération et le sud de la plaine du Forez).

88% des ventes de terrains à bâtir sont destinées à la construction de maisons individuelles. Pour celles-ci la taille des terrains diminue mais les prix restent quasi stables.

Si le marché des terrains de loisirs et le marché des terrains naturels (carrières, gravières, terrains naturels mixtes...), constituent de petits marchés, celui des terrains naturels agricoles productifs représentent 80% de la surface échangée dans les mutations, confirmant l'importance de ces espaces dans le département.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com