

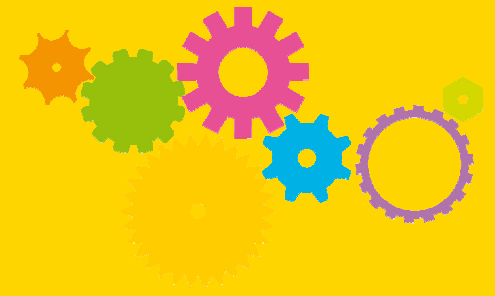
Comité d'Orientation

► Observatoire Foncier Départemental

Diagnostic Foncier Départemental

12 avril 2012

DGAD-DAT-SAGES



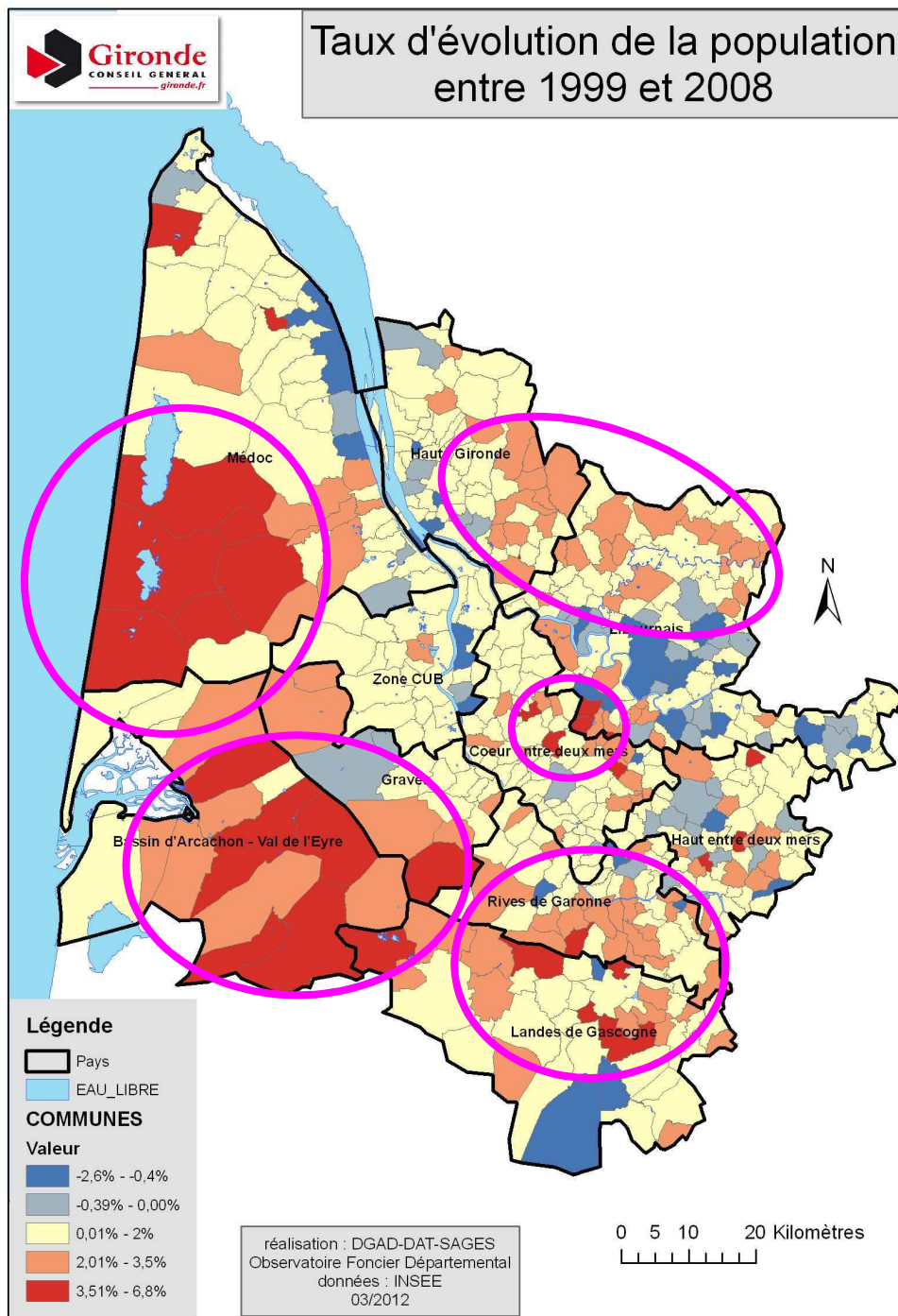


Sommaire

1. Données générales
2. le marché des terrains à bâtir
 - Prix
 - Surfaces
 - Profil des acquéreurs
3. L'immobilier et la construction
 - Constructions neuves
 - Vacance des logements
4. La consommation des espaces agricoles
 - Surfaces consommées
 - prix
5. Conclusions



