

Le foncier à vocation économique dans la Loire

**Analyses des marchés et des mécanismes de
constitution des prix de commercialisation**

■ Le foncier à vocation économique dans la Loire

Les déterminants du prix de commercialisation du foncier économique

■ Un marché qui répond à une demande politique

- Une création de ZA **portée par les élus**
- Une **prise de compétence par les collectivités territoriales** permettant la mise en place d'une stratégie globale :
 - Analyse croisée des besoins des entreprises et de l'offre actuelle ou future
 - Se conformer aux documents de planification territoriale



Un foncier qui répond aux lois des marchés économiques

–« *Ce n'est pas l'usage actuel du terrain qui fait sa valeur, mais son usage futur* ». Joseph Comby.

–Mais un marché foncier **de plus en plus en tension**, faisant face à de **multiples demandes et une offre limitée**



Source : CERTU

■ Un foncier différencié en fonction des territoires

- Une pression foncière importante à proximité **des centres urbains**
- Une concurrence territoriale **aux franges des agglomérations**
- Une recherche de **cohérence des prix** au sein d'un même territoire

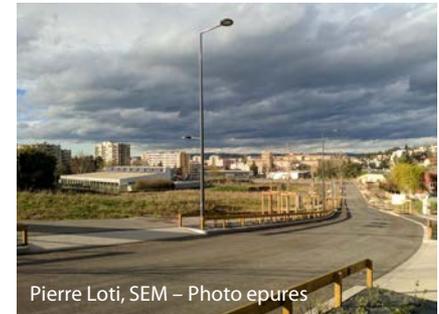
■ Extension foncière ou foncier de recyclage ?

- Lier **l'enjeu du développement économique** avec **l'enjeu du développement durable** :
 - Densifier les zones économiques existantes
 - Reconvertir des friches foncières et immobilières
- Mais des coûts qui varient **du simple au double**



La nature et l'occupation des sols

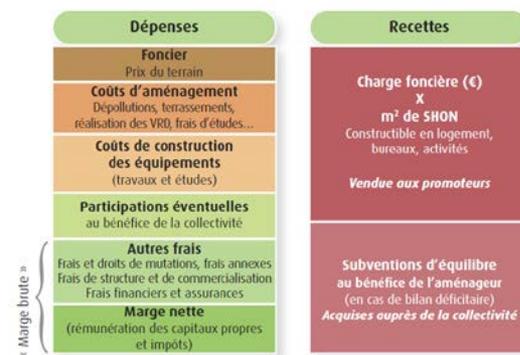
- Des prix différents **en fonction du secteur d'activité** à développer : secondaire ou tertiaire ?
- Des prix impactés par les **contraintes physiques** présentes dans les terrains :
 - Géométrie et topographie des parcelles
 - Accessibilité et visibilité pour les entreprises
 - Présence de bâtiments ou de pollutions



Pierre Loti, SEM – Photo epures

Foncier privé, foncier public

- Une **recherche d'équilibre** dans tous les projets d'aménagement
- Un appui nécessaire sur **le foncier privé** pour répondre à la demande mais des prix qui s'envolent
- L'implantation d'entreprises comme **priorité des collectivités publiques**
- Mais une nécessaire **réévaluation des prix de cession**



