

LE MARCHÉ FONCIER NORMAND à destination de l'habitat individuel





Édito

L'Etablissement public foncier de Normandie œuvre au quotidien, aux côtés de l'Etat et des collectivités territoriales, pour faciliter l'émergence de leurs projets d'aménagement. Ces interventions sont confrontées à un contexte immobilier changeant, dont les caractéristiques modifient profondément les modes de production du foncier, matière première du développement de notre région.

L'EPF Normandie suit attentivement ces évolutions dans le cadre de ses missions. C'est pourquoi il s'est engagé dans une démarche de montage d'un observatoire foncier, qui devra permettre d'éclairer les politiques territoriales. Cette étude permet justement de vous faire connaître le contexte général du foncier, au travers du marché à destination de l'habitat individuel. Nous considérons que celui-ci fonctionne comme un révélateur des autres marchés, souvent plus difficiles à cerner statistiquement.

Ce que je retiens particulièrement de l'étude est qu'à la géographie variée de notre territoire normand correspond une mixité des contextes fonciers locaux. Ce constat, dans le contexte d'une réflexion en 2011 sur l'évolution des outils de l'EPF au service des politiques locales, nous pousse encore davantage à être attentifs aux difficultés que peuvent rencontrer nos partenaires, dont la diversité des causes appelle autant de modalités de réponse de l'Etablissement.

*Le Directeur Général de l'EPF Normandie
Lucien BOLLLOTTE*

Sommaire

p 4..... QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- 4- Le contexte démographique
- 5- L'utilisation des sols
- 6- La prise en compte des enjeux environnementaux
- 7- Le contexte économique
- 7- Le nombre de transactions

p 8..... LA SURFACE DES TERRAINS VENDUS

- 8- Dans les régions métropolitaines (2006-2009)
- 10- En Normandie (2000-2008)
- 12- Relation entre procédures d'urbanisme et surfaces des terrains

p 13..... LES PRIX CONSTATÉS

- 13- Dans les régions métropolitaines (2006-2009)
- 16- En Normandie (2000-2008)

p 18..... LES ACTEURS DU MARCHÉ

p 23..... SYNTHÈSE

Avertissement

Ce document est dédié au marché foncier des terrains à bâtir destinés à la construction de logements individuels. Cette catégorie est en effet mieux identifiable statistiquement, et présente un caractère suffisamment homogène pour en tirer des enseignements. Une relation avec les prix des terrains à vocation de logements collectifs est certaine, même si elle n'est pas aujourd'hui mesurée.

Dans l'ensemble, cette étude s'attache à reconstituer les évolutions depuis 2000 ou 2006, selon les disponibilités des sources d'informations.

Les sources concernant les prix et les surfaces proviennent des informations locales des notaires (données 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008) et des informations régionales des services de l'Etat (Enquête

sur les Prix des Terrains à Bâtir 2006 à 2009). Des différences dans les échantillons exploités, dans les méthodes de collecte, et dans les périodes étudiées sont à l'origine de chiffres parfois sensiblement dissemblables (voir encadré p11). Ce constat ne remet pas en cause les analyses sur le fond.

Les prix mentionnés sont à entendre en TTC et hors frais de notaire ou éventuels frais d'agence.

Les données mises en évidence dans cette étude concernent des situations passées et ne sauraient servir de référence pour l'évaluation de biens à acheter. Elles n'ont d'autre utilité que celle de permettre d'appréhender les grandes orientations, en France et en Normandie.



1] QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Pour comprendre le mécanisme du marché foncier, il convient de présenter les principaux éléments contextuels qui agissent sur lui.

a] Le contexte démographique

La population normande a augmenté de 65000 habitants entre 1999 et 2006. Quoiqu'un peu plus marquée en Basse-Normandie, cette progression reste modeste au regard de la croissance nationale.

	1999	2006	Évolution	En %
Basse-Normandie	1 422 436	1 456 781	34 345	2.4
Haute-Normandie	1 780 439	1 811 053	30 614	1.7
Normandie	3 202 875	3 267 833	64 958	2.0
France	60 151 239	63 186 098	3 034 859	5.0

Source INSEE - RGP 1999-2006

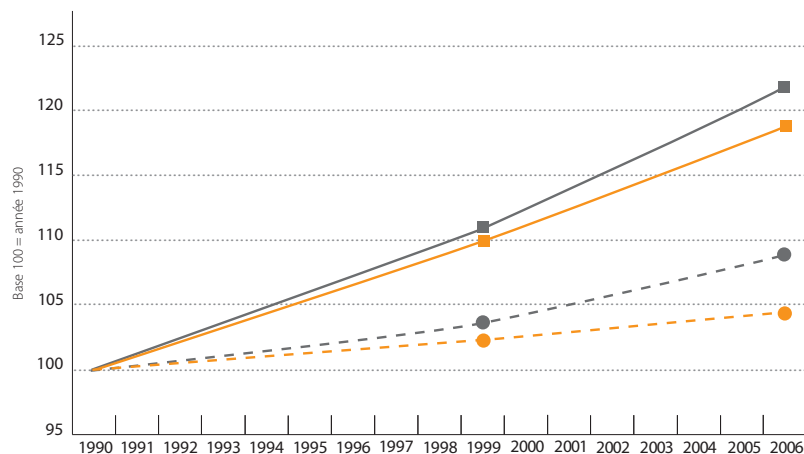
Parallèlement, le nombre de personnes qui composent les ménages a diminué (effet de l'augmentation chez les personnes âgées de la durée de vie seule, de la décohabitation chez les jeunes, des divorces).

Il résulte de ces deux phénomènes une hausse importante du nombre de ménages. Or, ces derniers constituent autant de nouvelles résidences principales.

*Évolution comparée
de la croissance démographique
et du nombre de ménages
en Normandie et en France*

Source INSEE - RGP 1990-1999-2006

Ménages - France —■—
Ménages - Normandie —■—
Habitants - France - -●- -
Habitants - Normandie - -●- -

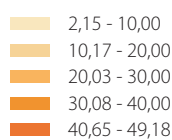


Niveau de la croissance démographique et documents d'urbanisme

Entre 1999 et 2006, les communes concernées par un POS ou un PLU (en 2010) ont augmenté leur population de moins de 1%. Dans le même temps, les territoires en carte communale ont connu une progression de plus de 9% et les communes en RNU (sans document approuvé) de 7%, malgré la règle de constructibilité limitée.

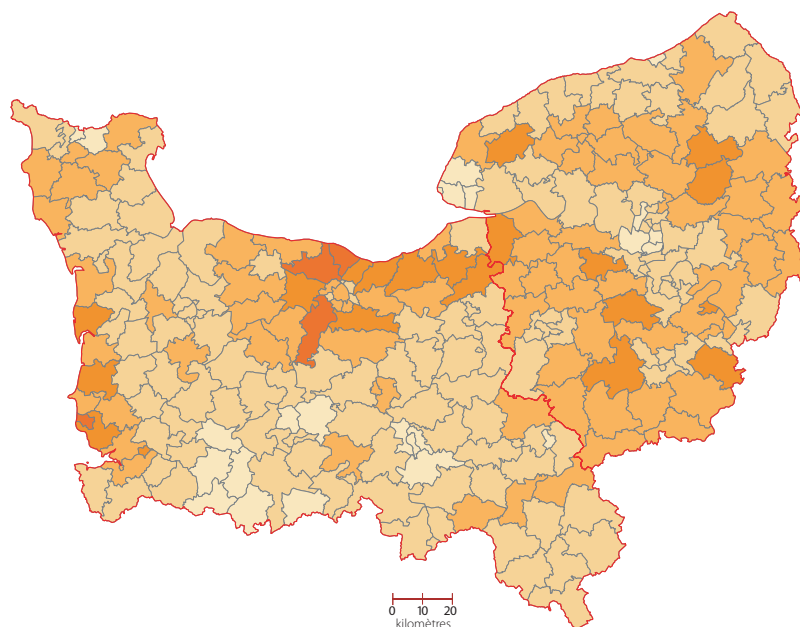
Normandie Évolution du nombre de ménages (en %) de 1990 à 2006

Source INSEE - 2010 - recensements 1990-1999-2006
ND (EPF normandie 12/10/2010)



En conséquence, le nombre de résidences principales a crû de 8% en Normandie entre 1999 et 2006 (ce qui revient à 100 000 logements, répartis équitablement entre les deux régions ; ces habitations n'ont pas été prises sur la vacance ou sur les logements secondaires dont le nombre a également augmenté, respectivement de 6 250 et 5 750 unités).

Depuis 1990, la croissance du nombre de ménages est particulièrement sensible autour de Caen.



b| L'utilisation des sols

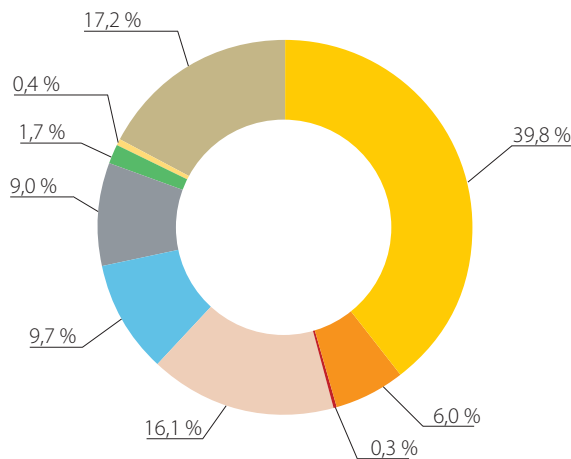
Pour l'essentiel, les transactions à vocation non agricole de terrains nus ont pour conséquence d'artificialiser les terres (entendre par là urbaniser, plutôt qu'imperméabiliser). D'après les données Corine Land Cover, en Normandie 10 000 ha ont été concernés par ce phénomène entre 1990 et 2006, soit 0,35 % des terres régionales. Cela correspond à une augmentation de 7% de la surface urbanisée en Normandie (contre + de 8 % en moyenne sur la France métropolitaine).