1. Données générales

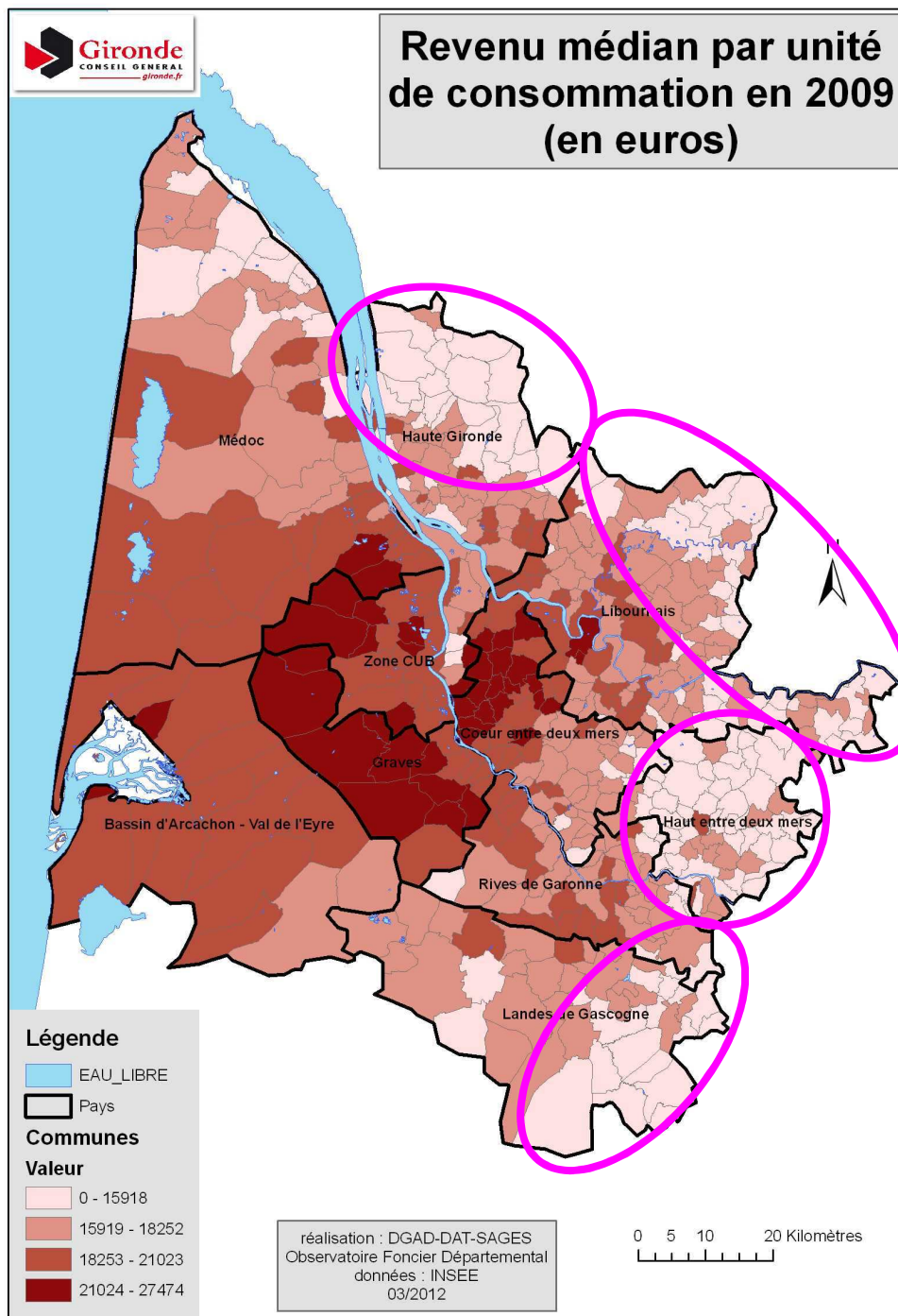


La Gironde a accueilli 133 744 habitants supplémentaires entre 1999 et 2008.

Cet afflux de population se concentre principalement sur les 2 principales zones urbaines (agglomération bordelaise, Bassin d'Arcachon)

Toutefois on note les taux d'évolution les plus importants sur les communes du sud Médoc, du Val de l'Eyre, du Cœur Entre Deux Mers

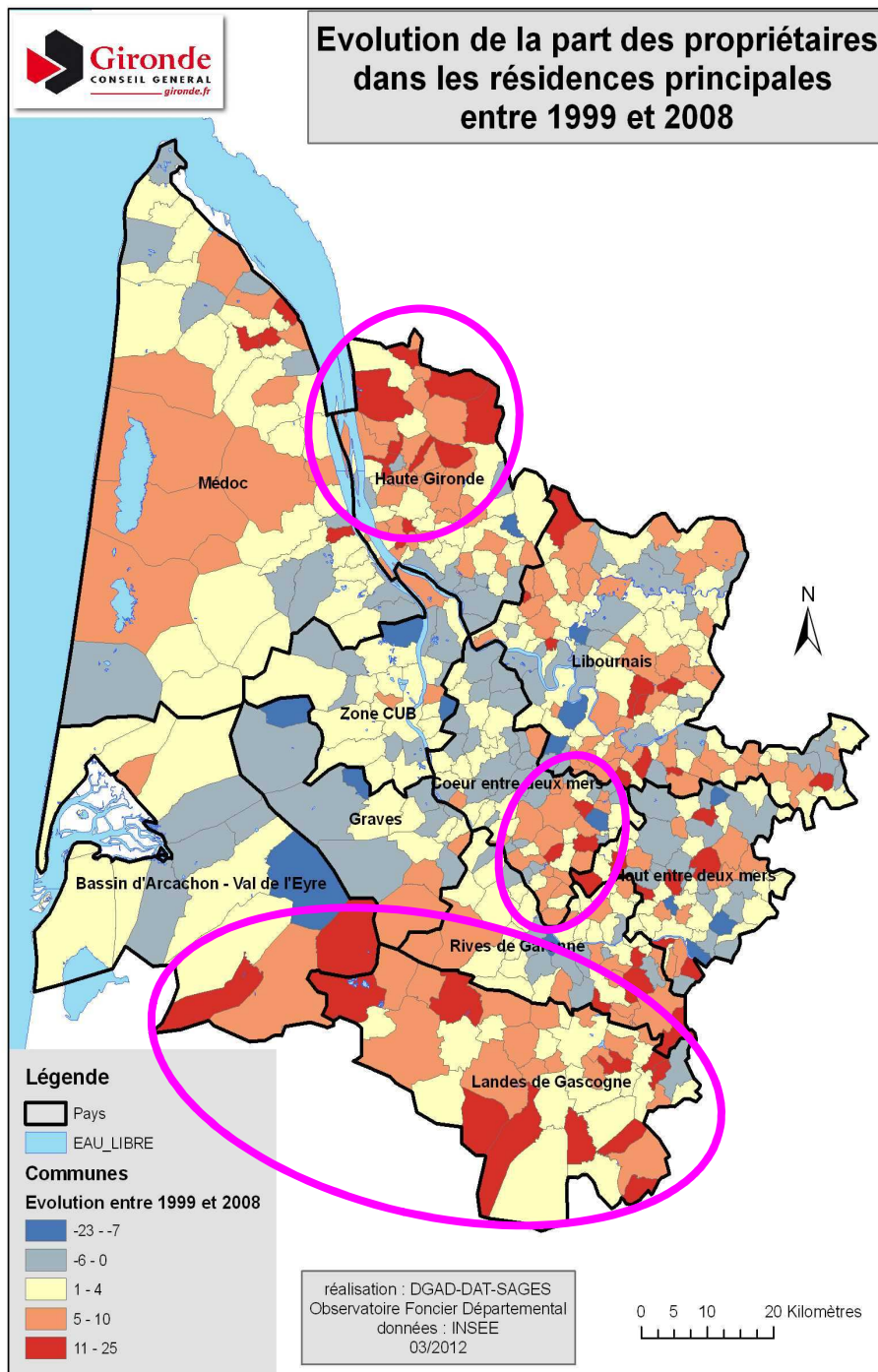
Ce phénomène tend à se développer sur les franges du département



