

Analyse des marchés fonciers sur l'aire du SCoT du pays de Lorient

Environnement

Habitat

Foncier

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



Contact : Jean-Christophe Dumons
02 97 12 06 64

Équipe projet : Arnaud Le Montagner, Directeur DEUA
Pierre Le Dorze, Concepteur
développeur informatique

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118 - 1632

Préambule

La connaissance de l'évolution de l'occupation du sol et des mécanismes des marchés fonciers est devenue un prérequis essentiel pour les collectivités dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques publiques et notamment de leur stratégie foncière. Elle impacte les politiques de développement économique, de l'habitat, des espaces agricoles et des espaces naturels.

La mise à disposition par la DGFIP des données du service Demande de Valeurs Foncières (DVF) offre l'accès à l'exhaustivité des transactions immobilières du territoire. Elle permet de renforcer l'observation foncière et ainsi d'enrichir la palette d'outils d'aides à la décision pour les acteurs publics.

Le traitement et l'analyse des données DVF par l'observatoire d'AudéLor apporte un éclairage sur les différents marchés fonciers (marché agricole, marché des espaces naturels, marchés des terrains à bâtir...). Les prix des ventes, les surfaces échangées, le nombre de ventes réalisées par année sont autant d'indicateurs de suivi et d'observation du foncier, utiles à connaître lors des phases opérationnelles des politiques publiques.

Ce document constitue une première synthèse du travail de traitement et d'analyse des données DVF réalisé par AudéLor.

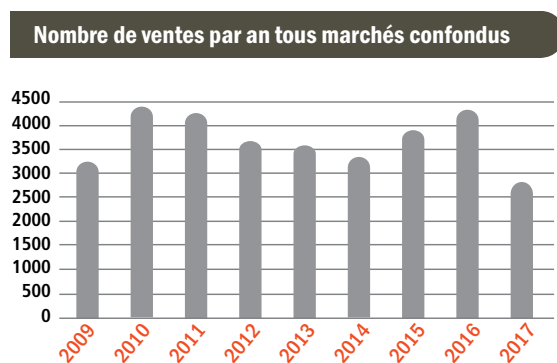
SOMMAIRE

1 - Données générales	p.4
2 - Les 4 grands marchés fonciers	p.6
3 - Les terres agricoles.....	p.8
4 - Les bois et forêts.....	p.10
5 - Les espaces naturels et de loisirs	p.12
6 - Les terrains d'habitat léger	p.14
7 - Les terrains bruts à urbaniser et les charges foncières	p.16
8 - Les terrains à bâtir pour l'habitat	p.19
9 - Les terrains à bâtir en zone d'activités.....	p.22
10 - Méthodologie et tableaux détaillés	p.24

> 1 Données générales

Sur l'aire du SCoT du Pays de Lorient, 33 356 ventes ont été enregistrées entre janvier 2009 et août 2017, soit une période de 8 ans et demi. La moyenne annuelle du nombre de ventes est de 3924 et la moyenne mensuelle de 321, tous types de marchés confondus.

Trois années ont vu le nombre de ventes dépasser la barre des 4000 (2010, 2011 et 2016). L'année 2017, incomplète à partir de septembre, devrait également dépasser ce seuil.



Source : DVF (données de 2009 à 2017) - Réalisation: AudéLor 2019

Afin d'analyser séparément les différents marchés fonciers, une catégorisation des ventes a été établie au préalable. Ainsi, en fonction du type d'espace et de la vocation du terrain, chaque vente se voit affectée à une des catégories suivantes:

- le marché agricole (M1),
- le marché des espaces naturels et de loisirs (M2),
- le marché des terrains bruts à urbaniser (M3),
- le marché des terrains à bâtir (M4),
- le marché du bâti (M5).

Ces 5 grandes catégories se subdivisent en 13 sous catégories permettant ainsi une distinction entre les marchés à vocation économique de ceux à vocation résidentielle, les espaces boisés des autres espaces naturels...

L'analyse des marchés fonciers ne concerne pas le marché du bâti (M5). Celui-ci représente la grande majorité des transactions immobilières sur le SCoT du Pays de Lorient : 24 054 ventes dont 94 % de biens à vocation résidentielle.

527 ventes n'ont pas pu être réparties dans les différents marchés. Par exemple, il n'a pas été possible parfois de déterminer si une vente concernait un bien agricole ou résidentiel.

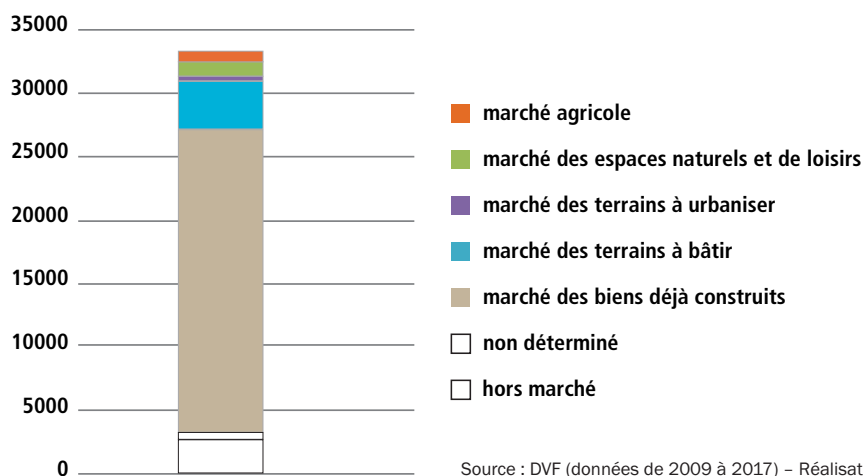
Les 2663 ventes classées "hors marché" concernent des ventes atypiques ne permettant pas leur intégration dans des calculs statistiques (exemple: ventes à prix symbolique, surfaces de terrains vendus inférieures à 100 m², ventes de voirie de lotissement...).

Une segmentation en 5 grandes catégories et 13 sous-catégories

Marché principal	Nbre de ventes	Sous-catégorie de marché	Nbre de ventes
M1 : marché agricole	861	marché agricole de terres nues	645
		marché agricole avec bâti d'exploitation	81
		marché agricole non défini	135
M2 : marché des espaces naturels et de loisirs	1203	marché des espaces boisés	419
		marché de l'habitat léger	172
		marché des espaces naturels et de loisirs	612
M3 : marché des terrains à urbaniser	238	marché des terrains à urbaniser (habitat, équipements)	154
		marché des terrains à urbaniser à vocation économique	17
		charge foncière (renouvellement urbain)	66
M4 : marché des terrains à bâtir	3811	marché des terrains à bâtir pour l'habitat individuel	3562
		marché des terrains à bâtir à vocation économique	249
M5 : marché des biens déjà construits	24 054	marché des biens résidentiels	22 670
		marché des biens économiques	1384
ND	527	non déterminé	527
HM	2662	hors marché	2663

Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

Répartition des ventes par grandes catégories



Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

> 2 Les 4 grands marchés fonciers

Les marchés fonciers sont très différents les uns des autres. Si le marché le plus important en surface reste le marché agricole, il est aussi celui qui représente la plus faible part en valeur marchande. À l'inverse, les terrains à bâtir représentent une faible part du total de la surface de foncier vendu mais constituent la majeure partie des transactions ainsi que la plus grande part de la valeur marchande des 4 marchés fonciers réunis (320 millions d'€ sur un total de 477 millions d'€).

Les terres agricoles nues et les espaces boisés s'échangent au prix médian de 3600 € l'hectare (soit 0,36 € le m²). Lorsque la vente d'un terrain agricole comprend un bâtiment, le prix augmente évidemment. L'analyse des données DVF ne permet pas de connaître l'état du ou des bâtiments vendus. C'est pourquoi l'étude exclue le marché agricole avec bâti de l'analyse du prix du foncier agricole.

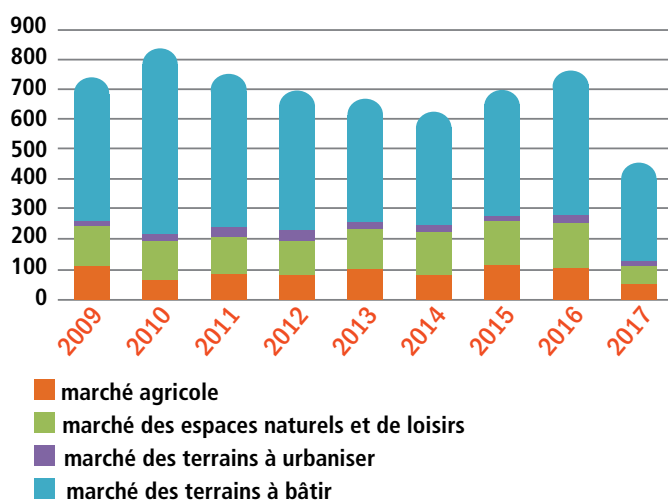
La vocation des marchés fonciers joue un rôle important sur les prix. Les marchés fonciers à

vocation économique (terrains à urbaniser et terrains à bâtir) se situent à des prix 4 fois moins élevés que ceux des marchés fonciers destinés à l'habitat. Le rapport entre le prix du terrain à urbaniser (terrain brut, non viabilisé) et celui du terrain à bâtir (terrain viabilisé, équipé et prêt à la construction) est également de l'ordre de 1 à 4.