Remarque : Les valeurs d'artificialisation fournies par imagerie satellitaire sont à considérer comme étant des seuils minimum, car les espaces inférieurs à 25 ha ne sont pas référencés. La prise en compte du mitage de l'espace rural est donc partielle.

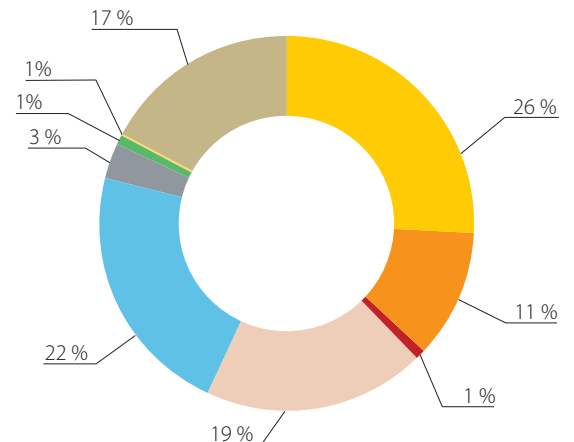
Cette consommation correspond à plus de 750 m² par habitant normand supplémentaire, pour répondre à la satisfaction de différents besoins au-delà du logement (travail, commerces, espaces de loisirs...).

En effet, dans cette utilisation globale d'espace, on constate une concurrence entre les destinations des terrains faisant l'objet de transactions. A cet égard, une bonne part de ces terrains artificialisés ne sont pas utilisés pour le logement. Cette réalité participe de la tension foncière (déficit de terrains au regard de la demande) sur le territoire, en particulier dans les zones urbaines.

Le marché foncier normand
2000-2002-2004-2006 -2008 - Par vocation/en surface
Source : Notaires de France - PERVAL



Le marché foncier normand en pôles urbains
2000-2002-2004-2006 -2008 - Par vocation/en surface
Source : Notaires de France - PERVAL



c | La prise en compte des enjeux environnementaux

Dans un contexte de prise de conscience concernant la consommation excessive de foncier, les risques naturels et la protection de la biodiversité, les politiques locales se sont tournées vers une gestion économe des sols, notamment traduits

dans les documents de planification et dans les documents d'urbanisme depuis 2000. En l'absence de stratégie foncière antérieure, permettant de remettre sur le marché une offre foncière issue du renouvellement urbain, ces orientations ont localement pu raréfier le foncier disponible et amplifier le phénomène de croissance des prix liée à la demande de logements.

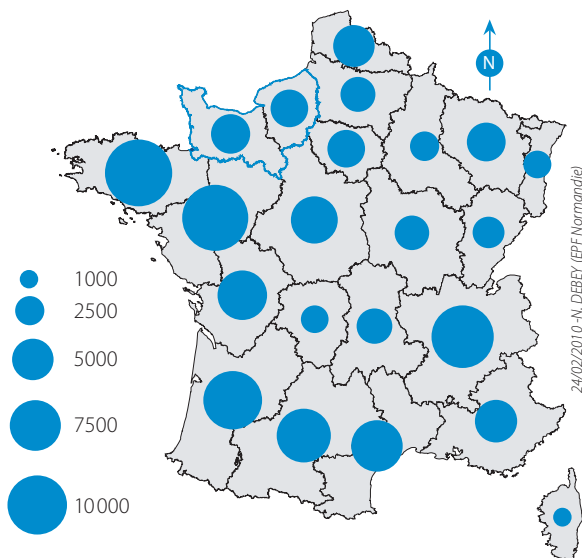
d | Le contexte économique

Suite à la crise des subprimes, la restriction de l'offre de crédits et les comportements de prudence des ménages au cours de la période 2006-2009, ont eu un effet notable sur les marchés de l'ancien à partir de 2007, notamment au travers d'une chute du nombre de transactions, liée à la baisse de la demande solvable.

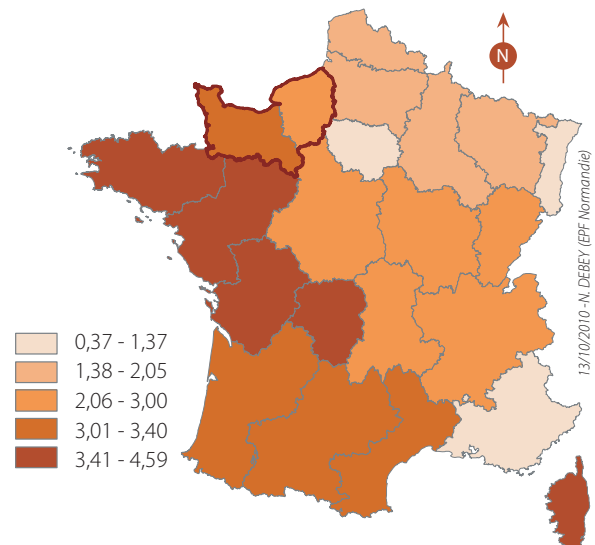
e | Le nombre de transactions

Les marchés haut et bas-normands ne sont pas parmi les plus actifs en France en volume. En revanche, au regard du nombre d'habitants, la Normandie est conforme à son positionnement, au sein d'une France nettement graduée de l'est vers l'ouest.

Le marché foncier de l'habitat individuel
En volume - de 2006 à 2009 (moyenne par an)
Source : EPTB-MEEDDM
Simulation effectuée par l'EPF Normandie permettant de redresser les chiffres ETPB pour intégrer les permis années n+1 et n+2

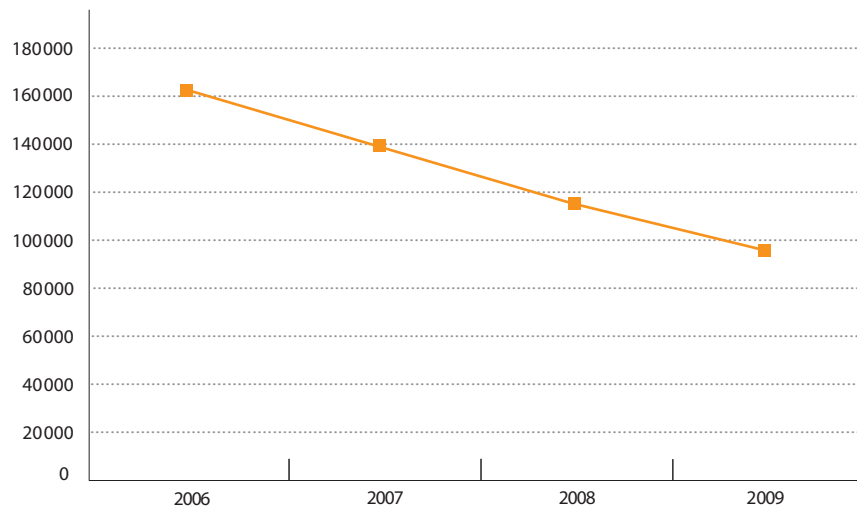


Le marché foncier de l'habitat individuel
Nombre de transactions pour 1000 habitants en 2007
Source : EPTB-MEEDDM / INSEE
Simulation effectuée par l'EPF Normandie permettant de redresser les chiffres ETPB pour intégrer les permis années n+1 et n+2



Sur l'ensemble du territoire national, contrairement aux transactions de maisons qui n'ont entamé une baisse qu'en 2007, le graphique suivant montre que c'était déjà le cas pour les terrains dès 2006. La baisse 2006-2009 du nombre de transactions de terrains est de 40 %. Nous ne disposons pas d'information sur les volumes pour les années qui précèdent.

**Le marché foncier
de l'habitat individuel
en France**
Source : EPTB 2006 à 2009
Simulation effectuée par l'EPF Normandie
permettant de redresser les chiffres EPTB
pour intégrer les permis années n+1 et n+2



2] LA SURFACE DES TERRAINS VENDUS

Les efforts d'économie d'espace passent notamment par le marché foncier pour maisons individuelles, qui constitue en Normandie 40% de la consommation globale des sols (auxquels il faut ajouter une part des 17% des consommations à vocation non renseignée). Cette étude est à la fois l'occasion de comparer la Normandie à ses régions voisines, et de préciser les situations locales.

a] Dans les régions métropolitaines (2006-2009)

A l'exception des deux régions normandes, les terrains vendus dans les régions du nord de la France ont une superficie inférieure à la moyenne nationale. En revanche, régions Rhône-Alpes et surtout Languedoc-Roussillon mises à part, ils sont plus vastes dans le sud de la France.

En dépit de la surface moyenne qui reste importante en 2009, la Basse-Normandie est marquée par une baisse importante de celle-ci depuis 2006. Cette contraction de la taille des parcelles à bâtir est par ailleurs sensible sur l'ensemble du territoire national, ce qui pourrait être lié aux outils de planifications indiqués dans la première partie de cette étude.