Source : ADEF-CERTU

■ Le foncier à vocation économique dans la Loire

Dynamique et prix des terrains à vocation économique

■ Définition des zonages

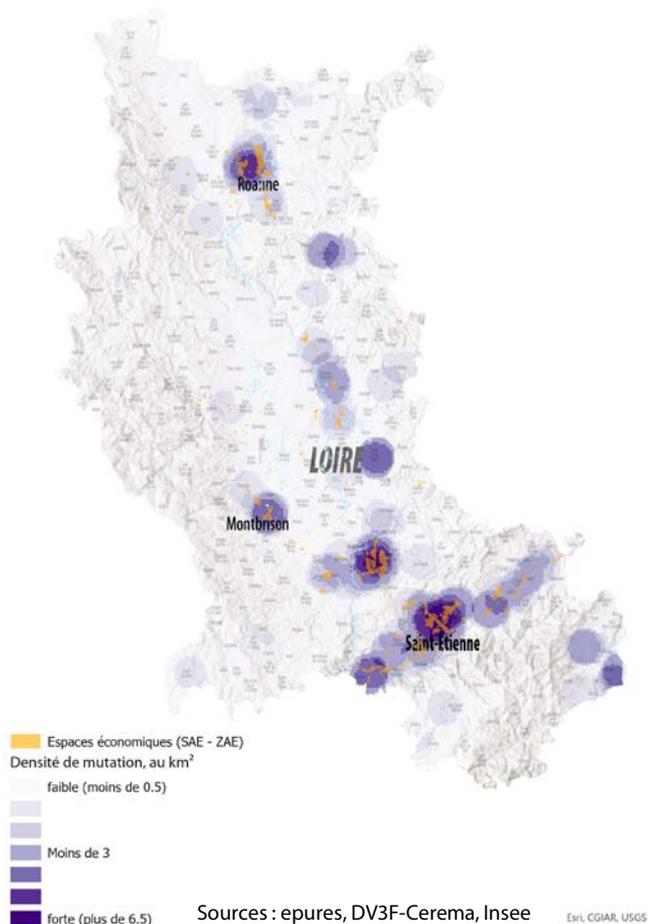
- Les territoires disposant d'un **Schéma d'Accueil Economique** : le SAE accompagne les politiques de développement économique et alimente les documents d'urbanisme et de planification.
- Les territoires hors SAE disposant avec **de zones à vocation économique** : les ZAE sont définies dans les documents d'urbanisme, elles proposent une offre foncière pour l'accueil des activités économiques.

■ Les mutations des terrains à vocation économique

- Analyse des données issues de **DV3F** depuis 2010
- La **territorialisation** des mutations
- Distinction entre le foncier économique qui a fait l'objet de la **construction ou non d'un local**
- Quantifier le marché en fonction du statut des **vendeurs** et des **acquéreurs**

La répartition des mutations dans la Loire

Densité des mutations de foncier à vocation économique, depuis 2010

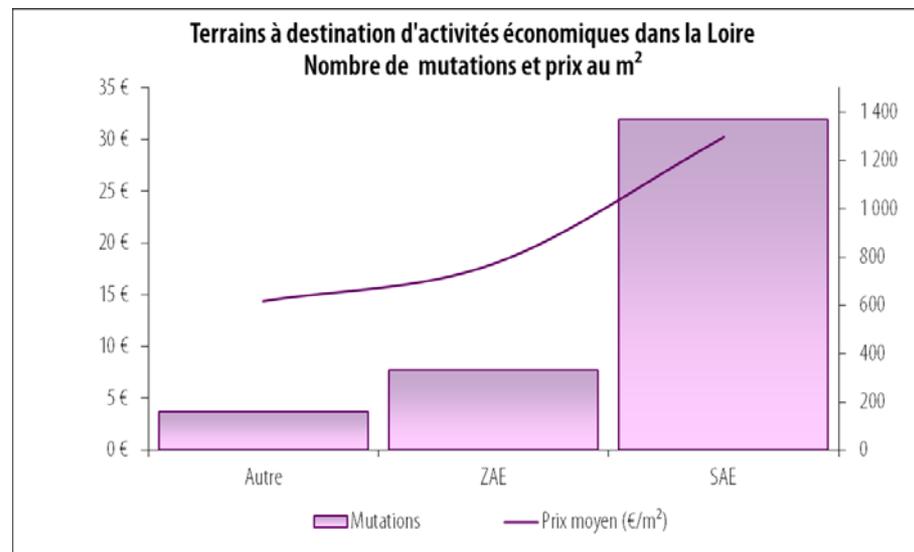


–**78%** des mutations de la Loire sont enregistrées dans le SCoT Sud Loire

–Des mutations qui se concentrent autour **des pôles urbains et des grandes zones d'activités**