Le marché de l'habitat léger, classé dans la catégorie marché des espaces naturels et de loisirs, concerne les parcelles destinées à accueillir des mobil-homes ou autres formes d'habitats légers et temporaires. Ces terrains se concentrent sur certaines communes notamment les communes littorales.

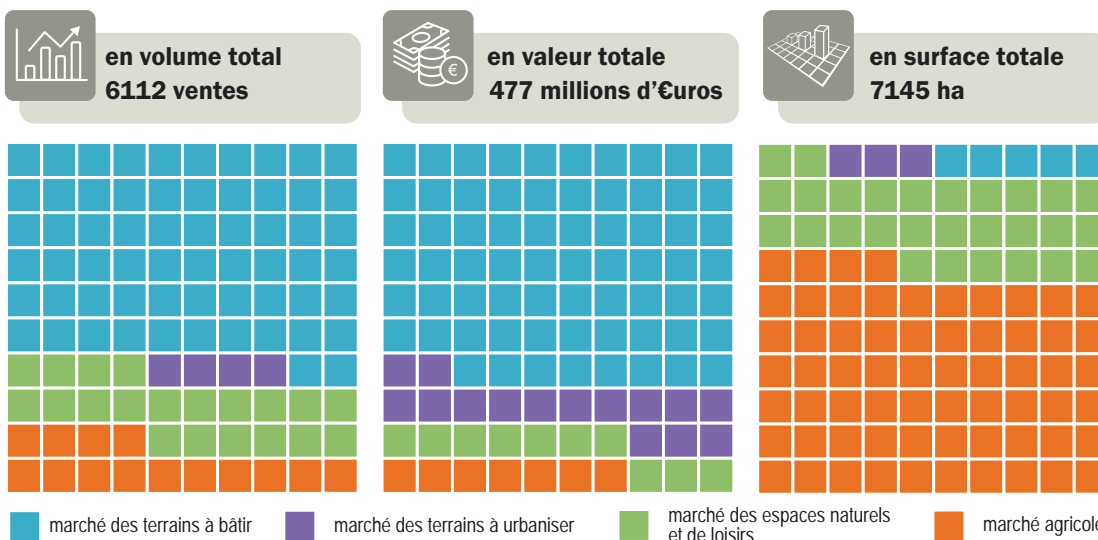
Quel que soit le marché, les différences géographiques se retrouvent. La tension est plus forte au sud du territoire.

Répartition du nombre de ventes par types et par années



Source : DVF (données de 2009 à 2017) - Réalisation: AudéLor 2019

Les 4 grands marchés fonciers* sur le SCoT du Pays de Lorient



Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

Prix médians** et surfaces totales des marchés fonciers en sous-catégories

Marché foncier	Prix médian en € / m ²	Surface totale en ha
marché agricole de terres nues	0,36	3944
marché agricole avec bâti d'exploitation	2,90	466
marché agricole non défini	1,27	187
marché des espaces boisés	0,36	1078
marché de l'habitat léger	77,5	18
marché des espaces naturels et de loisirs	2,66	915
marché des terrains à urbaniser (habitat, équipements)	33,60	107
marché des terrains à urbaniser à vocation économique	7,64	71
charge foncière	166,25	24
marché des terrains à bâtir pour l'habitat individuel	125,00	241
marché des terrains à bâtir à vocation économique	24,00	94

Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

(*) : cette répartition en pourcentage de surface, de valeur et de nombre de ventes ne prend pas en compte les marchés des biens résidentiels et économiques déjà construits.

(**) : les prix sont exprimés en médiane afin de ne pas donner trop d'importance aux valeurs extrêmes

> 3 Les terres agricoles : 4600 hectares échangés

CHIFFRES CLÉS

- nombre de ventes : **861**
- valeur totale en millions d'€ : **36**
- surface totale en hectares : **4597**

861 ventes entre 2009 et 2017 concernent des terrains agricoles. Ce marché des biens agricoles concerne les ventes de terrains avec ou sans bâti d'exploitation qui restent dans le domaine agricole. Les terres agricoles destinées à l'urbanisation sont classées dans le marché des terrains à urbaniser.

La surface du marché agricole

Entre 2009 et 2017, près de 4600 hectares de terres agricoles ont été vendus sur le périmètre du SCoT du pays de Lorient. Cela représente 64 % de la surface des 4 marchés fonciers réunis et une surface moyenne de 5,3 hectares par transaction. Ces chiffres prennent en compte l'ensemble des terrains agricoles avec et sans bâti d'exploitation.

La répartition géographique du nombre de transactions par communes atteste d'un dynamisme du marché agricole sur l'ensemble du territoire. Les communes littorales de Guidel et Ploemeur comptent autant de ventes que les communes d'Inzinzac-Lochrist, Plouay ou Inguiniel. Cependant, les surfaces moyennes par ventes sont bien inférieures sur Ploemeur.

Les communes de Languidic et de Bubry sont celles qui comptent le plus de ventes sur la période 2009 – 2017. Les surfaces moyennes des terrains agricoles vendus sur ces communes (5 ha sur Bubry et 4,1 ha sur Languidic) sont inférieures à la moyenne du SCoT du pays de Lorient. Bubry étant une commune au réseau bocager dense, au relief marqué et par conséquent au parcellaire agricole de petite

taille (2 ha en moyenne contre 2,3 sur l'ensemble du SCoT du pays de Lorient). Sur Languidic, les parcelles agricoles sont plus grandes (2,7 ha en moyenne) mais les ventes de terres agricoles concernent davantage des parcelles seules que des ensembles de parcelles ou des exploitations entières.

Les prix du marché de la terre agricole nue : 3600 € l'hectare

Le prix médian des terres agricoles nues* est de 0,36 € le m² (3600 € à l'hectare).

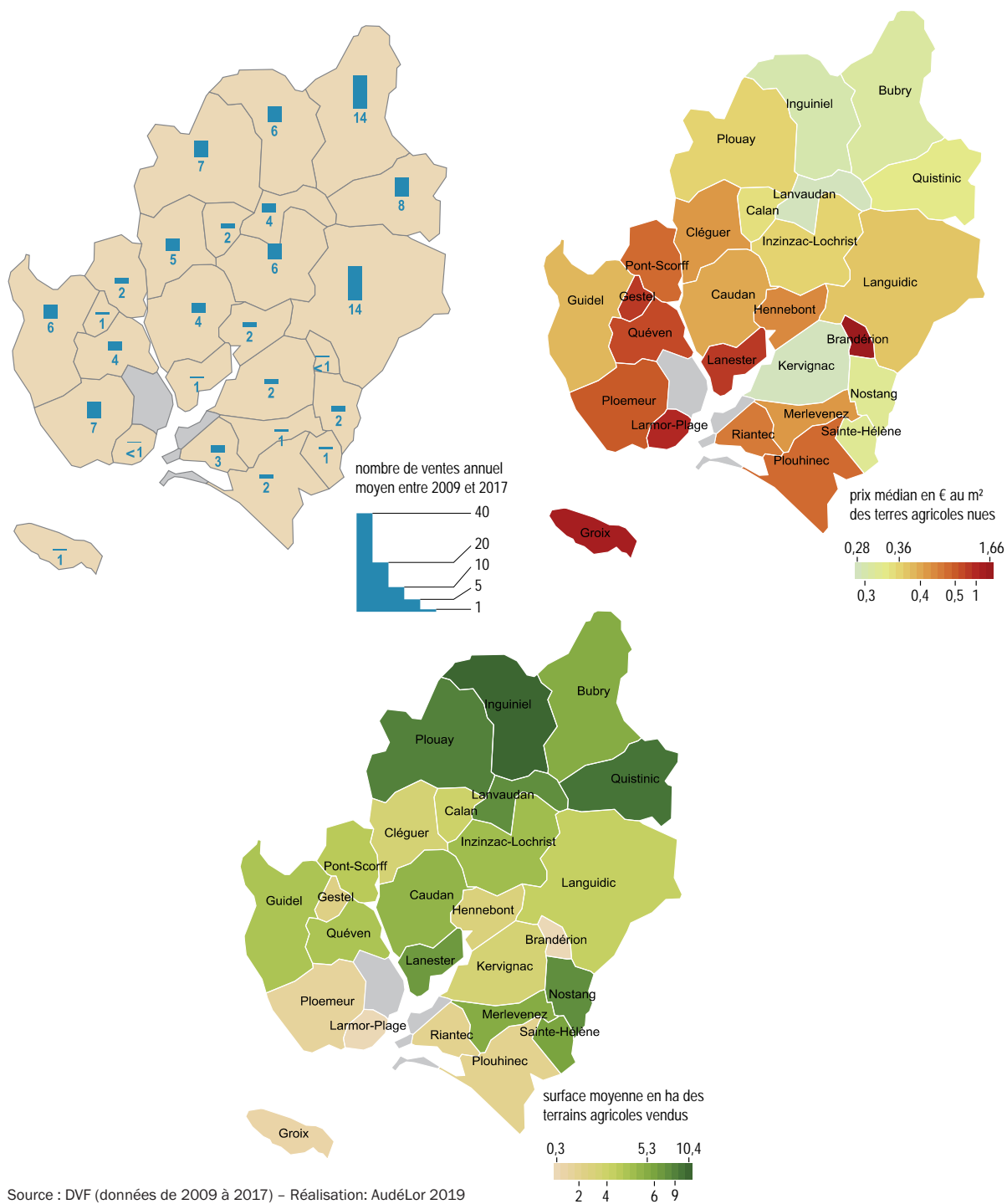
Les moyennes de prix par communes s'échelonnent entre 0,28 € le m² et 0,55 € le m² pour 24 des 27 communes concernées par des ventes de terres agricoles nues.