*Surface moyenne des terrains
à vocation habitat individuel, en m²*

Source : SOeS EPTB 2009

	2006	2007	2008	2009	Évolution en %
Ile-de-France	861	810	824	728	-15.4
Languedoc-Rousillon	941	898	838	833	-11.5
Alsace	913	907	854	838	-8.2
Bretagne	1 106	1 010	1 006	880	-20.4
Pays de la Loire	1 058	1 014	962	928	-12.3
Picardie	1 220	1 119	1 035	979	-19.8
Nord-Pas-de-Calais	1 210	1 112	1 106	1 065	-12.0
Rhône-Alpes	1 292	1 165	1 160	1 067	-17.4
Lorraine	1 209	1 147	1 113	1 072	-11.3
Centre	1 365	1 322	1 216	1 138	-16.6
France	1 360	1 284	1 240	1 154	-15.1
Champagne-Ardenne	1 218	1 253	1 107	1 166	-4.3
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	1 621	1 451	1 319	1 222	-24.6
Poitou-Charentes	1 422	1 307	1 272	1 294	-9.0
Haute-Normandie	1 516	1 424	1 364	1 308	-13.7
Basse-Normandie	1 720	1 650	1 595	1 366	-20.6
Auvergne	1 509	1 480	1 511	1 372	-9.1
Franche-Comté	1 439	1 290	1 393	1 408	-2.2
Bourgogne	1 577	1 472	1 383	1 452	-7.9
Aquitaine	1 814	1 711	1 591	1 516	-16.4
Corse	2 001	1 939	2 101	1 558	-22.1
Midi-Pyrénées	1 911	1 729	1 756	1 563	-18.2
Limousin	2 067	2 066	2 057	1 939	-6.2

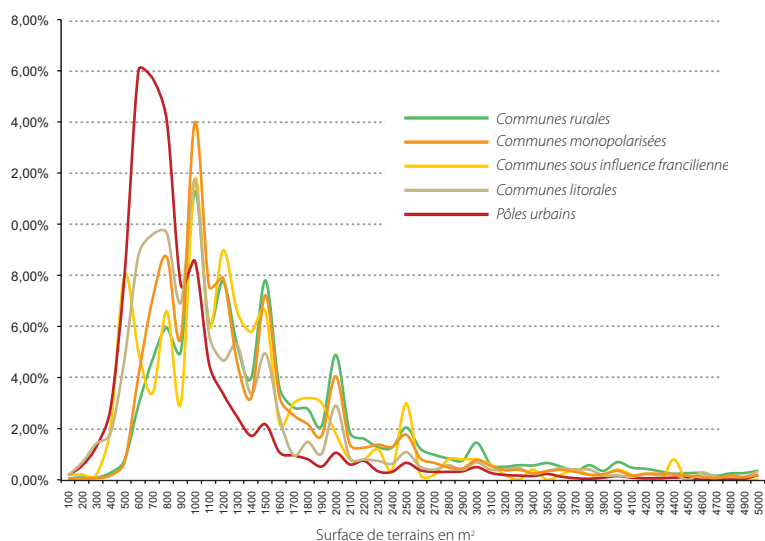
Les données EPTB (enquête réalisée par le Ministère de l'Ecologie, voir encadré p 11) montrent que les surfaces sont en baisse depuis 2006. Les données PERVAL (base du notariat), de nature différente, nous permettent de supposer que la baisse a précisément commencé cette année là.

Surface moyenne des terrains en m²

Source : SOeS EPTB 2009

		2000	2002	2004	2006	2007	2008	2009
PERVAL	Basse-Normandie	1 470	1 451	1 418	1 441		1 350	
	Haute-Normandie	1 382	1 376	1 366	1 373		1 288	
EPTB	Basse-Normandie				1 720	1 650	1 595	1 366
	Haute-Normandie				1 516	1 424	1 364	1 308
	France				1 360	1 284	1 240	1 154

Marché foncier de l'habitat individuel
Normandie - en 2000-2002-2004-2006-2008
- en % par type de commune
Source : Notaires de France - PERVAL



b| En Normandie (2000-2008)

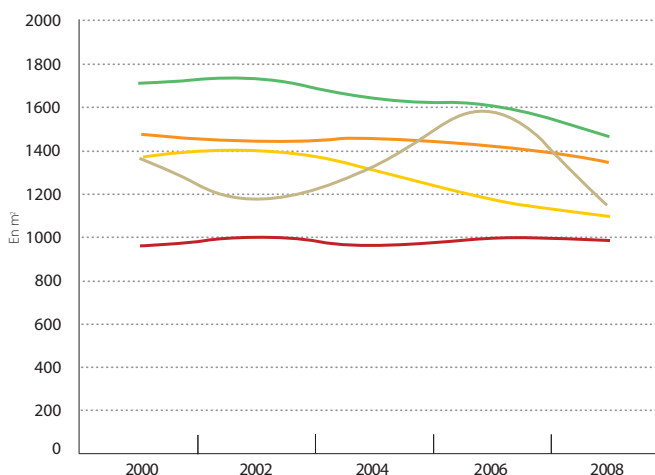
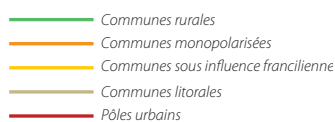
Les données de la région concernant la distribution des surfaces des terrains vendus montrent que :

- une grande partie des terrains a une surface inférieure à 1100 m², ce qui constitue d'ailleurs la médiane des terrains normands entre 2000 et 2008
- des effets de seuils sont visibles à partir de 600 m² et tous les 200 m² ; puis tous les 500 m² à partir de 1500 m². Ils peuvent s'expliquer par les réglementations des documents d'urbanisme locaux (surfaces plancher liées à l'assainissement individuel, notamment)
- ces effets de seuils dépendent des différents types de communes

Les surfaces moyennes sont très dissemblables selon ces typologies de communes. Leurs évolutions sont également hétérogènes : dans un contexte de baisse globale entre 2002 et 2008, les terrains situés en pôle urbain semblent notamment être confrontés à une valeur plancher.

Les communes proches de l'Île-de-France ont connu une évolution plus contrastée. L'échantillon de terrains concerné, plus faible, peut y favoriser une plus importante fluctuation.

Marché foncier de l'habitat individuel en Normandie
Évolution de la surface moyenne par type de commune
Source : Notaires de France - PERVAL



Un champ d'étude, deux sources d'information

- EPTB (enquête sur les prix des terrains à bâtir, réalisée par le Ministère de l'Écologie) se base sur le fichier des permis de construire. Un échantillon de pétitionnaires (au moins 2/3, voire davantage selon les régions) est sollicité par courrier. Le Ministère compte sur un taux de réponse de 75 %. Il en résulte qu'au moins la moitié des permis sont étudiés dans chaque région.

Les permis concernés sont ceux déposés par les particuliers pour construire une maison individuelle en neuf. Les permis annulés ne sont pas enquêtés. Les questions posées aux pétitionnaires concernent la construction, le terrain d'assiette de celui-ci, et l'éventuel terrain acheté (en 2009, ce fut le cas pour 90% des permis). À partir du fichier retourné par le prestataire extérieur, différentes opérations de redressement statistique sont réalisées : contrôles de qualité et de cohérence, traitement des non-réponses...

Dans la base téléchargeable sur internet, seuls les terrains achetés la même année que le dépôt du permis sont décomptés. Pour les compléter (voir partie 1 e page 7), la présente étude a pu bénéficier d'un travail préalable d'extraction par la DREAL Haute-Normandie, suivie d'un exercice de simulation, effectué par l'EPF, permettant de compléter les chiffres 2008 et 2009.

Synthèse dans le cadre d'une étude sur le marché foncier en vue de construire une maison individuelle :

Atouts :

- possibilité de télécharger gratuitement des statistiques régionales
- possibilité de travailler sur les volumes du marché (attention aux décomptes par année)
- éléments sur les budgets terrains + maisons, et sur les niveau de finition de la construction

Limites :

- ne concerne pas les maisons individuelles construites sous le régime des permis groupés
- pas de données accessibles à l'échelle infra-régionale via internet
- pas de données accessibles sur les années antérieures à 2006

- PERVAL (base de données des notaires) est une société commercialisant les informations que l'on retrouve dans les actes notariés. Ils faisaient jusqu'il y a peu l'objet d'une saisie par la société. Ces modalités sont en cours d'évolution, le présent descriptif concerne les pratiques antérieures. Ainsi, les transmissions des actes par les Notaires ne revêtait pas un caractère obligatoire. C'est pourquoi le taux de remplissage est incertain localement. En revanche, il est jaugé par département au travers d'une comparaison avec les chiffres des services fiscaux. Pour les départements normands, il est au moins de 50% (cas de la Manche). Avant édition de statistique, la base fait l'objet de filtrages automatiques pour éliminer les valeurs aberrantes.

Synthèse dans le cadre d'une étude sur le marché foncier en vue de construire une maison individuelle :

Atouts :

- possibilité de travailler sur des données depuis l'année 2000
- possibilité de travailler sur les acteurs du marché
- possibilité de travailler sur les données à la parcelle, et de créer des statistiques à l'échelle souhaitée (sous réserve d'un nombre suffisant de références)
- informations sur les viabilisations ou sur les terrains en lotissement (attention cependant à la fiabilité des traitements)
- possibilité d'accéder gratuitement à des données récentes de prix, jusqu'à l'échelle de l'arrondissement, sur le site immoprix.com

Limites :

- impossibilité de connaître le taux de couverture localement, ou les biais induits par ces manques (notamment l'hypothèse d'une sur-représentation des biens en secteur urbain)
- impossibilité de travailler sur les volumes

- Conclusion : des résultats parfois différents concernant les prix ou les surfaces, mais dans une mesure acceptable dans le cadre d'une étude régionale.