Franges du département où les habitants ont les revenus parmi les plus faibles.

On recense un nombre important de communes ayant un revenu médian par unité de consommation inférieur à 15 000 euros :

- au nord du Pays Haute Gironde
- à l'est du pays Libournais
- Dans la majorité des communes du Pays Haut Entre Deux Mers
- À l'est du Pays des Landes de Gascogne



On note une baisse ou une stagnation de la part des propriétaires occupants autour de l'ensemble des zones urbaines :

- CUB
- Bassin d'Arcachon
- Libournais
- Langonnais

Cette part augmente de façon très importante sur les franges du département :

- Nord de la Haute-Gironde
- Landes de Gascogne

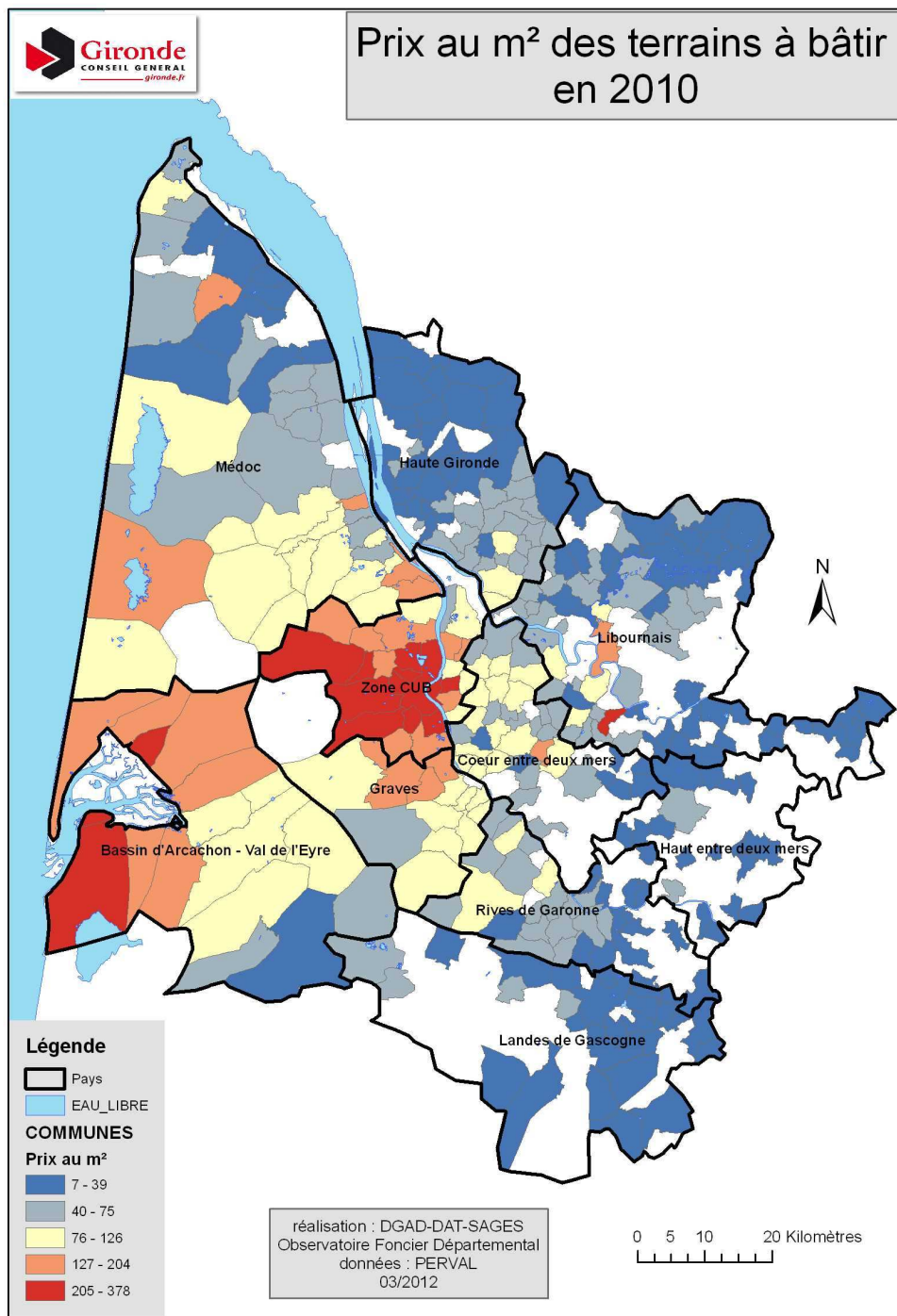


2. Les marchés des terrains à bâtir

Le fichier PERVAL « terrains » comprend tous les terrains qui ne sont pas agricoles, ils peuvent être constructibles ou non, vendus encombrés ou pas.