Kervignac constitue une exception en matière de prix pour la partie sud du territoire. Après Lanvaudan, il s'agit de la commune sur laquelle le prix du foncier agricole est le moins élevé (0,29 € le m²).

Les niveaux de prix les plus élevés s'observent sur les communes avec un faible nombre de transactions réalisées et quand celles-ci concernent des terrains agricoles de petites tailles. C'est le cas pour Brandérion, Gestel, Groix et Larmor-Plage. Lanester se distingue par des terrains plus grands.

Les communes littorales de Ploemeur et Plouhinec affichent également des prix relativement élevés dus à des ventes de surfaces de petites tailles. À l'opposé, les communes d'Inguiniel et de Quistinic sont les secteurs où les prix sont parmi les plus bas et les surfaces échangées les plus importantes. Les effets volume et tension du marché jouent pleinement sur la détermination des prix agricoles.

Le marché des terrains agricoles - Nombre de ventes, prix* et surfaces



(*) : Les ventes de terres agricoles avec bâti ne sont pas prises en compte dans le calcul du prix des terres agricoles afin de ne pas surestimer la valeur du foncier.

> 4 Les bois et forêts : des prix comparables à ceux des terres agricoles

CHIFFRES CLÉS

- nombre de ventes : **419**
- valeur totale en millions d'€ : **5**
- surface totale en hectares : **1078**

Une plus forte valorisation au sud

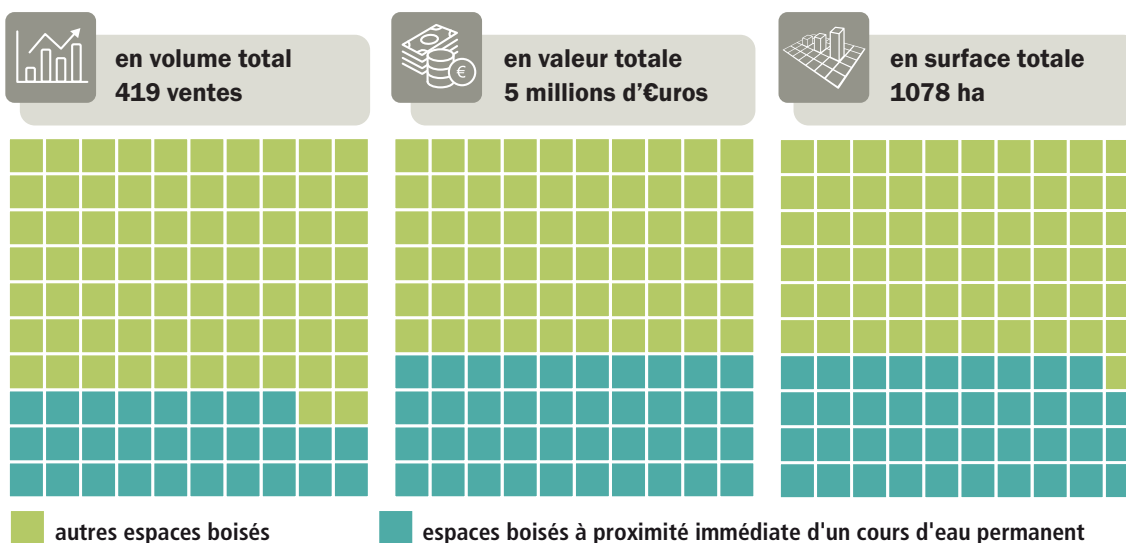
1078 hectares de bois et forêts ont été échangés entre 2009 et 2017.

Le prix médian au m² des espaces boisés est identique à celui des terres agricoles nues : 0,36 €. La répartition géographique des prix de ces espaces boisés fait nettement apparaître une différence nord - sud. Sur le secteur à l'ouest de la rade (Riantec, Merlevenez et Plouhinec), les prix sont les plus élevés. À noter que les prix extrêmes observés sur Sainte-Hélène s'expliquent par le nombre réduit de ventes qui de plus concernent de petits terrains.

Un marché des espaces boisés de grandes tailles en fonds de vallées

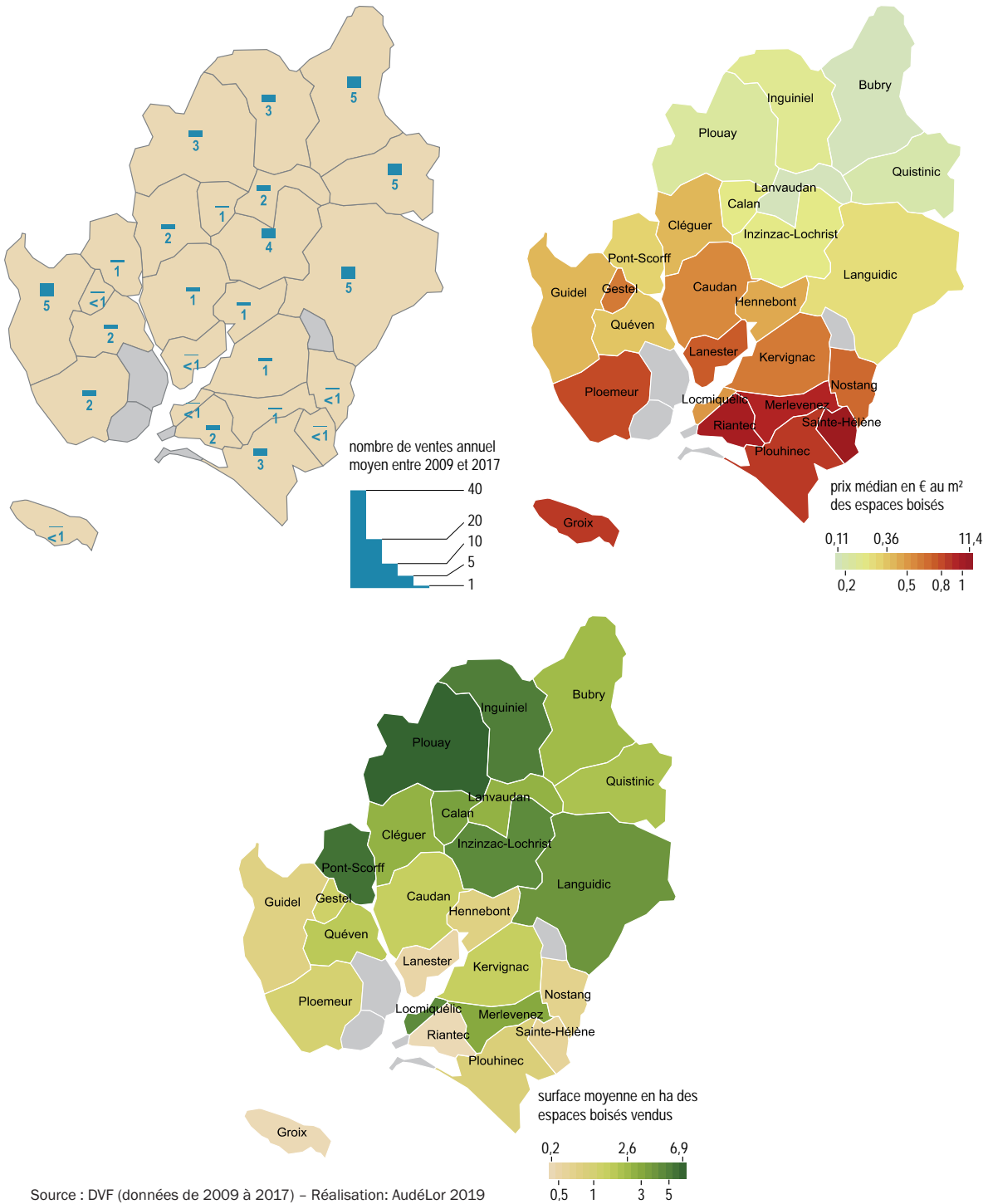
117 des 419 espaces boisés ayant fait l'objet d'une vente entre 2009 et 2017 touchent un cours d'eau, soit 28 % d'entre eux. En termes de surface, cela représente 39 % des 1078 hectares de boisements vendus (424 ha). La surface moyenne d'un espace boisé vendu est de 2,6 hectares et s'élève à 3,6 lorsque celui-ci se situe à proximité immédiate d'un cours d'eau permanent. C'est au nord du territoire que la part des ventes de boisement touchant un cours d'eau est la plus importante notamment sur les communes de Plouay, Pont-Scorff et Inzinzac-Lochrist. Il s'agit d'un marché de bois situés en fond de vallée ou sur coteaux. En matière de prix au m², il n'y a pas de différence marquée entre un espace boisé situé à proximité immédiate d'un cours d'eau et un autre espace boisé.