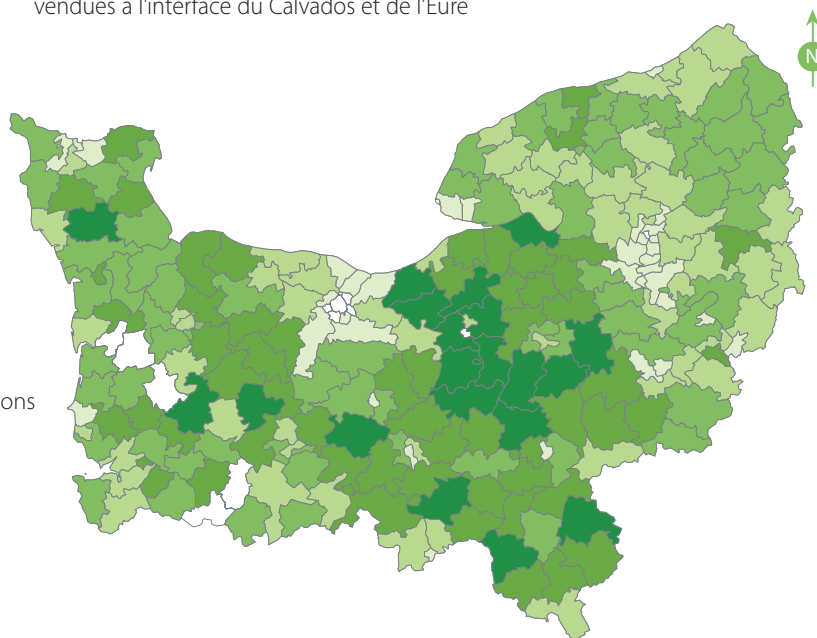
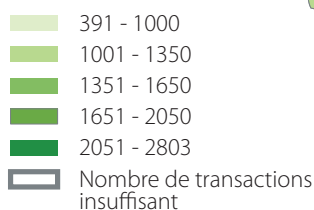
Localement, la surface des terrains est donc logiquement fonction de la proximité aux pôles urbains. On peut cependant noter la taille importante des parcelles vendues à l'interface du Calvados et de l'Eure

Le marché foncier de l'habitat individuel

Surface des terrains en m²

Données 2000-2002-2004-2006-2008

Source : PERVAL - Notaires de France
24/02/2010 - N. DEBEY (EPF Normandie)



Faut-il parler en moyenne ou en médiane concernant les surfaces ?

La médiane signifie que sur le marché des terrains normands à destination de construction d'une maison, vendus entre 2000 et 2008, la moitié a une surface inférieure à 1100 m², alors que l'autre moitié connaît une surface plus importante.

La médiane semble donc être le bon outil statistique pour des informations de ce type. Cependant, la moyenne est d'une utilisation plus répandue, et reste plus facile à manipuler. La moyenne sur ce même marché et pour cette même période est de 1384 m². Bien que les calculs ne tiennent pas compte des terrains au-delà de 5000 m², les terrains supérieurs à 4000 m² entraînent la moyenne vers une valeur importante, l'éloignant d'autant du « terrain type ».

c | Relation entre procédures d'urbanisme et surfaces des terrains

La base de données PERVAL permet de mettre en évidence le rôle incitatif de la procédure de lotissement sur la maîtrise de la consommation foncière (il faudrait cependant ajouter la création de surface en domanialité publique). En effet, si la parcelle normande moyenne, sur 2000-2008, est d'une surface légèrement inférieure à 1400 m², elle se décompose entre moins de 1000 m² en lotissement contre plus de 1700 m² en secteur diffus.

On pourrait penser à un effet de localisation de ces lotissements, souvent plus proches des zones denses. Cependant un découpage par type de commune montre nettement que le bénéfice pour la gestion économe des sols se retrouve sur l'ensemble du territoire.

	Moyenne	Hors lotissement	Lotissement
Communes littorales	1 245	1 551	885
Communes monopolarisées	1 423	1 745	1 063
Communes rurales	1 614	1 854	1 118
Communes sous influence francilienne	1 339	1 440	1 220
Pôles urbains	979	1 290	812






Comment sont composées ces typologies de territoire ?

La méthodologie de constitution a été effectuée en partenariat avec la DREAL de Haute-Normandie, dans le cadre de l'observatoire régional de l'habitat. Elles s'appuient :

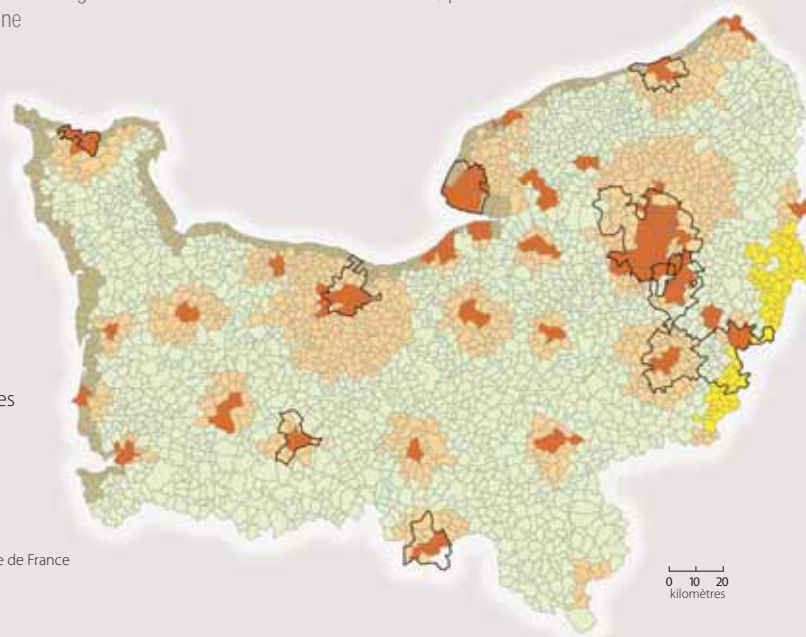
- sur le zonage en aires urbaines effectuée par l'INSEE sur la base du recensement de 1999, pour définir les pôles urbains, les communes monopolarisées (= couronne périurbaine), et les communes rurales (dont les communes multipolarisées)
- sur les communes loi littorale lorsqu'elles ne sont pas en pôle urbain
- sur les communes rurales en frange francilienne et sur l'aire urbaine de Paris, pour définir les communes sous influence francilienne

Typologie des territoires normands

CQ - 10/10 - Source : INSEE RGP 1999

-  Communes littorales
-  Communes rurales
-  Communes monopolarisées
-  Pôles urbains
-  Influence francilienne*
-  Communautés urbaines et d'agglomération

* aire urbaine de Paris
+ communes rurales limitrophes à la région Ile de France



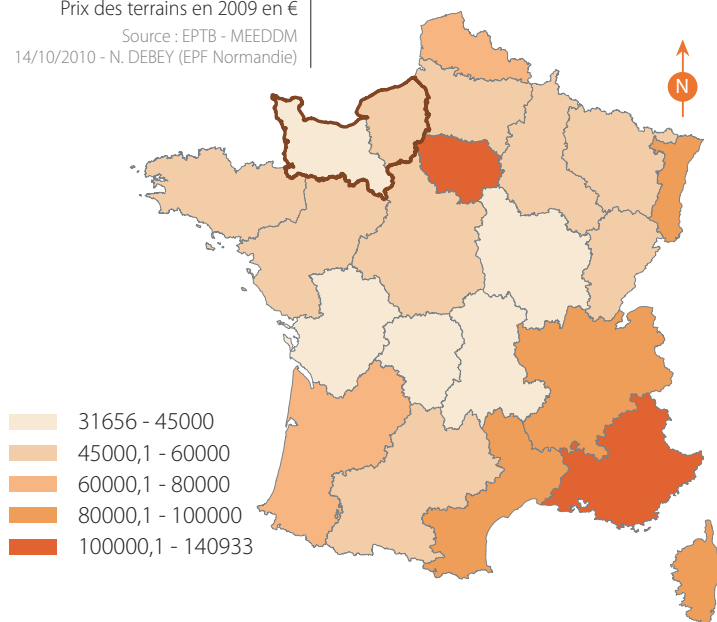
3] LES PRIX CONSTATÉS

a| Dans les régions métropolitaines (2006-2009)

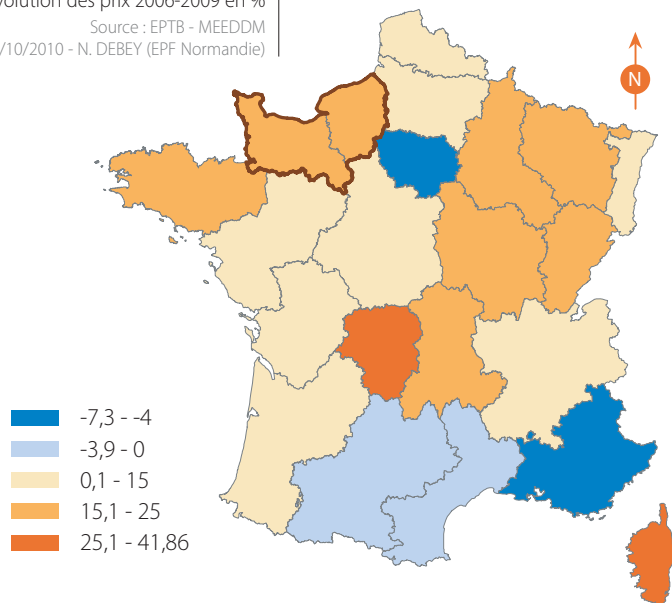
Le prix moyen d'un terrain en 2009 en France est d'environ 65 000 €. Ce montant représente un tiers d'un budget moyen "achat du terrain plus coût de construction de la maison". Cette proportion est très variable selon les régions, et dépend principalement du prix moyen des terrains.