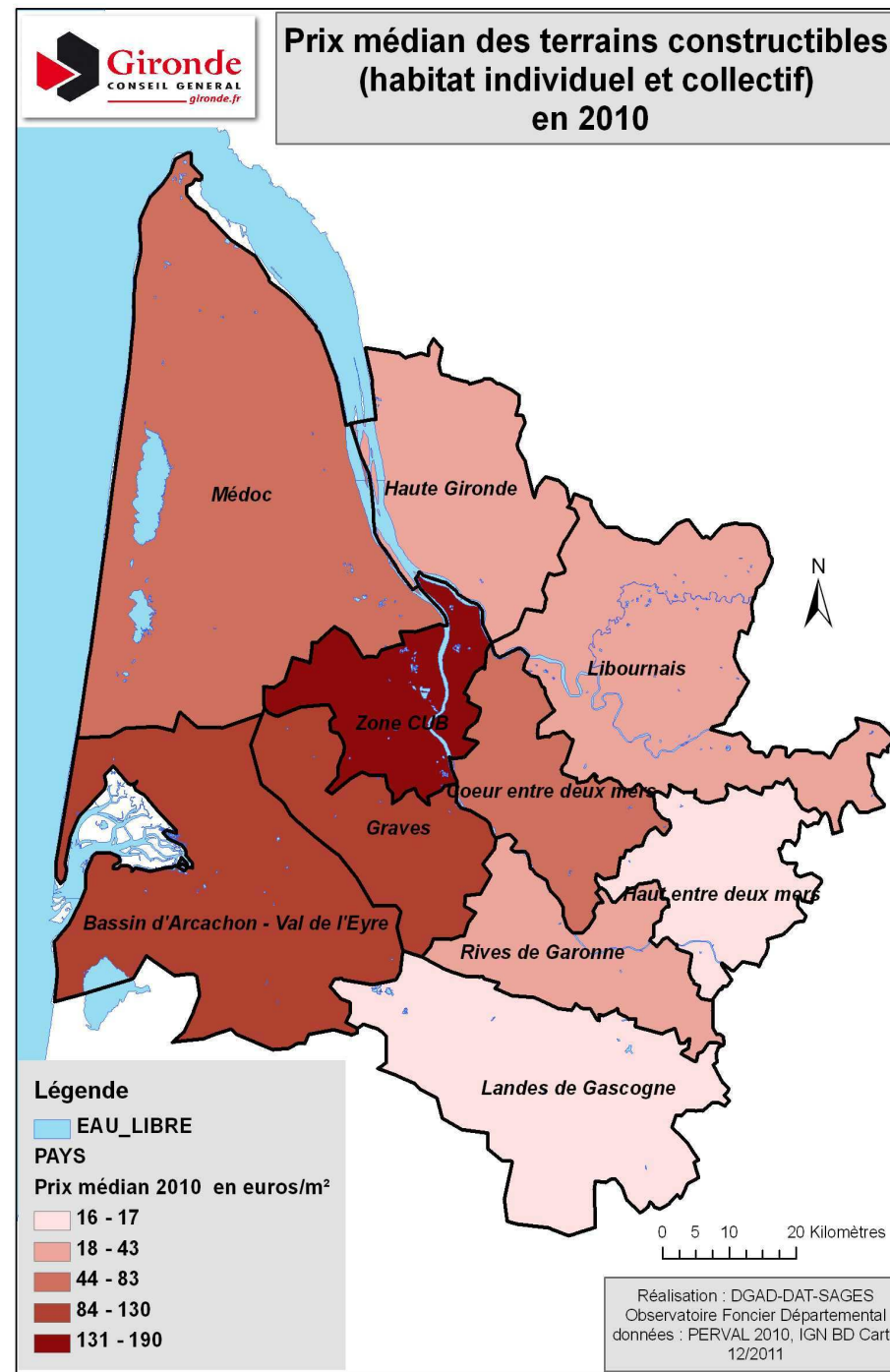
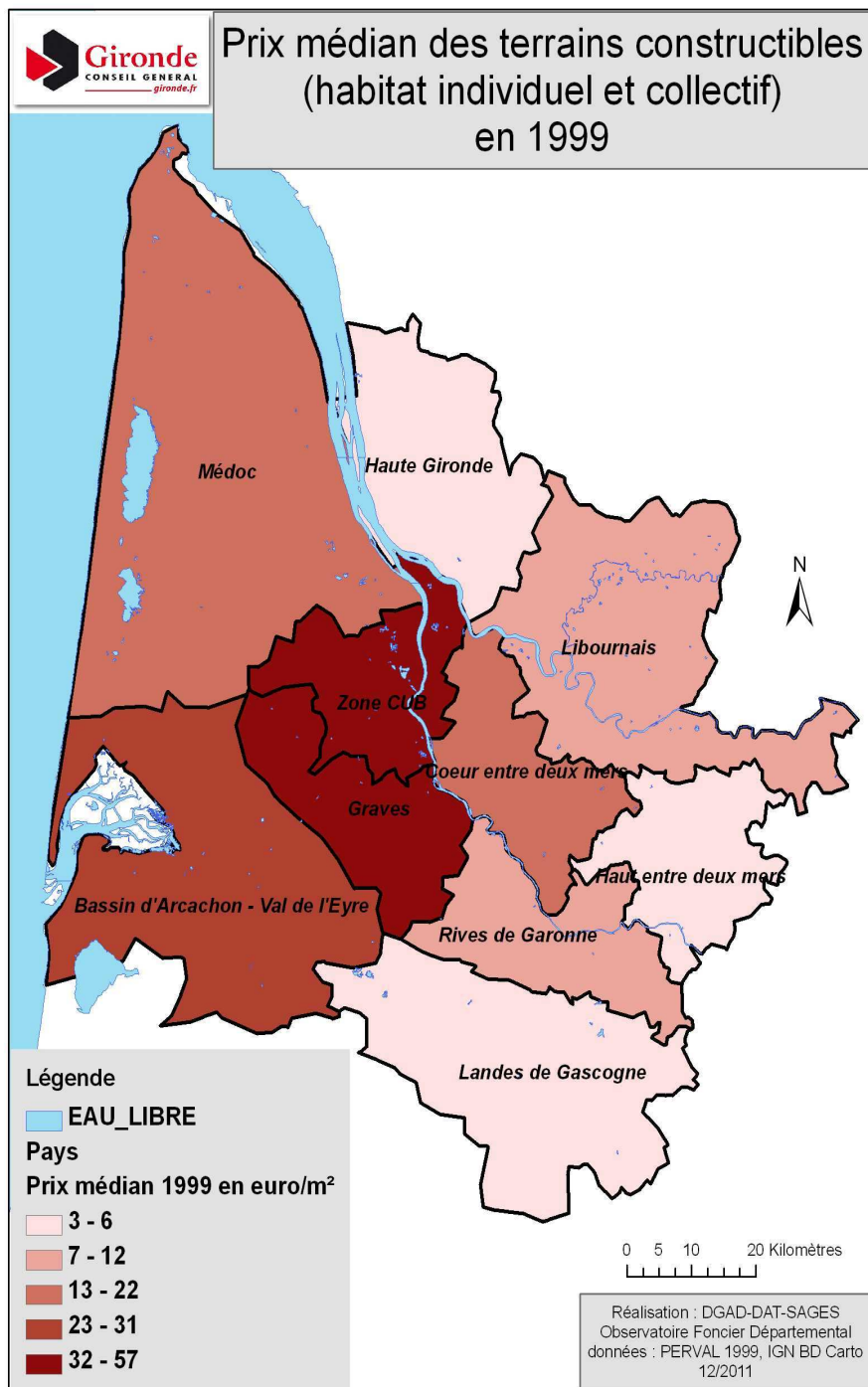
S'il y a une construction sur le terrain, elle est à démolir.