Le marché des espaces boisés sur le SCoT du Pays de Lorient



Source : DVF 2009-2017, IGN BD carto

Le marché des espaces boisés - Nombre de ventes, prix et surfaces



> 5 Les espaces naturels et de loisirs : un marché de biens très divers

CHIFFRES CLÉS

- nombre de ventes : **612**
- valeur totale en millions d'€ : **32**
- surface totale en hectares : **915**

Un marché très varié, allant de l'espace littoral de plus de 200 ha au terrain d'agrément résidentiel

Le marché des espaces naturels et de loisirs comprend à la fois les espaces naturels non boisés, les espaces destinés à des activités de loisirs tels que les centres équestres mais aussi les agrandissements de jardins en limite de lotissement. Au total, 915 ha d'espaces naturels et de loisirs ont fait l'objet de transactions entre 2009 et 2017.

Les types d'espaces naturels et de loisirs sont très variés, en termes de :

- vocation (jardins, espace naturel protégé, espace de loisirs à vocation économique),
- de surface (de 110 m² à 208 hectares),
- de prix (de 10 centimes à plusieurs centaines d'euros le m²).

Cette catégorie de marché regroupe ainsi une grande diversité d'acquéreurs : le particulier désireux d'agrandir sa parcelle de jardin, l'entrepreneur dont le projet est de réaliser un espace de "loisirs nature" ou encore une collectivité qui rachète un vaste ensemble naturel dans le cadre de sa politique de protection des milieux.

Le prix médian des espaces naturels et de loisirs est de 2,66 € / m²

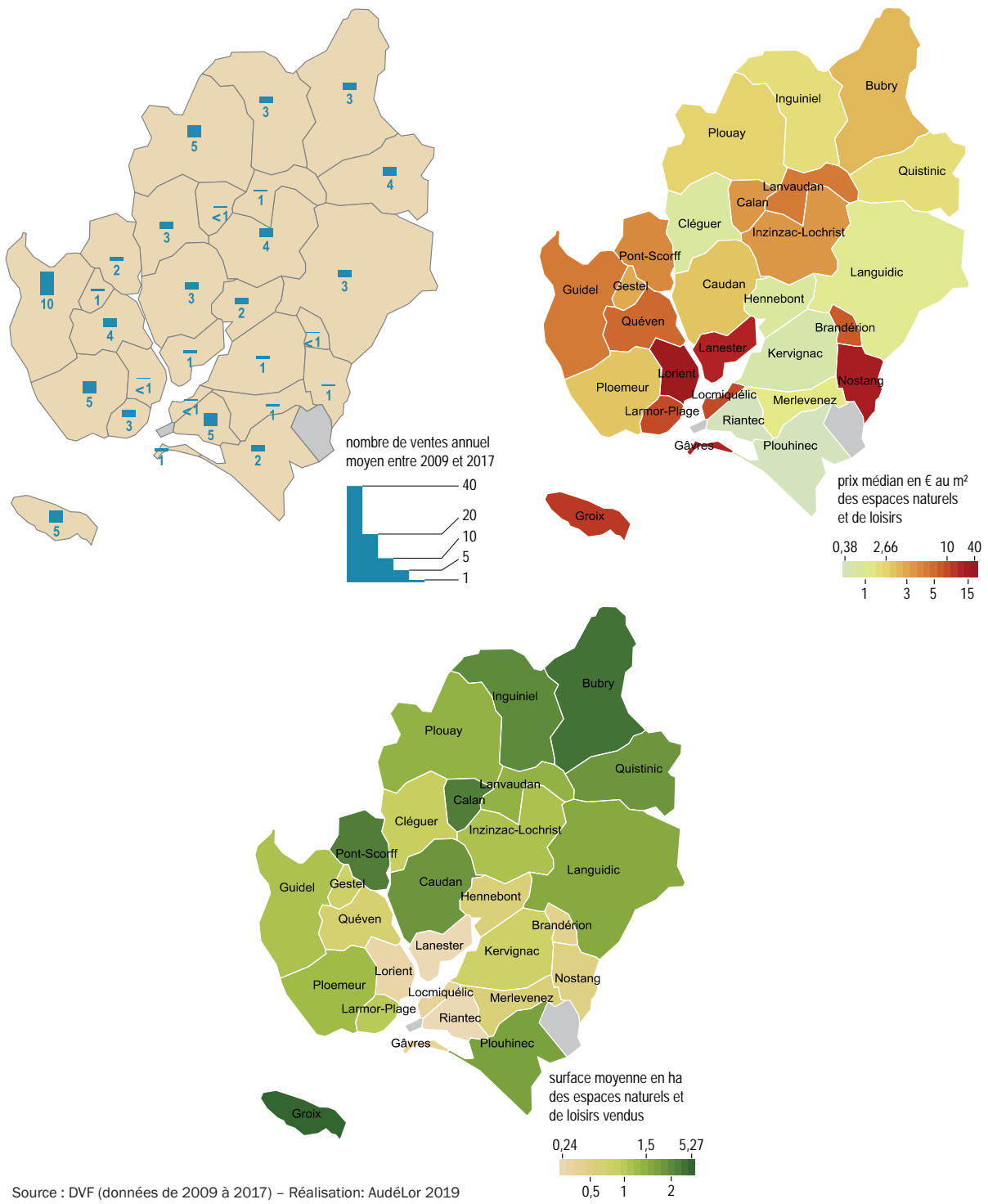
Les prix les plus élevés s'observent sur les communes les plus urbaines (Lorient, Lanester, Larmor-Plage, Locmiquélic et Gâvres) ainsi que sur Nostang et Groix. Les rares transactions d'espaces naturels et de loisirs sur Lorient s'effectuent au prix médian de 40 € le m². Les autres communes citées se situent entre 10 et 15 € le m².

Le prix des espaces naturels et de loisirs est égal ou inférieur à 1 € / m² sur Rianteac, Plouhinec, Kervignac, Cléguer, Hennebont, Languidic et Merlevenez.

Des surfaces très variables

La variété des types d'espaces naturels et de loisirs explique la grande diversité dans les tailles des terrains vendus. A l'échelle communale, Groix totalise la plus grande surface d'espaces naturels vendus avec le rachat en 2016 de 208 hectares d'espaces naturels appartenant à la commune de Groix par le Conservatoire du Littoral. Le nombre de ventes d'espaces naturels et de loisirs n'est pas plus élevé au nord du territoire que sur les communes littorales, mais les surfaces des terrains vendus sont plus importantes. La surface moyenne des espaces naturels et de loisirs vendus sur le pays de Lorient est de 1,5 hectare. Elle est supérieure à 2 hectares sur Bubry, Pont-Scorff, Calan et Inguiniel et inférieure à 0,4 hectare sur Rianteac, Lanester, Lorient et Locmiquélic.

Le marché des espaces naturels et de loisirs - Nombre de ventes, prix et surfaces



Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

> 6 Les terrains d'habitat léger : un marché spécifique à quelques communes

CHIFFRES CLÉS

- nombre de ventes : **172**
- valeur totale en millions d'€ : **10**
- surface totale en hectares : **18**

Toutes les communes ne sont pas concernées par ce type de marché qui concerne 172 terrains vendus entre 2009 et 2017.