Marché foncier de l'habitat individuel

Prix des terrains en 2009 en €

Source : EPTB - MEEDDM
14/10/2010 - N. DEBEY (EPF Normandie)**Marché foncier de l'habitat individuel**

Évolution des prix 2006-2009 en %

Source : EPTB - MEEDDM
14/10/2010 - N. DEBEY (EPF Normandie)

Sans surprise, on retrouve les valeurs les plus importantes en Île-de-France et dans le sud-est. À l'inverse, les régions du centre de la France ainsi que la Basse-Normandie connaissent des prix moins élevés.

À noter que PACA et l'Île-de-France, les régions en moyenne les plus coûteuses, sont également celles pour lesquelles nous avons constaté le nombre de transactions par habitant le plus faible (voir partie 1.e). La forte demande, ajoutée à la rareté des terrains disponibles, contribue à l'établissement de ces valeurs très au-dessus des autres régions : IdF 140 000 € ; PACA 135 000 € ; puis Rhône-Alpes 90 000 €.

En terme de pouvoir d'achat, les prix des terrains équivalaient pour PACA en 2007 à 8 années de revenus disponibles (tous revenus des ménages auxquels sont retranchés les impôts directs), et à 6,5 années en Île-de-France.

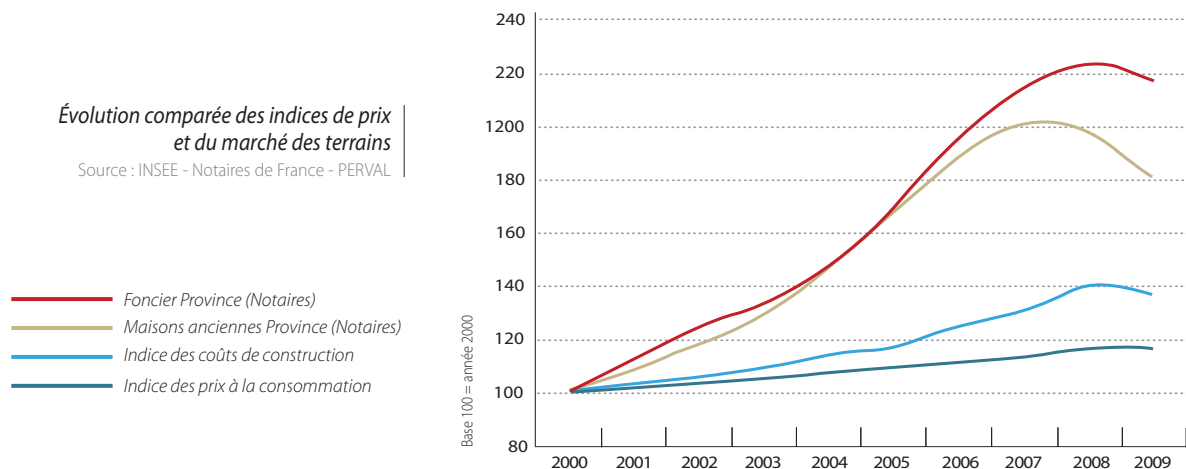
En Basse-Normandie, l'habitant moyen aurait mis 2,2 ans à payer le montant du terrain moyen, l'une des plus faibles durées de la métropole. Avec plus de 3 années, les haut-normands souffrent davantage que les régions limitrophes à la Normandie, qui se situent entre 2,5 et 3 ans.

Il est enfin intéressant de noter que les deux régions les plus chères (IdF et PACA) sont aussi celles qui ont connu le repli le plus important depuis 2006 (baisse constatée en réalité entre 2008 et 2009). Quant aux régions normandes, avec respectivement 19 et 22 % de hausse, la Haute et la Basse-Normandie ont une évolution plus rapide que la moyenne nationale (+ 7 %) et celles des régions limitrophes.

En élargissant la chronologie sur 2000-2009, les prix des terrains en France ont été multipliés par 2,2 (+ 120 %). A comparer notamment avec l'inflation (+ 17 %) ou encore avec le marché des maisons dans l'ancien (+ 100 % jusque 2007, redescendu à + 78 % en 2009).

Évolution comparée des indices de prix et du marché des terrains

Source : INSEE - Notaires de France - PERVAL



Pourquoi une hausse si importante ?

L'effet multiplicateur

En période de hausse des prix immobiliers telle que nous l'avons connue entre 2000 et 2007, le prix d'un terrain est fonction de la marge de manœuvre financière de plus en plus importante que s'octroie l'acheteur, dont le budget global suit l'évolution du marché des maisons.

Dans ces conditions, si la hausse des coûts de construction ou des frais divers reste mesurée, la hausse des prix des terrains est, sur la durée, plus importante que celle des prix des maisons. C'est "l'effet multiplicateur".

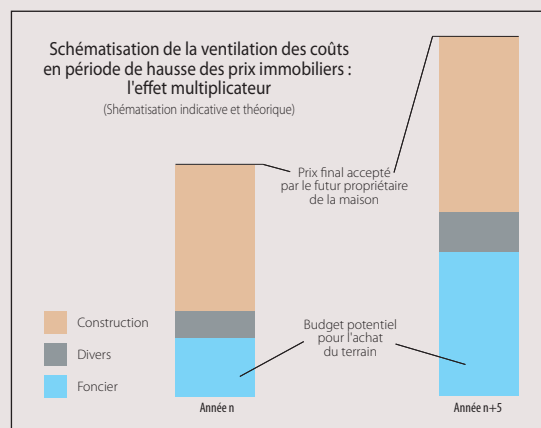
Pourquoi, au moment de la baisse des prix des maisons, ceux des terrains se sont-ils maintenus ?

L'effet cliquet

Ce qui déclenche la plupart des transactions dans le marché des maisons, c'est la mise en vente par l'ancien propriétaire. En cas de contexte à la baisse des prix immobiliers, il est prêt à accepter un prix inférieur à ceux pratiqués antérieurement, car il court le risque de perdre de l'argent s'il ne vend pas rapidement. L'acheteur potentiel dispose donc d'arguments pour faire baisser le prix, et entretenir la contraction des valeurs du marché.

Dans le cadre d'une transaction concernant un terrain, le propriétaire du site est souvent moins pressé de vendre. Il n'est donc pas forcément enclin à accepter de revoir ses prétentions à la baisse et peut se permettre d'attendre des jours meilleurs. Ce phénomène est appelé "effet cliquet".

Si propriétaire et acheteur ne s'entendent pas, la transaction n'a simplement pas lieu. En généralisant le phénomène, on constate donc une baisse conséquente du nombre de ventes, sans pour autant qu'il s'accompagne immédiatement d'une baisse équivalente des prix. C'est ce qui s'est passé en France depuis 2007.



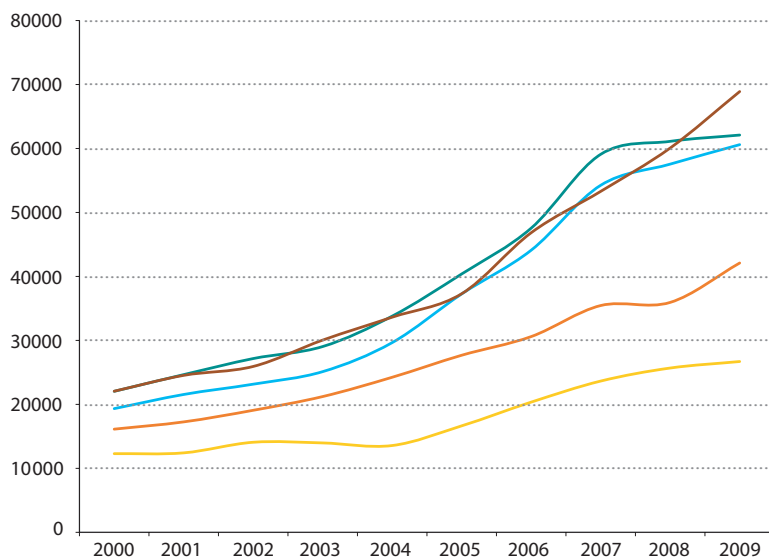
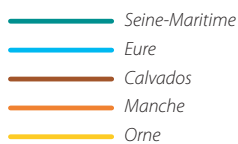


b| En normandie (2000-2008)

Dans les deux régions confondues, les prix des terrains ont été multipliés par 3 depuis 2000. Entre 2008 et 2009, la hausse des prix a connu une pause en Haute-Normandie, mais s'est poursuivie pour les terrains bas-normands.

Par département, les valeurs des terrains et les évolutions de celles-ci permettent d'affiner les chiffres régionaux : la distinction entre Haute et Basse-Normandie est en 2008 une distinction entre le groupe formé par le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime, et le groupe formé par les départements de la Manche et de l'Orne. Si une hiérarchie entre ces territoires existait dès 2000, elle s'est surtout accentuée à partir de 2006.

Marché foncier de l'habitat individuel
Évolution des prix moyens des terrains - en €
Source : Notaires de France - PERVAL
immoprix.com



Après 2007, les terrains du Calvados et de la Manche ont poursuivi leur progression à la hausse, alors que les autres départements ont eu tendance à stagner.

Plus localement, on trouve les terrains les plus coûteux à proximité de l'Île de France, dans la Basse-Seine, autour de Caen et sur le littoral. La carte suivante est très proche de la carte précédemment commentée sur l'évolution du nombre de ménages.

Quels sont les déterminants de la valeur d'un terrain ?

Au-delà du contexte national ou régional du marché immobilier, les prix des terrains sont très variables à l'intérieur d'une région. Nous avons vu que le type de commune (urbain/périurbain/rural notamment) influençait beaucoup dans la définition de la valeur. Ceci est l'effet (notamment) de la rareté, de la proximité entre le domicile et le travail, et de la proximité de nombreux services.