Pour cette étude nous analyserons les terrains constructibles



On note une corrélation entre l'évolution de la population et les prix du foncier, et également entre les revenus et les prix

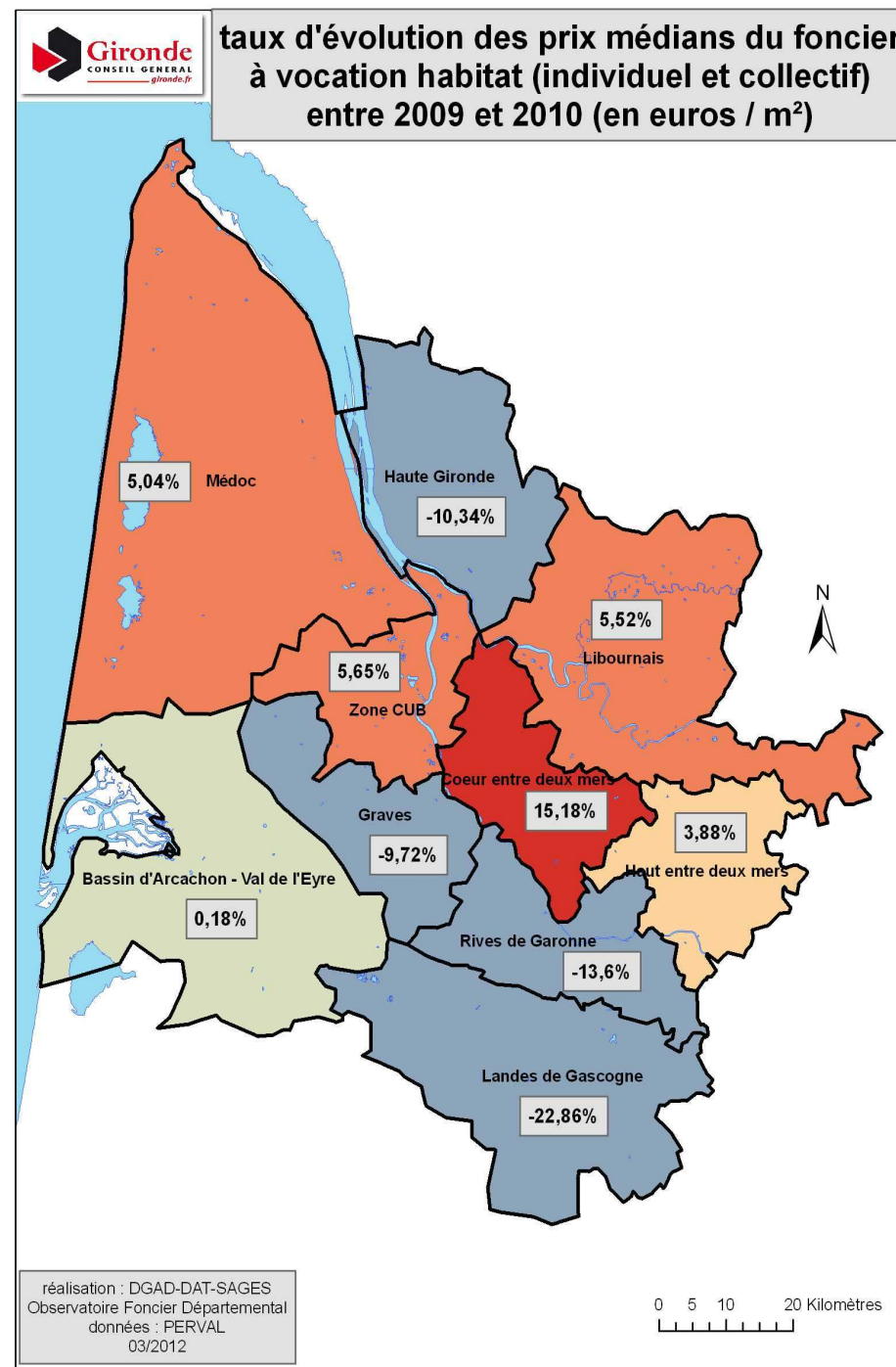
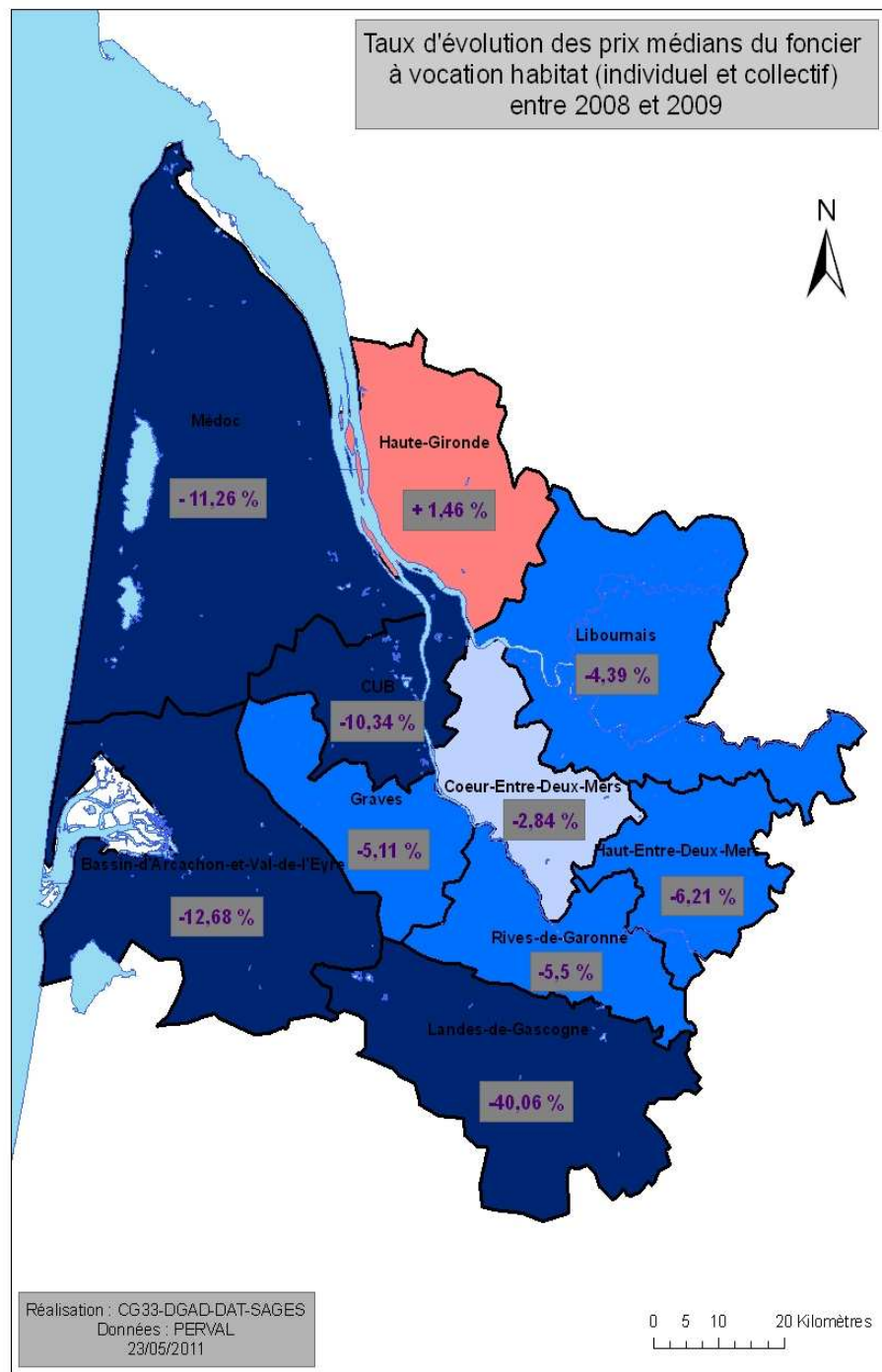
- En effet les prix du foncier les moins chers se situent sur les franges du département où les taux d'évolution de la population sont élevés
- les prix moyens se situent quant à eux sur les franges des deux principales agglomérations (CUB, Bassin d'Arcachon), où les taux d'évolution de la population sont les plus élevés.