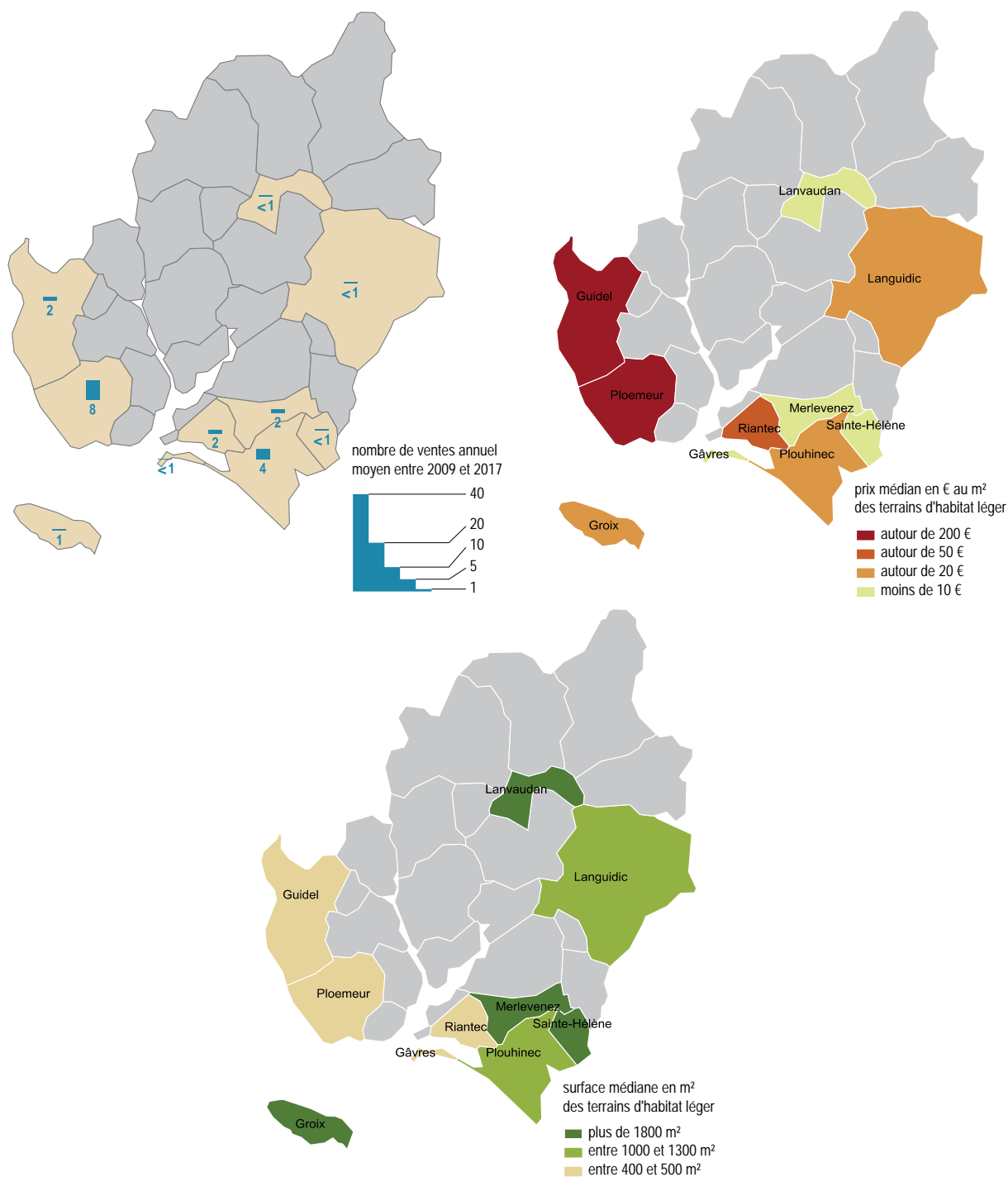
Les terrains destinés à l'habitat léger situés dans des secteurs ruraux, forestiers et relativement éloignés des centres urbains ont des surfaces assez importantes (plus de 1000 m²) et des prix qui restent modérés (moins de 10 € / m²).

Les communes de Riantec, Guidel, Merlevenez et surtout Plouhinec et Ploemeur sont celles qui recensent le plus grand nombre de ventes en termes de terrains destinés à l'habitat léger. Ces terrains sont de taille relativement limitée (entre 400 et 500 m²) sur les 3 communes de Lorient Agglomération. Les 2 communes de Blavet Bellevue Océan offrent des terrains de plus grande taille (plus de 1000 m²). Les prix de vente au m² sont également bien distincts

sur les deux EPCI. Les prix sur Plouhinec et Merlevenez sont inférieurs à 20 € le m² tandis que sur Riantec, ils sont à 56 €, sur Guidel à 190 € et Ploemeur à 225 €. Le secteur de la Pointe du Talud sur Ploemeur est le principal foyer de transactions de terrains d'habitat léger avec 61 terrains vendus entre 2009 et 2017, soit plus d'un tiers du total des ventes de ce marché foncier.

Sur Guidel et Ploemeur, ce marché présente des prix proches du marché foncier de l'habitat du territoire. L'usage de ce type de foncier devenu résidentiel contribue fortement à la valorisation des prix de vente des terrains.

Le marché des terrains d'habitat léger - Nombre de ventes, prix et surfaces



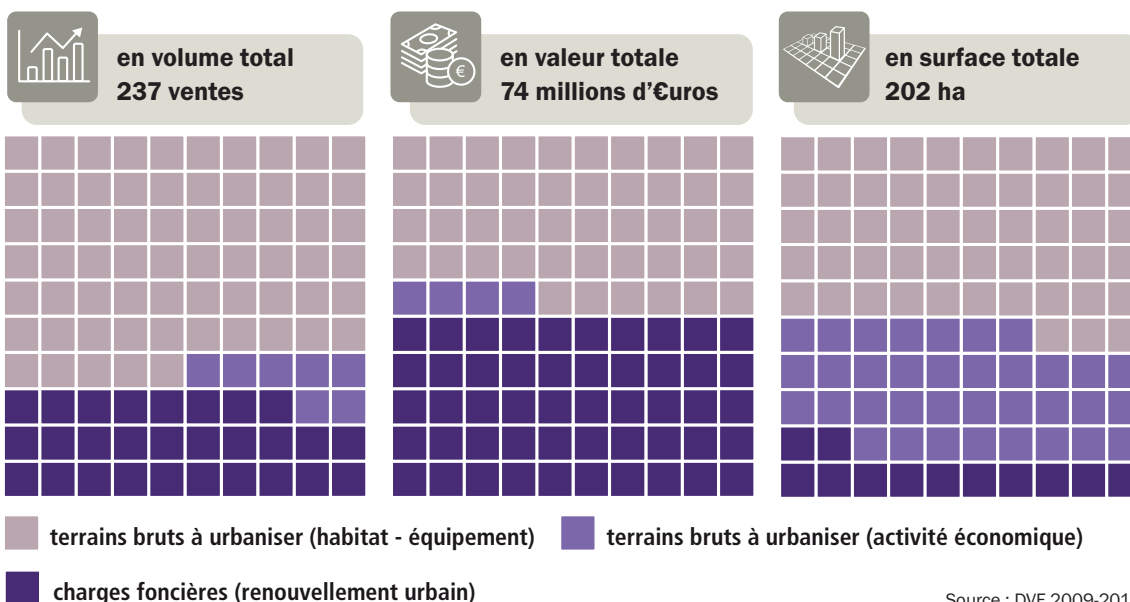
Source : DVF (données de 2009 à 2017) - Réalisation: AudéLor 2019
 Seuil de discrétion statistique fixé à plus de 3 ventes sur l'ensemble de la période

> 7 Les terrains bruts à urbaniser et les charges foncières

Cette catégorie de marché foncier ne concerne que 237 transactions entre 2009 et 2017. Il s'agit pour une part de terrains bruts à urbaniser (soit à vocation économique, soit pour de l'habitat ou des équipements) et d'au-

tre part de terrains déjà urbanisés, acquis en vue d'une opération de renouvellement qui présentent un potentiel de valorisation de charge foncière.

Le marché des terrains à urbaniser sur le SCoT du Pays de Lorient



Les charges foncières : le marché du renouvellement urbain

On appelle ici "charge foncière" un terrain déjà urbanisé et racheté dans l'optique d'une opération de renouvellement urbain comme par exemple le site de l'ancien hôpital Bodélio à Lorient. À l'origine les charges foncières constituent l'ensemble des dépenses à engager pour rendre possible une opération immobilière (démolition, dépollution...). Ces charges sont en-

suite valorisables, d'autant plus que le potentiel constructible et la densité bâtie peuvent être élevés.

66 transactions sont classées en charge foncière. Elles représentent 12 % du marché des terrains à urbaniser en surface et 50 % de la valeur totale de ce marché. Leur surface moyenne est de 1446 m² pour un prix médian de 166 € le m².

25 ventes en charges foncières se localisent sur la commune de Lorient. Leur prix médian est de 241 € le m² et leur surface moyenne de 5600 m². Cependant cette moyenne tombe à 2700 m² en excluant le site de Bodélio (7,5 ha). Les 16 charges foncières sur Lanester ont un prix médian de 137 € le m² et une surface moyenne de 1800 m².

En zones d'activités, si la segmentation des marchés ne fait pas apparaître de charges foncières, il y a cependant de nombreuses ventes de terrains avec locaux bâtis assimilables à ce type de marché. En effet, une entreprise rachète une parcelle avec son local puis détruit ou transforme complètement ce local existant pour mettre en place un nouvel outil de production.

Les terrains bruts à urbaniser : socle de l'extension urbaine

Les terrains dits bruts sont des terrains non viabilisés et non aménagés destinés à être commercialisés ensuite sous formes de lots à construire (terrains à bâtir). Les terrains bruts à urbaniser se situent essentiellement en extension du tissu urbain existant.