Les mutations des terrains à vocation économique

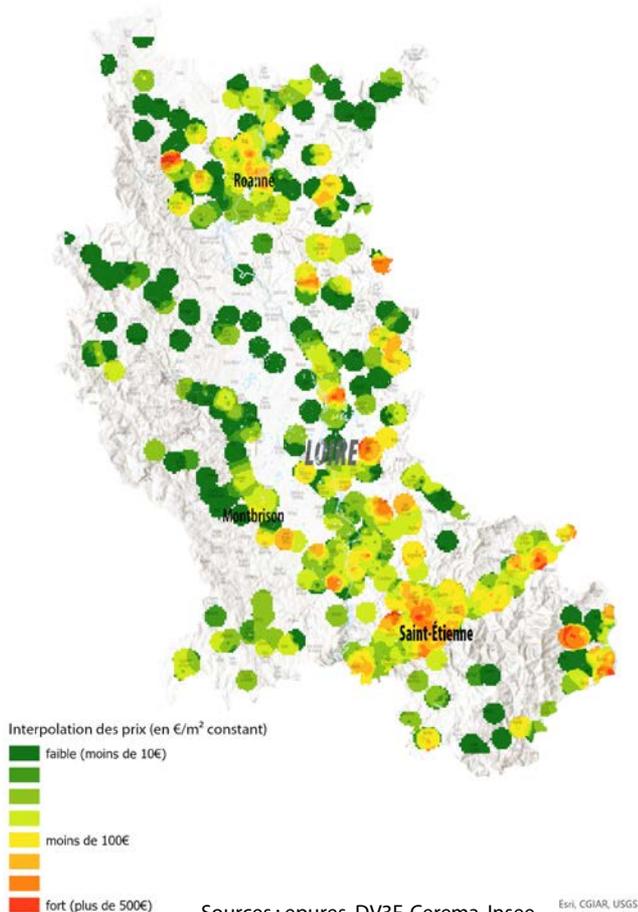
- Plus de **1 850 transactions** enregistrées depuis 2010 dans la Loire pour près de 300M€ échangés
- 1 370 mutations **dans les SAE** et des prix plus élevés (30€/m² en moyenne).