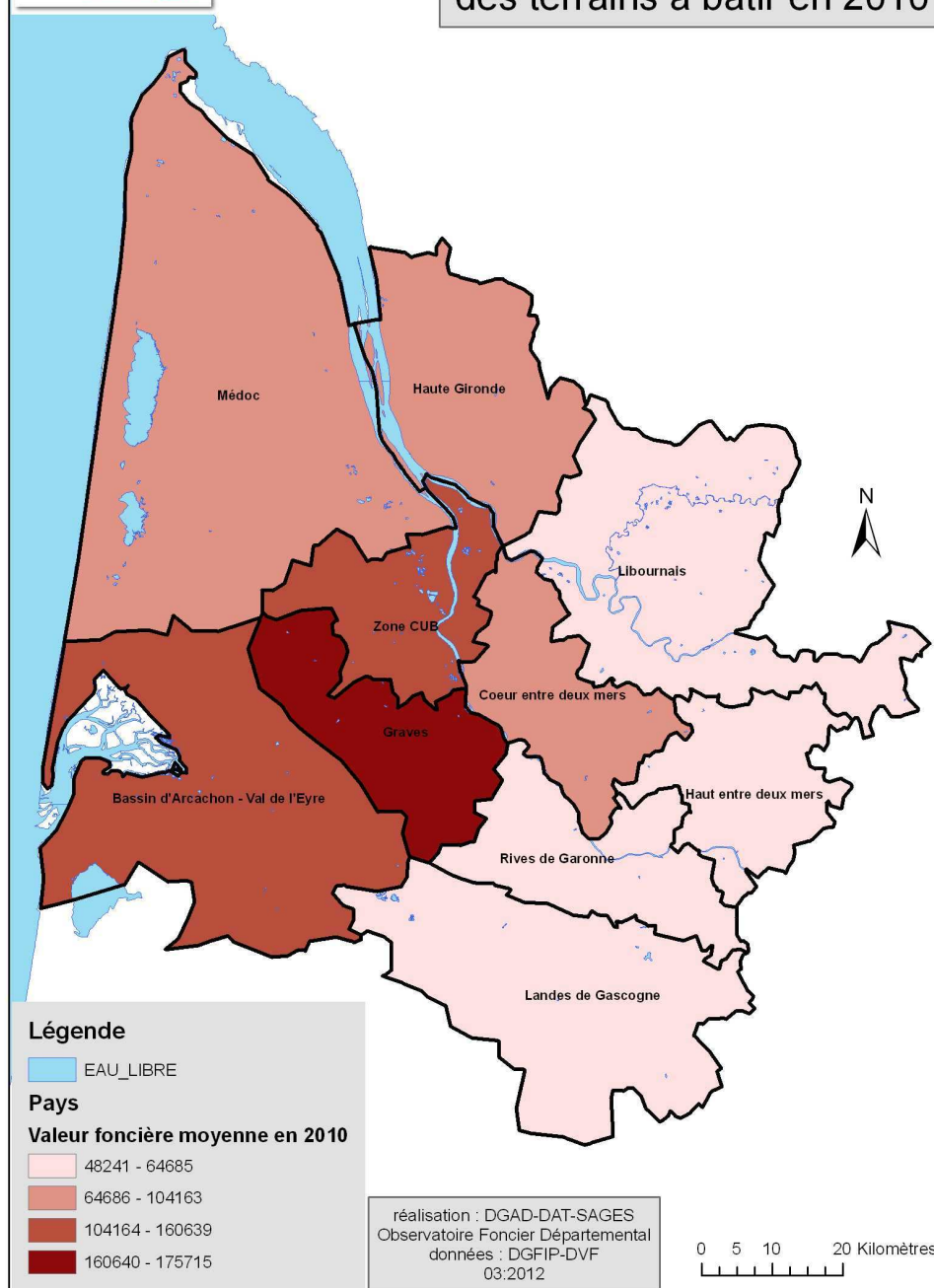
Evolution du prix médian des terrains constructibles (habitat individuel et collectif) entre 1999 et 2010



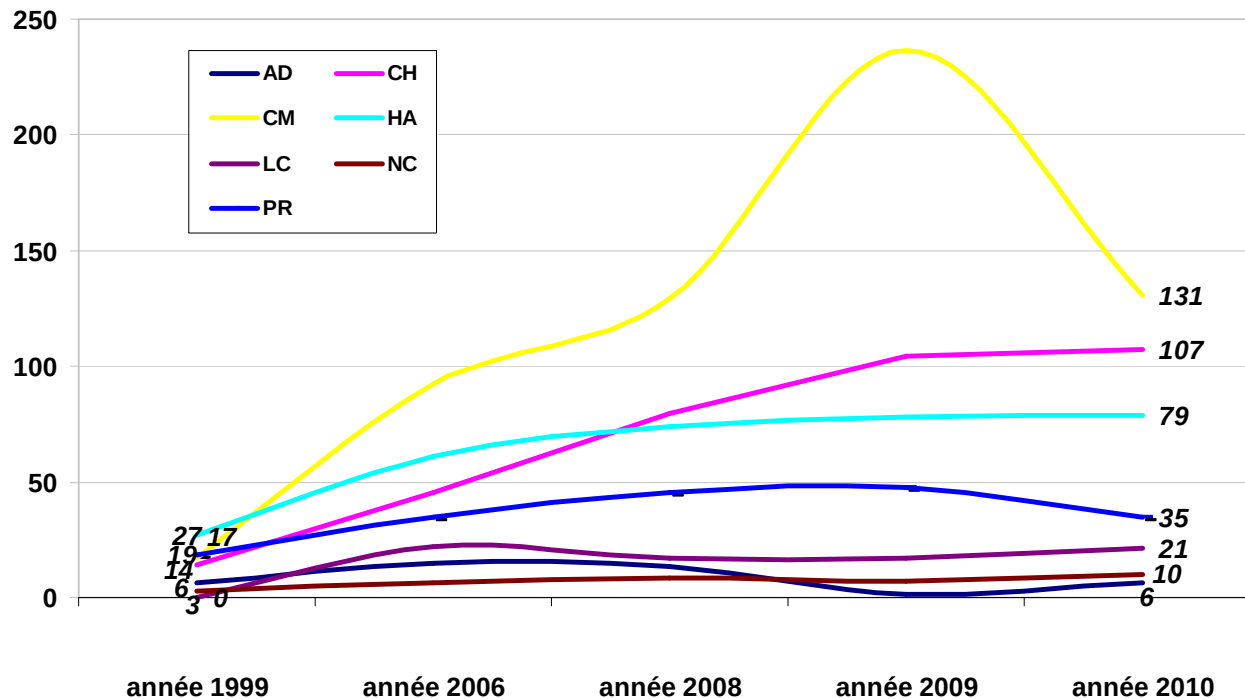
- Forte croissance des prix au nord et à l'est du département (Haute-Gironde, Libournais, Haut-Entre-Deux-Mers) liée aux prix très faibles qui étaient à l'œuvre en 1999, mais aussi à l'augmentation de la population
- augmentation plus mesurée sur la CUB (prix déjà assez élevés en 1999).