Mais à l'intérieur d'une même commune, les prix restent très variables. Les facteurs suivants peuvent augmenter la valeur d'un terrain :

- marquage social du quartier
- proximité des commerces
- proximité des services publics (école notamment)
- proximité des transports en commun
- taille, forme et planimétrie de la parcelle
- intérêt de la vue éventuelle

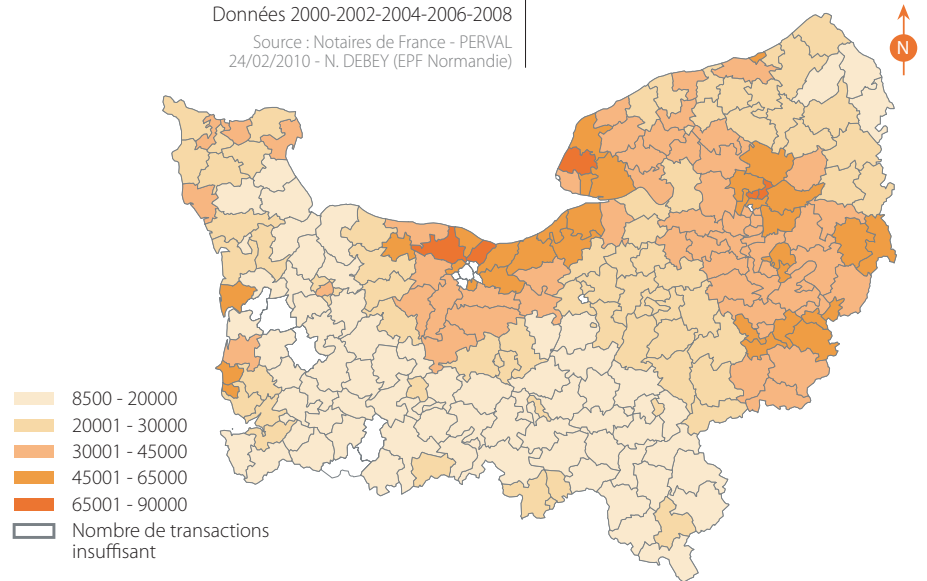
A l'inverse, les facteurs suivants peuvent déprécier un terrain :

- absence de viabilisation
- risques perçus (naturels, voire technologiques)
- proximité de nuisances (bruit essentiellement)
- proximité de sources polluantes

Marché foncier de l'habitat individuel

Prix des terrains par cantons - en €
Données 2000-2002-2004-2006-2008

Source : Notaires de France - PERVAL
24/02/2010 - N. DEBEY (EPF Normandie)



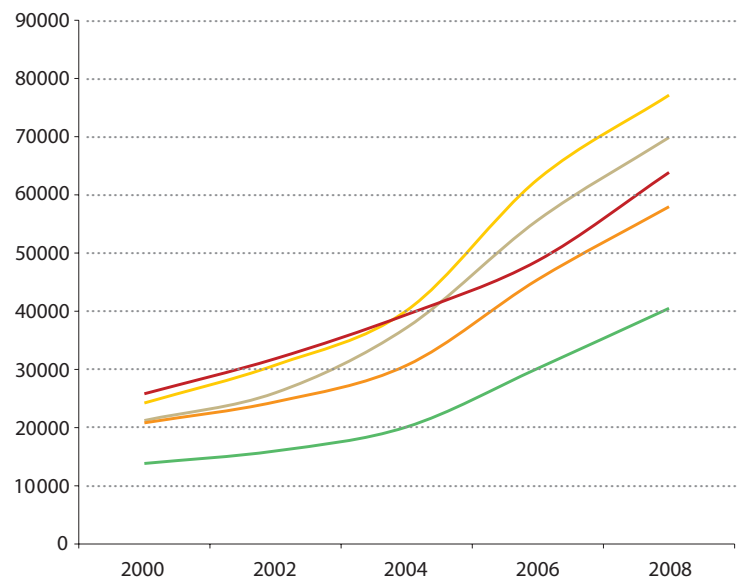
Cette géographie se retrouve dans l'analyse des prix par type de territoire. On y constate notamment que les terrains les plus chers se trouvent en moyenne sur le littoral et en frange francilienne. Il faut cependant noter que les communes regroupées en zonage pôles urbains peuvent connaître des situations de marchés très disparates. C'est ainsi que des cantons peuvent y dépasser 120 000 € de prix moyen en 2008, soit près du double de la valeur moyenne.

Marché foncier normand à destination de l'habitat individuel

Évolution des prix moyens des terrains - en €

Source : Notaires de France - PERVAL

- Communes rurales
- Communes monopolisées
- Communes sous influence francilienne
- Communes littorales
- Pôles urbains



Quelle est la relation entre prix et surface ?

Ce document n'aborde pas les prix sous la forme de valeur au m², car s'agissant des parcelles qui recevront une maison individuelle, si la surface est une qualité, elle n'est pas une quantité. Ce qui signifie qu'un terrain de 1500 m² aura une valeur légèrement plus importante qu'un terrain voisin de 750 m², mais il sera très loin de valoir le double.

Une statistique locale, sur ce type de marché, est donc plus fiable en valeur terrain plutôt qu'en € par m².

A l'échelle d'une analyse régionale, on constate d'ailleurs que les prix les plus élevés se retrouvent parmi les parcelles les plus petites, car situées en secteur dense.

Sur des terrains ayant vocation à construire du logement collectif ou des bâtiments d'activités, un prix au m² trouve au contraire tout son sens car la constructibilité, et partant, la valorisation financière du terrain (vente de logements, capacité productive) se définit par rapport à sa surface.

Une autre grille d'analyse peut être utilisée pour évoquer le prix des terrains : le niveau de viabilisation lors de la vente. En effet, si un terrain viabilisable vaut 100, il en vaudra en moyenne 137 s'il est viabilisé. Ces différenciations sont inégales selon les types de territoires.

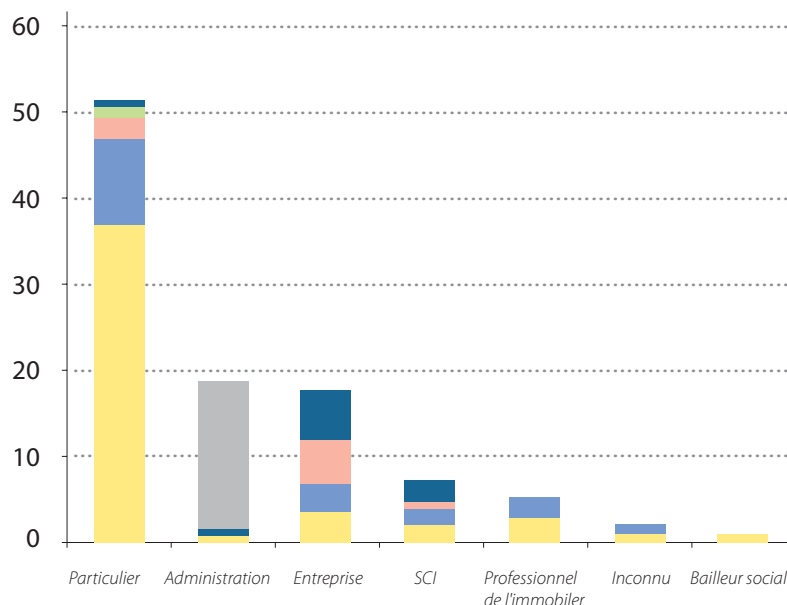
Typologie	Viabilisable	Viabilisé
Communes littorales	100	131
Communes monopolarisées	100	144
Communes rurales	100	115
Communes sous influence francilienne	100	117
Pôles urbains	100	111

Source : Notaires de France - PERVAL ; Années 2000-2002-2004-2006-2008

4] LES ACTEURS DU MARCHÉ

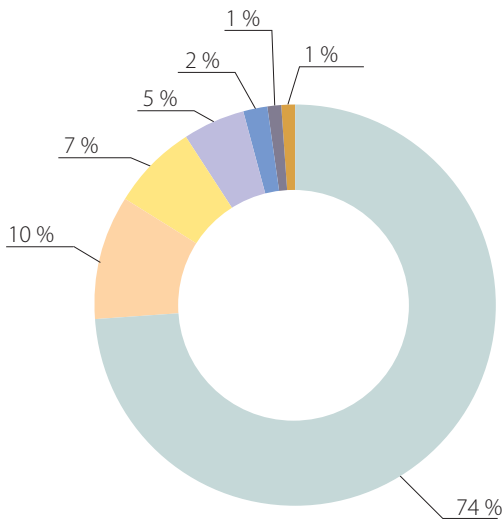
Sur l'ensemble des marchés fonciers, les particuliers sont, dans les statistiques des notaires, les acteurs principaux en volume, de par leur activité sur l'habitat. Suivent les administrations et les entreprises privées.