Sources : epures, DV3F-Cerema 2010-2020

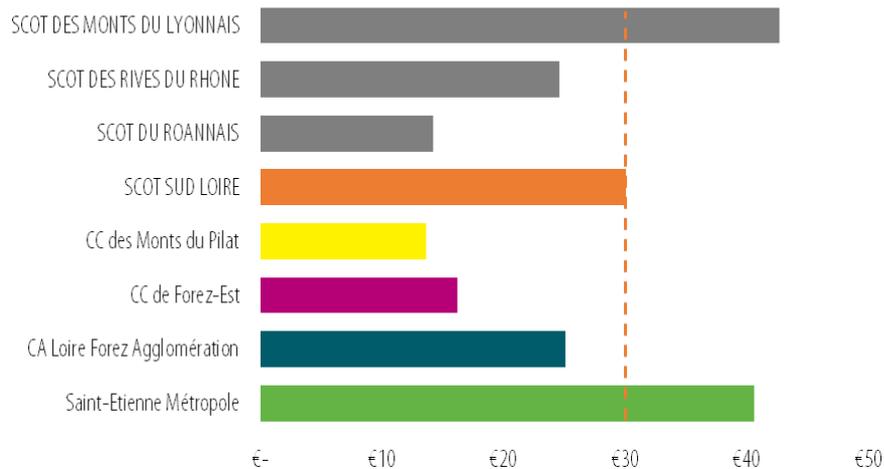
Les prix des mutations dans la Loire

Les prix des mutations du foncier à vocation économique, depuis 2010



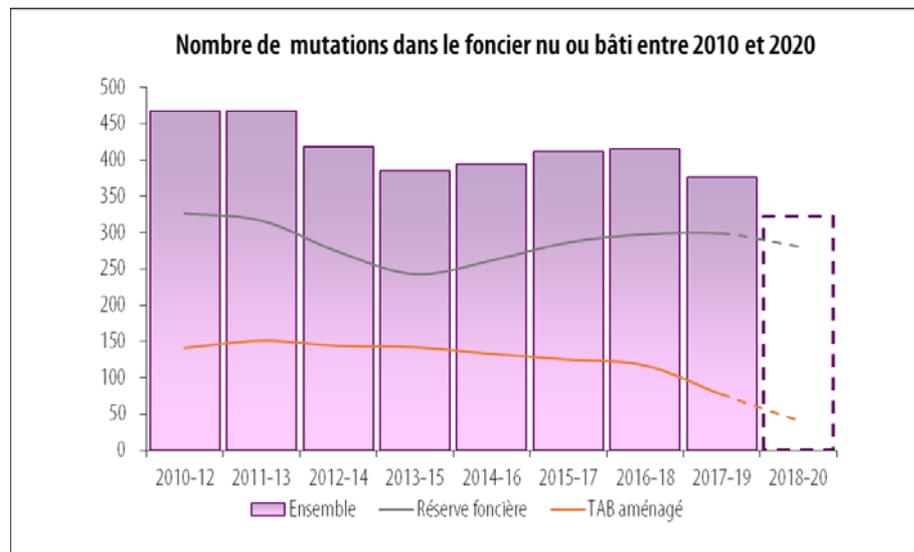
Esri, CGIAR, USGS

Prix moyen au m² du foncier à vocation économique entre 2010 et 2020 (€ constant)



Dynamisme des mutations dans le foncier nu ou bâti

- Un nombre de **transactions en baisse** ces dernières années
- Un prix en forte augmentation dans les terrains à bâtir aménagés sous l'effet **de la pression foncière**



Sources : epures, DV3F-Cerema 2010-2020

	Prix au m ² (€ constant)		
	2010-2014	2015-2019	Total
Réserve foncière	21 €	26 €	24 €
TAB aménagés	34 €	56 €	41 €
Ensemble	27 €	33 €	30 €

Le marché public et le marché privé

– Un marché dont la dynamique est principalement alimentée par « **l'offre privée** »

– Des **prix variables suivant les opérateurs** mais en lien avec l'aménagement et l'utilisation future du foncier

		Prix moyen au m ² (€ constant)				
		Vendeurs				Total
		Etat-collectivités	Prof. Fon. Immo.	Privés	Autres	
Acheteurs	Etat-collectivités	16 €	28 €	8 €	11 €	15 €
	Prof. Fon. Immo.	26 €	55 €	25 €	41 €	36 €
	Privés	16 €	21 €	16 €	19 €	17 €
	Autres	40 €	71 €	29 €	84 €	52 €
	Total	24 €	44 €	17 €	38 €	27 €

■ Plateforme e-observ'