Les terrains bruts à urbaniser à vocation économique : un marché ralenti

17 transactions immobilières classées en terrain brut à urbaniser à vocation économique ont été réalisées entre 2009 et 2017. Il s'agit de terrains agricoles rachetés, majoritairement par des collectivités, en vue de la création d'un

site d'activités. Ces terrains bruts non viabilisés ont un prix médian de 7,2 € le m². Ces transactions concernent de grands terrains (4,2 hectares en moyenne). Le faible nombre de transactions sur la période témoigne des difficultés à mettre sur le marché des terrains à bâtir de nouvelles zones d'activités économiques.

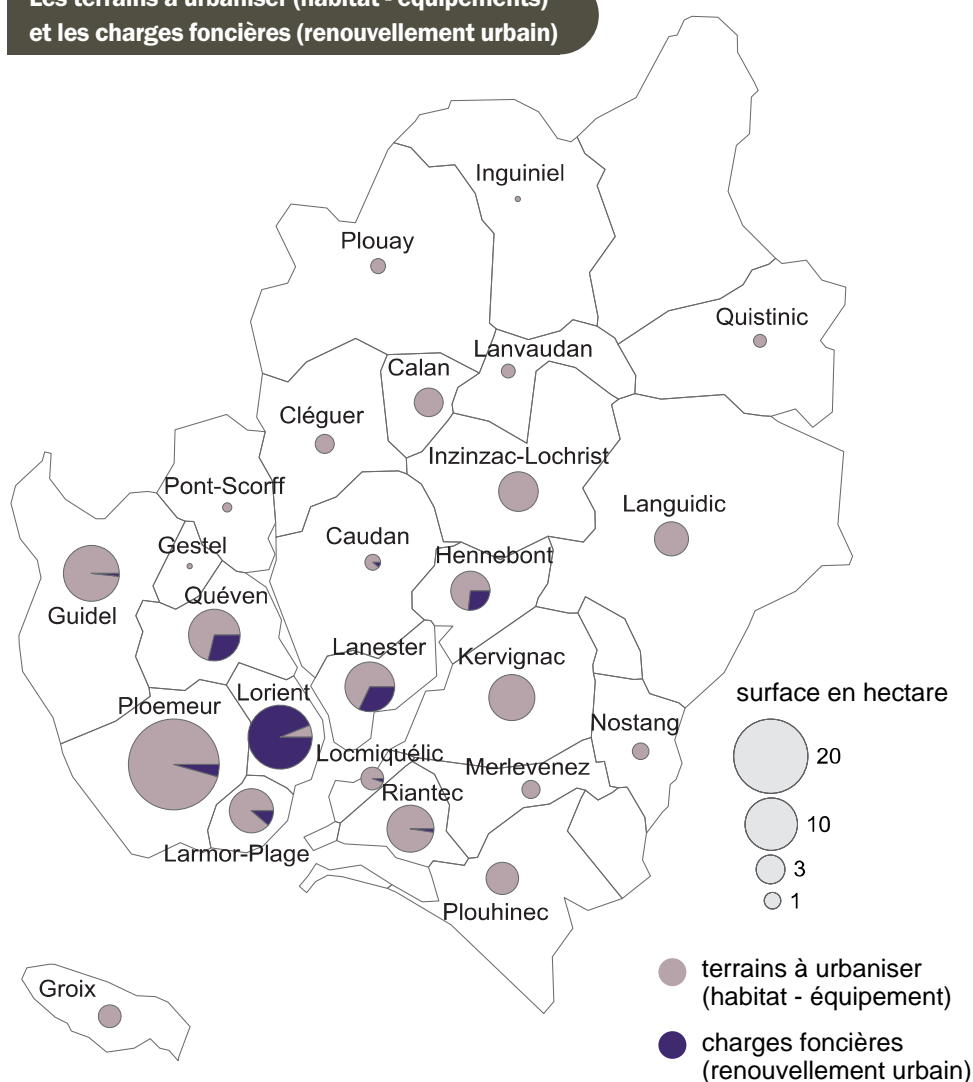
Les terrains bruts à urbaniser pour l'habitat et les équipements : une plus forte valeur

Les terrains bruts à urbaniser pour de l'habitat ou des équipements se situent essentiellement en extension de l'urbanisation existante. Au nombre de 154, leur prix médian au m² est de 33,6 €. La surface moyenne de ces terrains est de 6948 m² tandis que la médiane est de 2762 m². Cette typologie de marché est donc constituée de quelques grands terrains comme ceux destinés à la construction du centre sportif de Kerlir et aussi de nombreux terrains de petite taille souvent destinés à la construction d'habitat collectif ou la création de lotissements.

Guidel, qui a connu un important développement urbain ces dernières années, est la commune qui compte le plus de transactions sur le marché des terrains bruts à urbaniser. La surface moyenne des 25 transactions sur Guidel est de 4430 m² avec un prix médian de 63 € le m².

La surface des terrains bruts à urbaniser est également importante sur les communes de Quéven, Kervignac et Riantec (entre 7 et 8 hectares). Ces terrains correspondent aux extensions urbaines récentes ou à venir sur ces communes.

**Les terrains à urbaniser (habitat - équipements)
et les charges foncières (renouvellement urbain)**



Source : DVF (données de 2009 à 2017) – Réalisation: AudéLor 2019

> 8 Le marché des terrains à bâtir pour l'habitat individuel : des disparités de prix et de surface marquées entre les communes urbaines et les communes rurales

CHIFFRES CLÉS 🔍

- nombre de ventes : **3562**
- valeur totale en millions d'€ : **291**
- surface totale en hectares : **241**

Une différence nord / sud très marquée

Entre 2009 et 2017 sur le SCoT du Pays de Lorient, 3562 terrains à bâtir pour l'habitat individuel se sont vendus au prix médian de 125 € le m² et pour une surface médiane de 516 m².

Les très faibles prix constatés sur Bubry et Quistinic (autour de 11 € le m²) et la très grande superficie des terrains (plus de 1700 m²) s'expliquent par le fait que la moitié des terrains (18 / 36) se situent hors centralité urbaine* dans un territoire rural où la pression urbaine est faible.

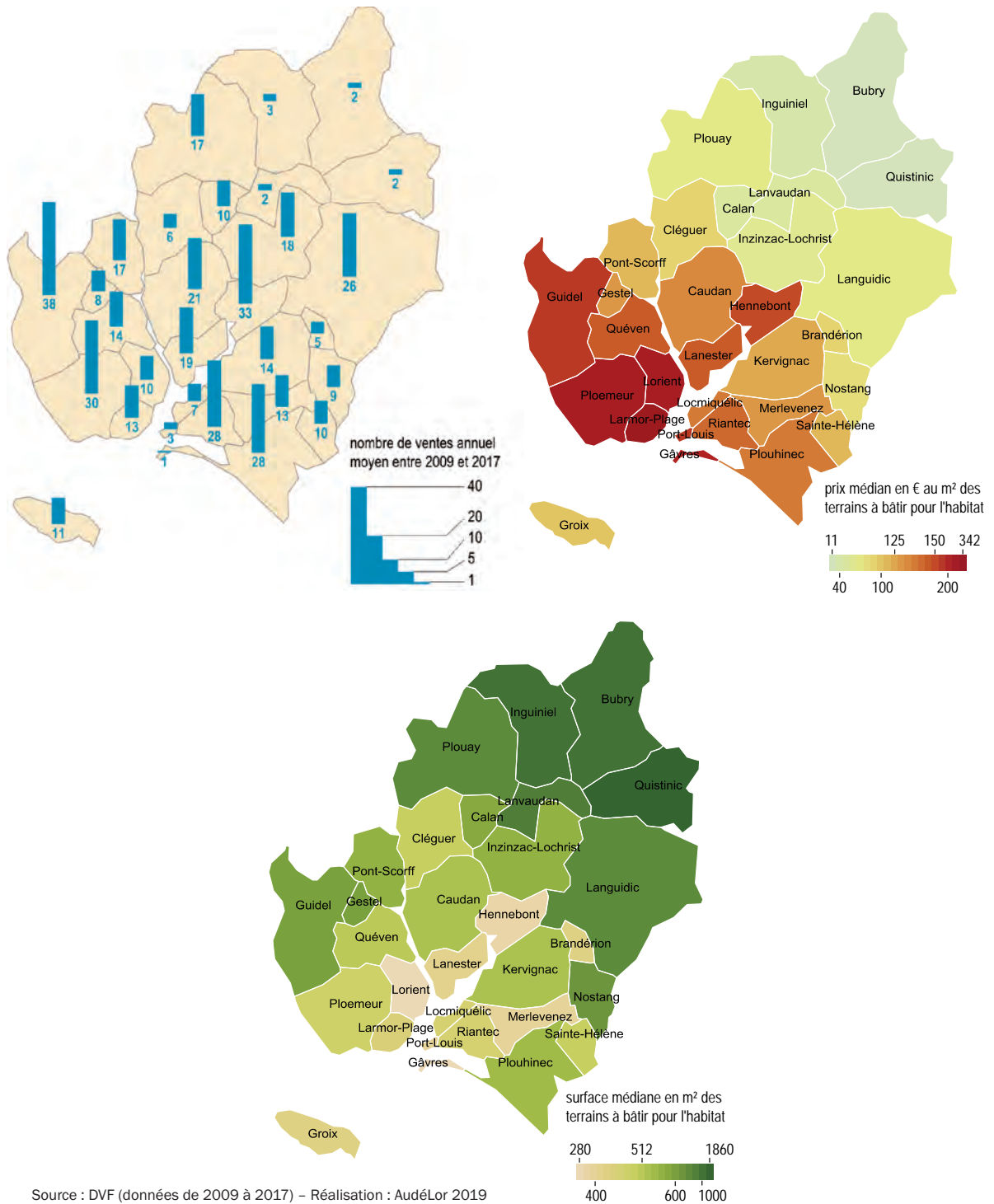
À contrario, les terrains à bâtir des communes les plus urbaines comme Lorient, Lanester et Hennebont sont à des prix relativement élevés et des surfaces plus petites. Le prix médian du m² à bâtir sur Lorient est de 235 € et la surface médiane d'un terrain y est de 335 m².