Marchés fonciers (hors agricole) -
surface par type d'acquéreur
Normandie -
en 2000-2002-2004-2006-2008
Source : Notaires de France - PERVAL



Surfaces acquises par type d'acquéreur

Marché habitat (collectif + individuel) - Normandie
 en 2000-2002-2004-2006-2008
 Source : Notaires de France - PERVAL



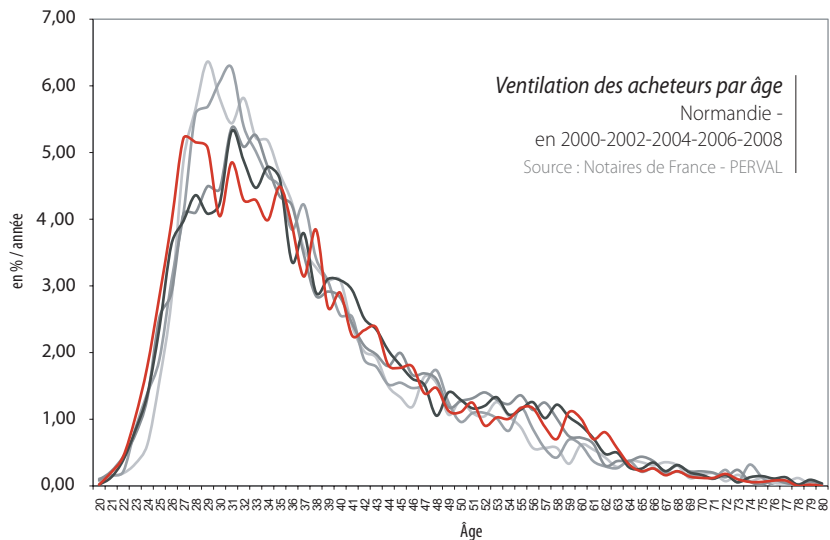
- Particulier
- Entreprise
- Professionnel de l'immobilier
- SCI
- Administration
- Inconnu
- Bailleur social

- 2000
- 2002
- 2004
- 2006
- 2008

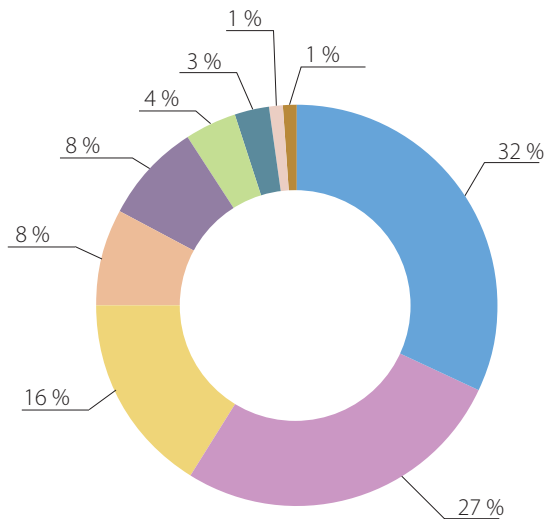
Concernant plus spécifiquement le marché habitat (collectif comme individuel), au delà de la forte présence des particuliers, on note l'importance des acteurs privés (entreprises, professionnels de l'immobilier, SCI), cumulant plus de 20% des surfaces achetées.

Concernant les vendeurs, la répartition des surfaces est comparable, sauf que la part prise par les acteurs publics est plus importante (8% du marché), ce qui pourrait s'expliquer par le temps nécessaire à la définition des projets d'aménagement : les collectivités peuvent acheter des terrains à vocation générale ou mixte, pour en revendre tout ou partie après quelques années avec des vocations mieux définies.

Enfin, concernant le marché foncier à destination de construction d'une maison individuelle, par convention il est considéré comme étant l'exclusivité des particuliers.



L'acquisition d'un terrain à bâtir se fait principalement avant 40 ans (70 % des acquisitions en moyenne). On note cependant une difficulté de plus en plus grande, au fil des années, de monter un projet de construction d'une maison pour les ménages entre 30 et 35 ans (d'un tiers des acquisitions en 2000, à un quart en 2008). Toutefois, on remarque que la situation s'est dernièrement améliorée pour les 25-30 ans.

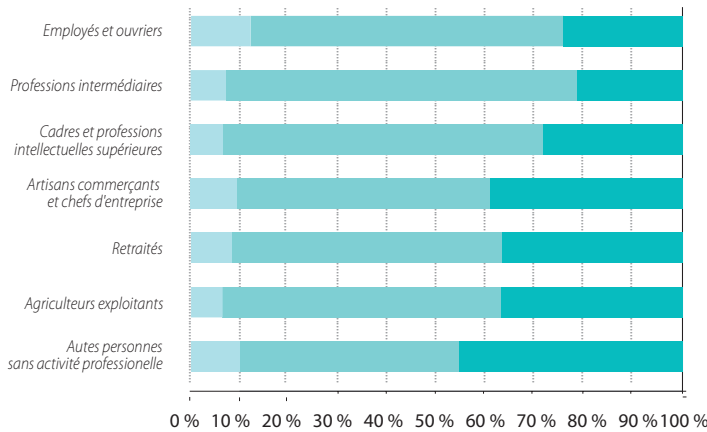


Marché foncier normand à destination de l'habitat individuel

Surfaces acquises par CSP
Source : Notaires de France - PERVAL

- Ouvriers
- Artisans
- Professions intermédiaires
- Cadres
- Inconnu
- Employés
- Retraités
- Sans emploi
- Agriculteurs

Les acteurs majeurs du marché foncier sont les ouvriers (comprenant les ouvriers agricoles), les professions intermédiaires et les employés.

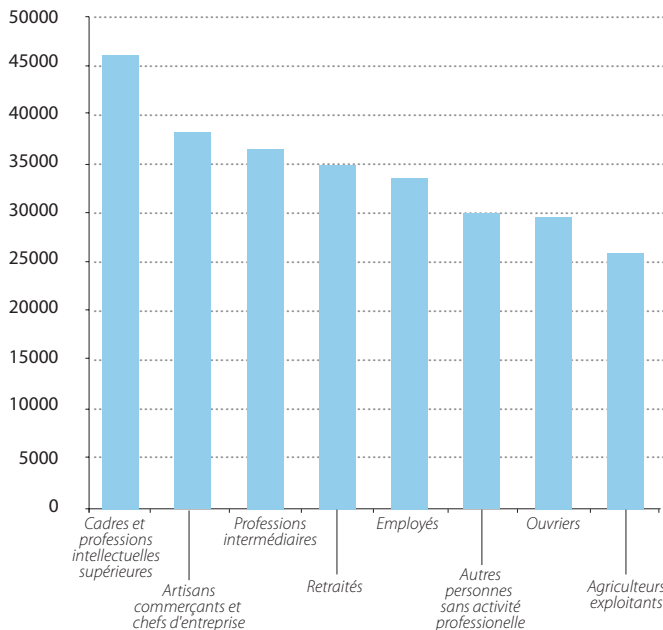


Construction de maison individuelle - Niveau de finition à réception des travaux, par CSP

En Normandie, données 2006 à 2009
Source : EPTB 2006 à 2009 - Extraction DREAL Haute Normandie

- Clos et couvert
- Prêt à décorer
- Totalement terminé

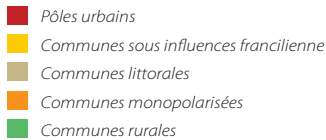
Ce constat trouve un écho dans les sondages EPTB qui montrent que ces CSP sont celles qui construisent le plus de maisons, avec travaux après réception du chantier : en moyenne 77 % des cas contre 67 % pour les autres catégories. Les personnes concernées trouvent peut-être dans ce mode d'accès à la propriété le moyen d'alléger le budget global en réalisant eux-même une part significative des travaux.



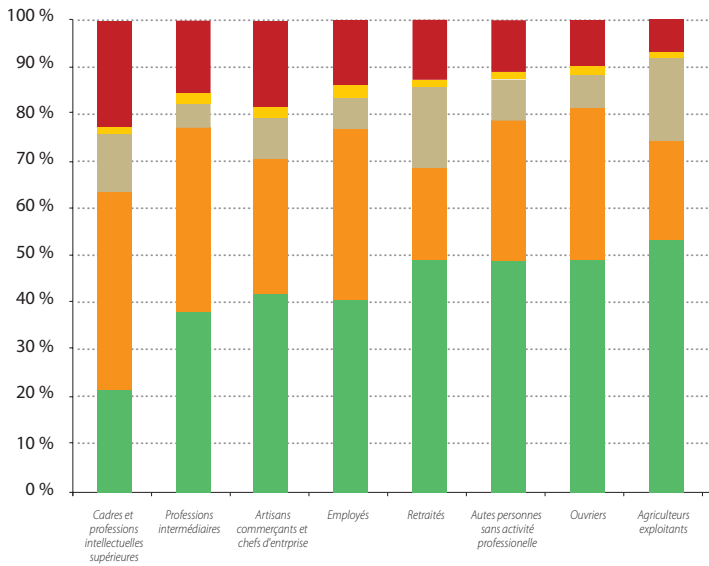
Ces différentes catégories socioprofessionnelles ne disposant pas des mêmes budgets pour acquérir les terrains, une hiérarchie des moyens pouvant être affectés aux projets immobiliers se dégage du graphique ci-contre.

Marché foncier normand à destination de l'habitat individuel - Montants dépensés pour l'acquisition par CSP - en €

Moyenne sur les années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008
Source : Notaires de France - PERVAL

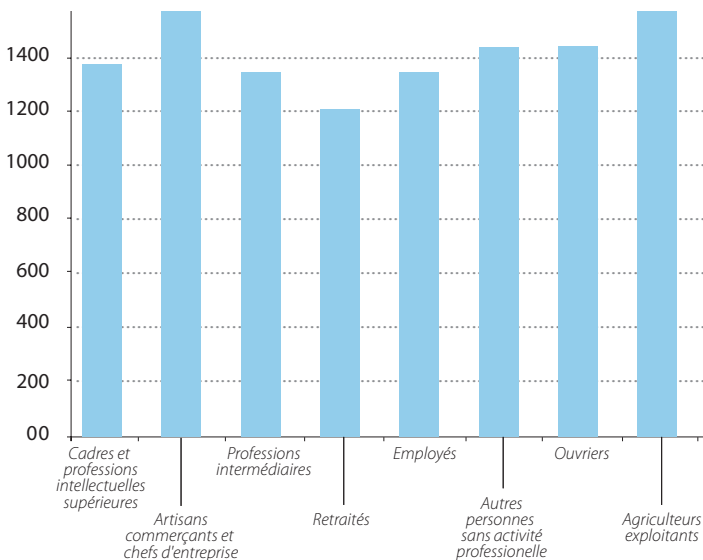


Si les prix de chaque CSP semblent découler des revenus supposés de chaque catégorie, on peut noter que les agriculteurs exploitants ont un niveau moyen d'acquisition fortement impacté à la fois par la localisation spécifique des biens achetés (comme le montre le graphique ci-contre), et par la possibilité qui leur est octroyée de bâtir une maison en zone inconstructible si celle-ci reste proche de leur exploitation.