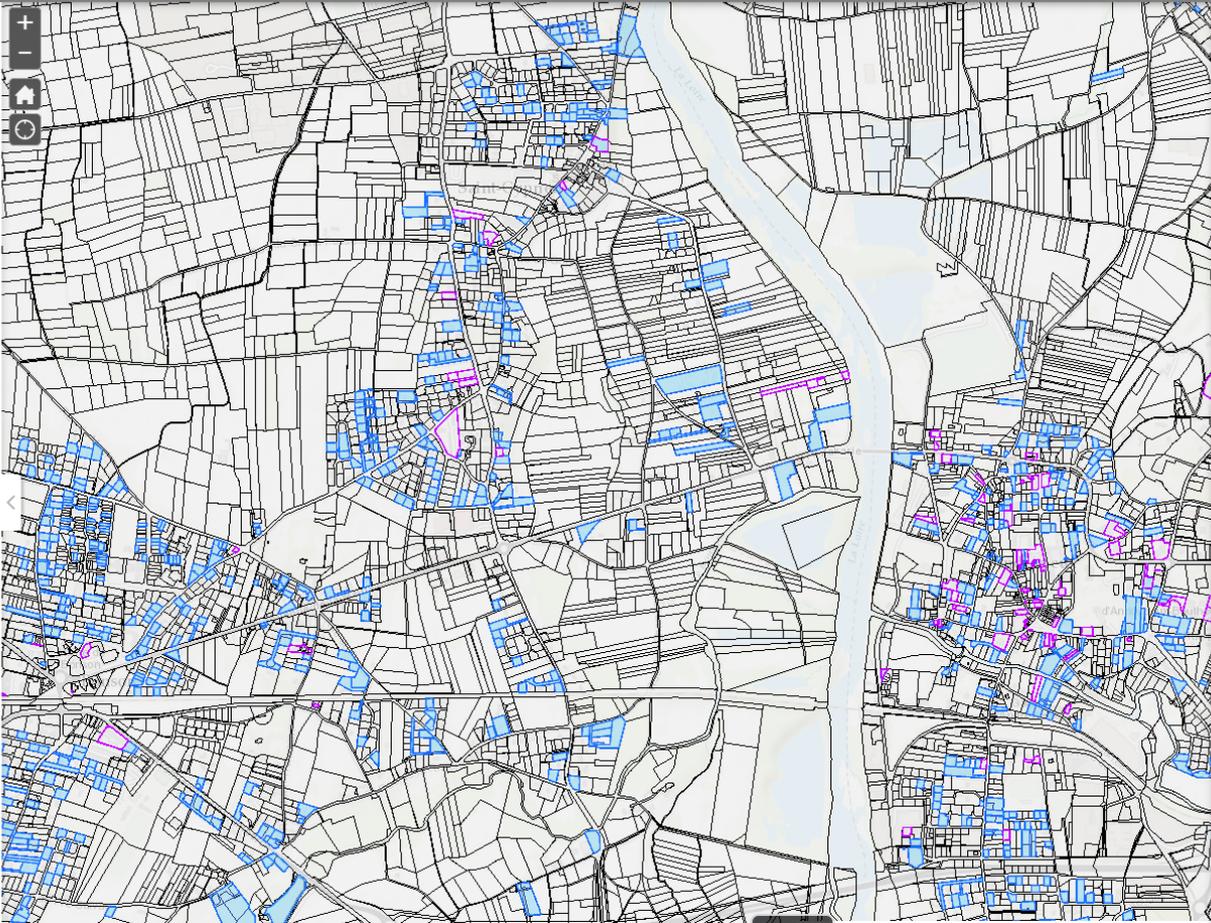
- Une application dédiée à **l'interrogation des données DV3F** (immobilier et foncier)
- Une application utilisable à différentes échelles : **de l'EPCI à la parcelle**
- **Une application ouverte au grand public, mais renforcée pour nos partenaires**
- Une application en cours de développement

Plateforme e-observ' : https://www.epures.com/eobs/eobserv_marchefoncier_immobilier/index.html

observ' besoin d'aide ? cliquez ici...

Couches

- Observatoire des marchés fonciers / Observatoire de l'habitat
- Mutations d'appartements
- Mutations de maisons
- Orthophotographie Auvergne CRAIG/IGN 2016



Légende

Observatoire des marchés fonciers / Observatoire de l'habitat

Mutations d'appartements

- Parcelle - mutation appart
- Mutation - appart

Mutations de maisons

- Parcelle - mutation maison
- Mutation - maison

fond_cadastre

- Parcelle

■ Le prochain webinaire

–7 juin : méthodologie de la Toile industrielle

■ Vos questions – via le fil de discussion