L'effet littoral joue également sur les prix. A l'exception de Groix et Sainte-Hélène, toutes les communes littorales ont un prix médian supérieur à 125 € du m².

Les terrains à bâtir vendus sur Merlevenez, Brandérion, ou Cléguer dans une moindre mesure, sont relativement petits sur ces communes au profil rural. Cela reflète la volonté d'optimisation du foncier portée par les politiques publiques locales. Avec Gâvres, Lorient, Hennebont et Port-Louis, Merlevenez est l'une des 5 communes du territoire dont la surface médiane des terrains à bâtir est inférieure à 400 m².

(*) : centre-ville, centre bourgs et quartiers environnants

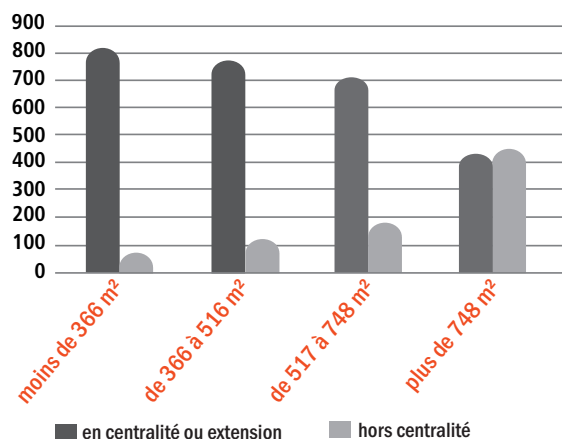
Le marché des terrains à bâtir pour l'habitat individuel



Deux marchés distincts entre centralités urbaines et hors centralités

Les terrains à bâtir situés dans ou en extension des centralités urbaines (2721 sur 3562 soit 2 sur 3) sont globalement plus petits et plus chers au m² que les terrains déconnectés des principales centralités. En toute logique, plus on s'éloigne des centralités urbaines, plus les terrains à bâtir sont grands.

Nombre de terrains à bâtir pour l'habitat individuel en centralité et hors centralité (répartition par taille)

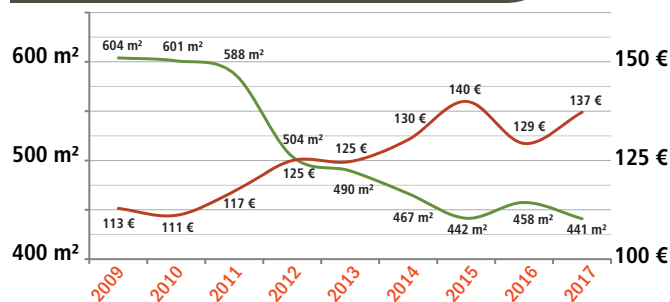


Source : DVF (données de 2009 à 2017) - Réalisation : AudéLor 2019

Des prix à la hausse et des surfaces à la baisse

Depuis 2009, les surfaces des lots à bâtir sont en diminution alors que les prix au m² sont en augmentation. L'année 2012 marque une rupture dans la pratique de commercialisation des terrains à bâtir avec une baisse franche des surfaces de lot. L'augmentation des prix au m² n'est pas marquée par des ruptures mais par une tendance à la hausse sous forme d'oscillation.

Évolution des surfaces médianes et des prix médians des terrains à bâtir pour l'habitat individuel entre 2009 et 2017



Source : DVF (données de 2009 à 2017) - Réalisation : AudéLor 2019

> 9 Les terrains à bâtir en zone d'activités : une trentaine de transactions par an

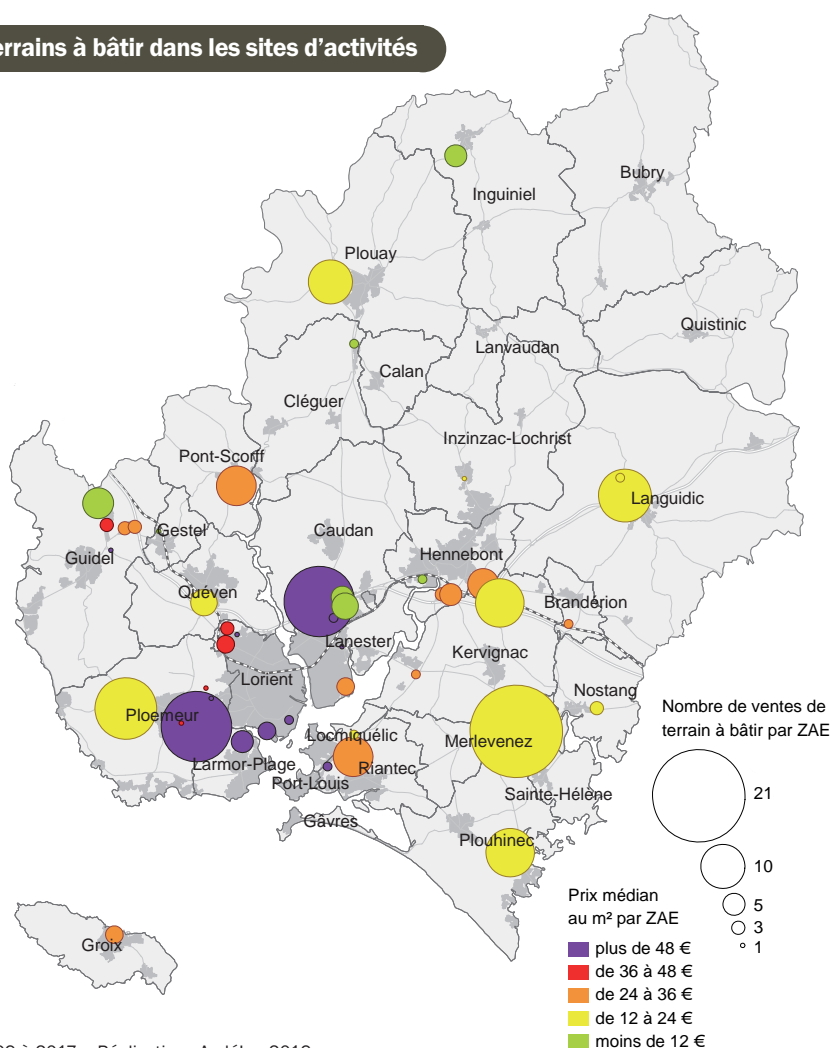
CHIFFRES CLÉS

- nombre de ventes : **249**
- valeur totale en millions d'€ : **29**
- surface totale en hectares : **94**

249 terrains à bâtir ont été vendus en sites d'activités entre 2009 et 2017. Sur les 89 zones d'activités identifiées sur le périmètre du SCoT, 52 sont concernés par la vente d'au

moins un terrain à bâtir. Pour les zones d'activités dont l'essentiel des lots ont été commercialisés avant 2009, le nombre de ventes de terrain est généralement inférieur à 2 ou 3. Il peut s'agir de la vente d'une partie de terrain non utilisé ou de parcelles situées en fond de zone ayant tardé à trouver acquéreur. Lorsque le nombre de terrains vendus est supérieur à 4 ou 5, cela correspond davantage à l'extension ou la création d'une zone d'activité.

Prix des terrains à bâtir dans les sites d'activités



Source : DVF 2009 à 2017 - Réalisation : AudéLor 2019

Un prix médian à 24 € le m²

Les prix observés par zones sont très variés, allant de moins de 10 € à plus de 100 € du m². Ces différences s'expliquent par plusieurs critères :

- La localisation de la zone d'activité : la proximité du cœur d'agglomération et de la RN 165 étant recherchée par les entrepreneurs, les zones répondant à ces critères ont généralement des prix de foncier plus élevés
- La vocation économique de la zone d'activités : les zones à dominante tertiaire et commerciale ont des prix plus élevés que les zones à vocation artisanale ou industrielle.
- Au sein d'une même zone, la localisation en front d'axe routier (effet vitrine) confère plus de valeur à un terrain, à l'inverse des lotissements d'habitation.