Marché foncier normand à destination de l'habitat individuel
Localisation des acquisitions de foncier par CSP - en %
 Moyenne sur les années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008
 Source : Notaires de France - PERVAL

Alors que les cadres, les chefs d'entreprises, les employés et les professions intermédiaires privilégient les pôles urbains ou leur périphérie, les ouvriers et les retraités (même si ces derniers sont loin d'être absents du marché urbain), peut être avec des moyens plus contraints, se dirigent plus souvent vers les communes rurales.



Marché foncier normand à destination de l'habitat individuel
Surfaces des acquisitions, par CSP - en m²
 Moyenne sur les années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008
 Source : Notaires de France - PERVAL

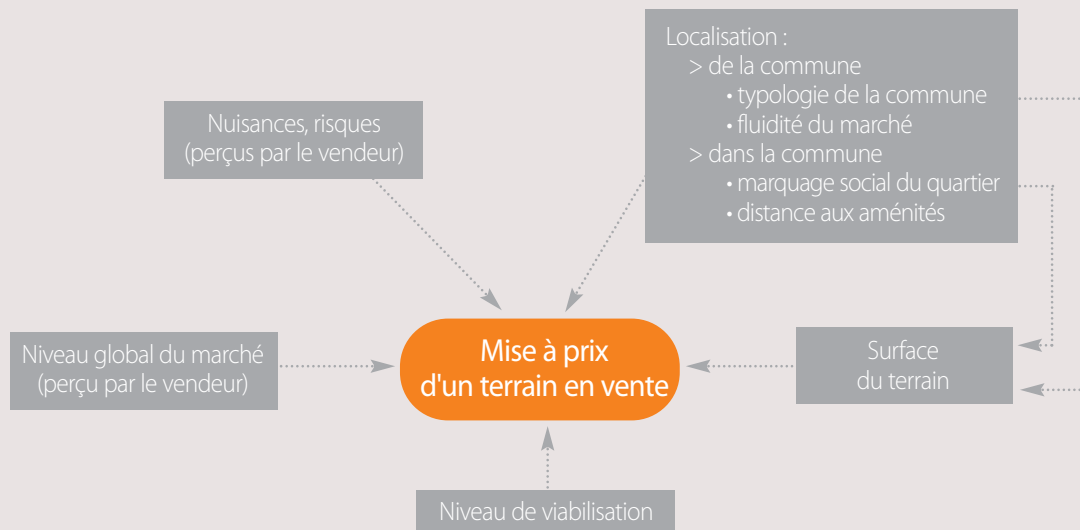
Dès lors, il n'est pas étonnant de constater que les agriculteurs achètent des parcelles plus importantes. En revanche, les cadres et les chefs d'entreprise parviennent à acquérir des terrains de grande surface au regard de leur localisation préférée.

Enfin, nous avons vu (partie 2.b.) que les surfaces moyennes avaient globalement baissé en Normandie (de 7,2 % depuis 2000). Ce phénomène a davantage touché les employés (-9,45 %) ou les ouvriers (-9,04 %), que les cadres (-1,7 %). Encore une fois, la localisation des terrains concernés a pu jouer un rôle important.

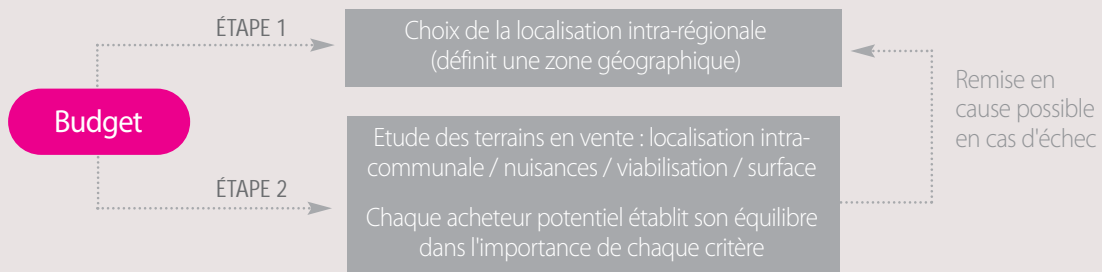
Schémas de principe des choix opérés par les vendeurs et par les acheteurs

Il a été mis en évidence que les différents thèmes (volumes, prix, surfaces, CSP, localisations) sont en interaction. D'après les relations entre les différentes statistiques présentées, nous pouvons schématiser le système marché foncier comme suit :

- 1^{er} constat : le budget global (terrain + construction) de l'acheteur **est en fait le seul déterminant** du montant d'une transaction*
- 2^{ème} constat : la concurrence entre les terrains en vente conduit à une ventilation des prix selon le phénomène suivant :



L'interaction entre le premier et le deuxième constat détermine le choix du terrain par l'acheteur. Il se décompose souvent en deux étapes :



Un acheteur potentiel peut mener ces différentes étapes seul, lors d'une recherche libre, ou être guidé par un constructeur qui posera la question du budget et de la zone géographique, avant de proposer sur catalogue une série de terrains adéquats.

* Ce budget n'est pas toujours en lien direct avec le revenu disponible : il dépend également d'éventuels autres projets des ménages et de la perception du marché immobilier.

Synthèse

Dans un contexte généralisé de hausse des prix des terrains (jusque 2008) et de baisse des surfaces moyennes (surtout depuis 2006), la Haute et surtout la Basse-Normandie ont connu ces orientations de manière encore plus accentuée, les conduisant à se rapprocher des moyennes nationales.

Mais plus localement, entre ruralité et tissu urbain dense, la Normandie est surtout marquée par la forte hétérogénéité de ses marchés fonciers.

Table des illustrations

<p>4 <i>Evolution de la population</i> tableau</p> <p><i>Evolution comparée de la croissance démographique et du nombre de ménages</i> graphique</p>	<p><i>Evolution des surfaces des terrains</i> graphique – en Normandie, par type de communes</p>	<p>18 <i>Prix des terrains selon le niveau de viabilisation</i> tableau</p> <p><i>Ventilation des surfaces acquises par type d'acteur</i> graphique – toutes vocations</p>
<p>5 <i>Evolution du nombre de ménages</i> carte – en Normandie, par canton</p>	<p>12 <i>Surfaces des terrains</i> carte – en Normandie, par canton</p> <p><i>Surfaces des terrains en et hors procédure d'urbanisme</i> tableau</p>	<p>19 <i>Ventilation des surfaces acquises par type d'acteur</i> graphique – habitat (collectif + individuel)</p> <p><i>Ventilation des acheteurs par âge</i> graphique</p>
<p>6 <i>Répartition du marché foncier par vocation</i> graphique – en Normandie</p> <p><i>Répartition du marché foncier par vocation</i> graphique – en Normandie (Pôles urbains)</p>	<p>13 <i>Typologies des communes normandes</i> carte</p>	<p>20 <i>Ventilation des surfaces acquises par CSP</i> graphique – habitat individuel</p> <p><i>Niveaux de finition des maisons construites, par CSP</i> graphique</p> <p><i>Prix des terrains, par CSP</i> graphique</p>
<p>7 <i>Nombre de transactions par région</i> carte</p> <p><i>Nombre de transactions pour 1000 habitants</i> carte</p>	<p>14 <i>Prix des terrains</i> carte – en France</p> <p><i>Evolution du prix des terrains</i> carte – en France</p>	<p>21 <i>Localisation des terrains, par CSP</i> graphique</p> <p><i>Surfaces des terrains, par CSP</i> graphique</p>
<p>8 <i>Evolution du nombre de transactions en France</i> graphique</p>	<p>15 <i>Schématisation de l'effet multiplicateur</i> graphique</p> <p><i>Evolution comparée des indices de prix et du marché des terrains</i> graphique</p>	
<p>9 <i>Surfaces des terrains par région</i> tableau</p> <p><i>Evolution des surfaces des terrains</i> tableau – en France et dans les régions normandes</p>	<p>16 <i>Evolution du prix des terrains</i> graphique – en Normandie, par département</p>	
<p>10 <i>Ventilation des surfaces des terrains</i> graphique</p>	<p>17 <i>Prix des terrains</i> carte – en Normandie, par canton</p> <p><i>Evolution des prix des terrains</i> graphique – en Normandie, par type de communes</p>	

Pour en savoir plus

Statistiques régionales :

http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=244

http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=8

Statistiques nationales :

<http://www.immoprix.com>

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/article.php?id_article=867

Siège social



Carré Pasteur
5, rue Montaigne - BP 1301
76178 ROUEN CEDEX 01
Tél : 02 35 63 77 03
Fax : 02 35 72 31 84
E-mail : contact@epf-normandie.fr

Antenne de Basse-Normandie



Immeuble PASEO - Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT CONTEST
Tél : 02 50 08 90 03 / 02 50 08 90 04
Fax : 02 31 47 61 68
E-mail : contact@epf-normandie.fr



Directeur de publication : Lucien BOLLOTTE
Rédaction : Cyril QUEFFEULOU - Pôle géomatique et observation foncière
Contact :
E-mail : c.queffeulou@epf-normandie.fr
Tél. : 02 35 63 77 94