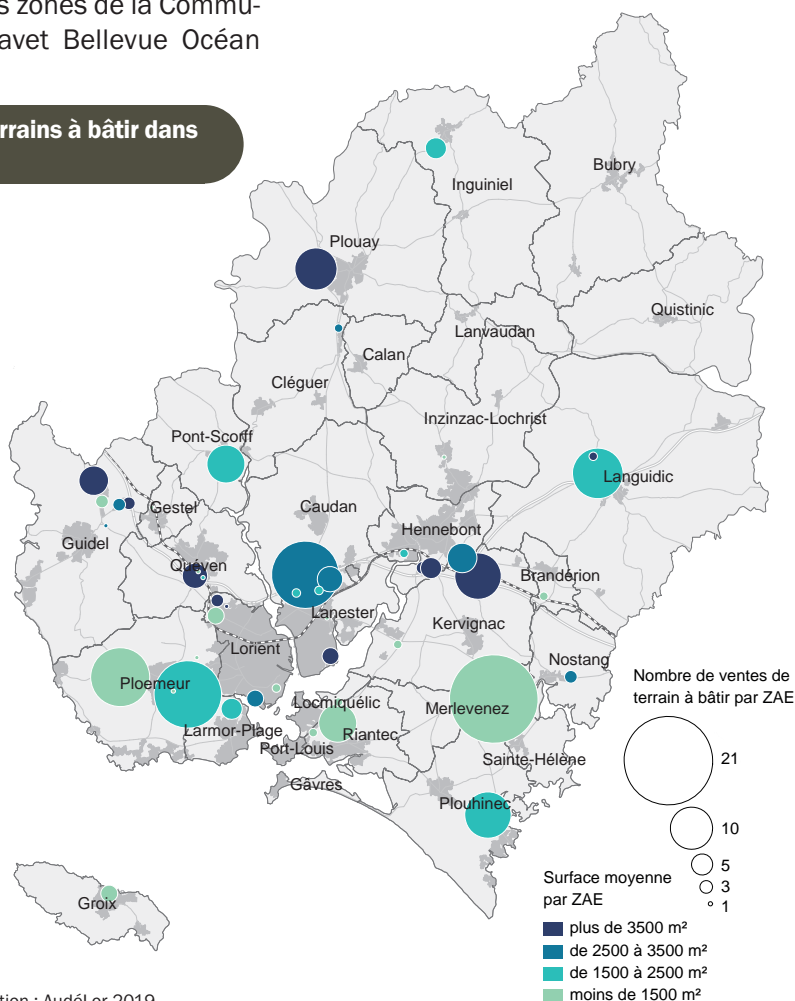
Les prix constatés sur les zones de la Communauté de Communes Blavet Bellevue Océan

sont très homogènes : autour de 20 € le m². Sur Lorient Agglomération les prix de vente sont plus variables d'une zone à l'autre. 15 zones ont des prix supérieurs à 48 € le m². Cependant, pour 10 d'entre elles, cela ne concerne qu'un ou deux terrains vendus.

Une superficie médiane de 1880 m²

La taille des terrains dépend du type d'activité qui s'implante. L'artisanat ne nécessite pas de surfaces aussi importantes que l'industrie ou les grands commerces de périphérie. Les terrains vendus sur les zones de Merlevenez, Riantec ou Kergantic à Ploemeur sont de plus petite taille (moins de 1500 m²) que ceux vendus à Guidel (la Garderie), Quéven (Mourillon) Plouay (Restavy), Hennebont (Parco) et Kervignac (Porzo) dont les surfaces moyennes dépassent les 3500 m².

Surface moyenne des terrains à bâtir dans les sites d'activités



Source : DVF 2009 à 2017 - Réalisation : AudéLor 2019

Méthodologie et tableaux détaillés des résultats

Source principale de données utilisées:

- DVF (Demande de Valeurs Foncières) fournie par la DGFIP. Pour chaque vente enregistrée et publiée par le service de la publicité foncière, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier, la valeur foncière déclarée et le descriptif cadastral des biens issu de MAJIC.

Outils et sources de données complémentaires permettant de réaliser la segmentation en différents marchés :

- PLU de Lorient Agglomération
- OCS 2013 (couverture et usage du sol)
- Cadastre MAJIC
- RPGA 2011 et 2015
- Segmentation SAFER (ne concerne que 1477 transactions sur les 33 356 enregistrées)
- Utilisation du script R conçu par les agences d'urbanisme de Rennes et Brest

À partir de ces données et outils une segmentation a été réalisée en 3 étapes :

- 1 - première segmentation s'appuyant sur une série de requêtes et conditions
- 2 - confrontation de ce premier résultat avec la segmentation SAFER et avec les résultats issus du script R. Ajustement si les résultats des 3 méthodes sont différents.
- 3 - vérification sur orthophoto au fil de l'exploitation et de l'analyse des résultats

Nombre de ventes par type de marché et par an (2017 incomplet)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
M1_bat	4	5	1	6	13	3	17	25	7
M1_nd	22	16	15	17	16	10	13	16	10
M1_nu	92	49	75	66	82	75	93	74	39
M1_bois	51	45	43	44	52	56	60	52	16
M1_hl	11	12	15	19	23	22	24	35	11
M1_nat	79	79	75	58	66	75	73	70	37
M1_brut	17	15	19	25	11	19	15	24	9
M1_cf	3	7	13	7	11	7	5	6	8
M1_eco	-	5	2	5	3	-	-	1	1
M1_eco	45	34	27	17	37	20	34	25	10
M1_hab	394	561	453	421	335	324	359	436	279
M1_eco	121	162	189	161	130	148	165	164	144
M1_hab	1986	2993	2848	2417	2441	2254	2682	3043	2006
ND	61	83	73	60	55	53	48	55	39
HM	338	314	373	315	284	298	297	281	162

Prix médian en €/m² des ventes par type de marché et par an (2017 incomplet)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
M1_bat	4,5	3,3	0,3	2,2	6,1	1,3	3,5	1,5	3,1
M1_nd	0,9	0,5	1,1	3,9	0,7	0,6	1,7	3,6	4,0
M1_nu	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
M1_bois	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4
M1_hl	176,4	85,2	167,8	186,6	61,1	15,1	70,0	28,0	121,9
M1_nat	2,0	2,8	3,0	2,9	2,1	1,7	4,3	2,6	6,9
M1_brut	24,8	48,5	20,0	33,1	31,1	48,6	41,9	40,9	20,0
M1_cf	74,0	116,3	173,0	260,9	189,8	137,0	563,9	378,8	339,5
M1_eco	-	6,0	6,2	7,1	10,0	-	-	6,0	12,5
M1_eco	15,5	23,9	38,3	28,6	30,0	24,5	18,0	36,0	26,5
M1_hab	112,8	110,6	116,4	125,0	125,9	130,3	140,0	129,3	136,6
M1_eco	193,3	264,2	249,6	319,0	197,7	284,4	209,2	189,7	220,7
M1_hab	366,8	398,4	421,5	384,6	392,6	366,2	365,0	363,9	379,3
ND	19,4	28,0	25,7	18,2	29,7	25,0	33,8	31,1	33,8
HM	7,5	13,0	7,8	4,7	10,0	8,0	10,7	14,6	21,4

Surface totale en hectare des ventes par type de marché et par an (2017 incomplet)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
M1_bat	19,2	11,3	68,3	6,7	121,8	27,4	105,2	90,8	14,8
M1_nd	17,5	16,5	27,4	26,6	12,2	8,5	10,2	41,3	26,8
M1_nu	334,2	181,5	410,1	272,4	656,7	469,9	489,8	778,5	351,0
M1_bois	108,0	106,7	100,2	130,2	121,8	144,5	163,7	156,2	47,1
M1_hl	1,0	1,0	1,0	1,2	2,2	3,0	2,7	5,6	0,8
M1_nat	65,7	108,9	92,8	70,7	92,4	104,0	80,7	284,4	15,5
M1_brut	10,9	11,2	10,5	36,9	8,4	7,8	5,8	12,0	3,4
M1_cf	0,8	1,3	4,5	1,6	12,2	0,9	0,8	0,8	1,0
M1_eco	0,0	5,0	2,5	52,3	8,2	0,0	0,0	1,9	1,3
M1_eco	15,1	9,5	13,0	8,5	16,5	3,7	18,2	5,7	3,8
M1_hab	31,3	40,1	32,8	29,6	21,8	20,8	19,5	28,8	15,7
M1_eco	27,8	42,4	28,6	46,6	28,8	26,8	23,0	32,8	11,8
M1_hab	132,2	164,7	150,0	161,7	139,7	201,6	202,7	226,2	155,8
ND	17,8	24,7	19,8	13,0	13,5	12,9	15,8	25,3	11,1
HM	29,0	25,9	17,7	34,2	27,1	38,5	41,9	72,5	10,6

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme,
de Développement Économique
et Technopole du Pays de lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

www.audelor.com