Valeurs foncières moyennes des terrains à bâtir en 2010



► Prix médian en euros/m² selon l'usage du terrain

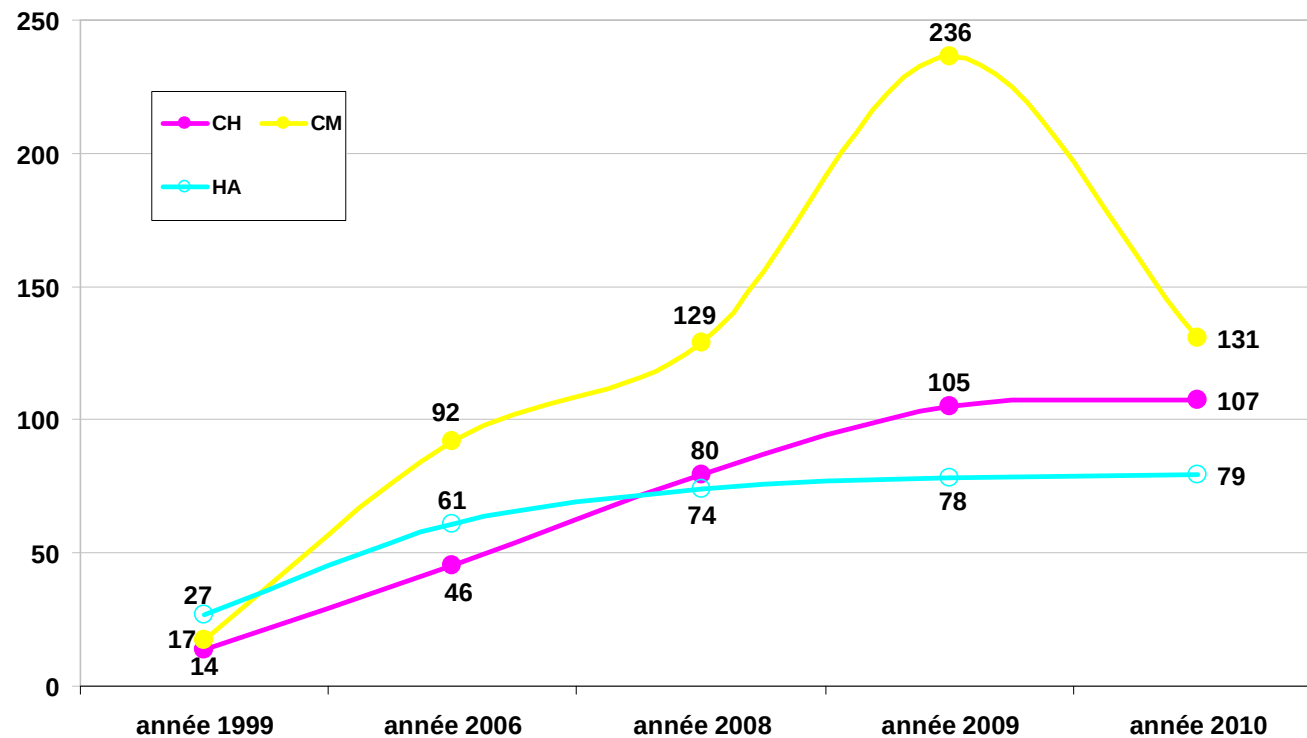


Données : PERVAL

↪ Croissance globale du prix médian dans chaque catégorie d'usage depuis 1999, les terrains destinés à de l'habitat individuel et collectif ont connu les plus fortes augmentations (prix x 7 pour l'habitat collectif, prix x 3 pour l'habitat individuel)

terrain acquis par une administration	AD
terrain destiné à la construction d'un immeuble collectif	CH
terrain utilisé pour la construction d'immeuble à usage d'habitation et à usage professionnel	CM
construction d'une maison individuelle	HA
terrains à usage de loisirs	LC
Non Constructible	NC
Constructible à usage parking	PA
Constructible Professionnel	PR

► Prix médian en euros/m² des terrains constructibles



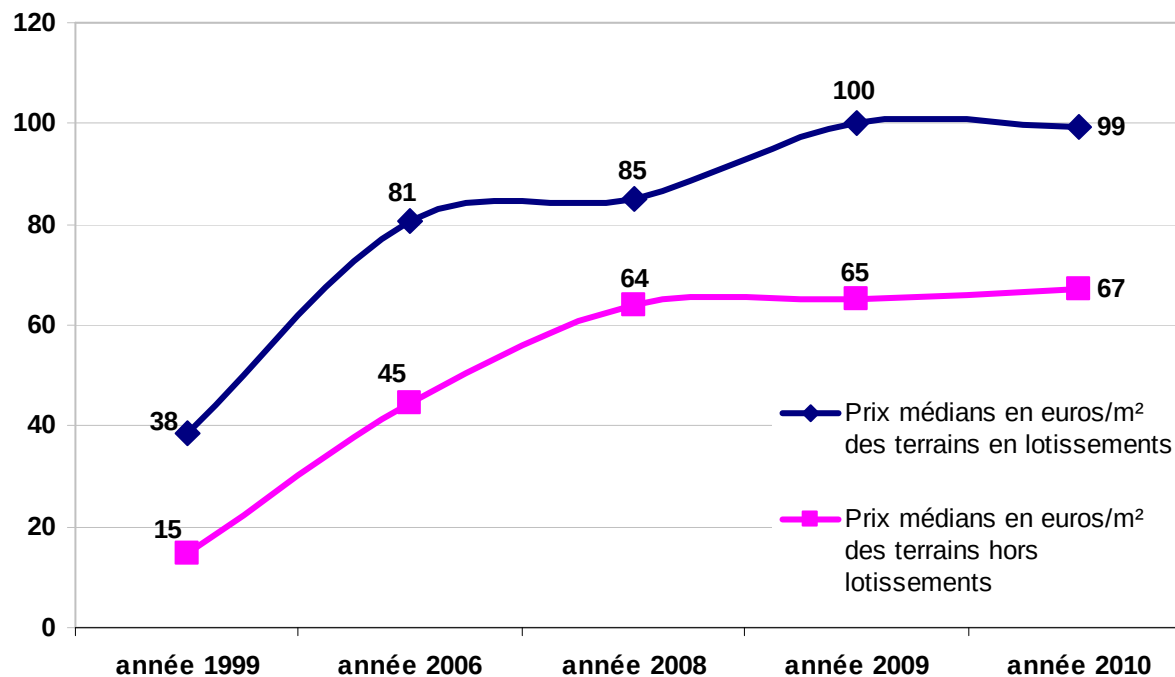
Données : PERVAL



Stagnation des prix des terrains pour l'habitat

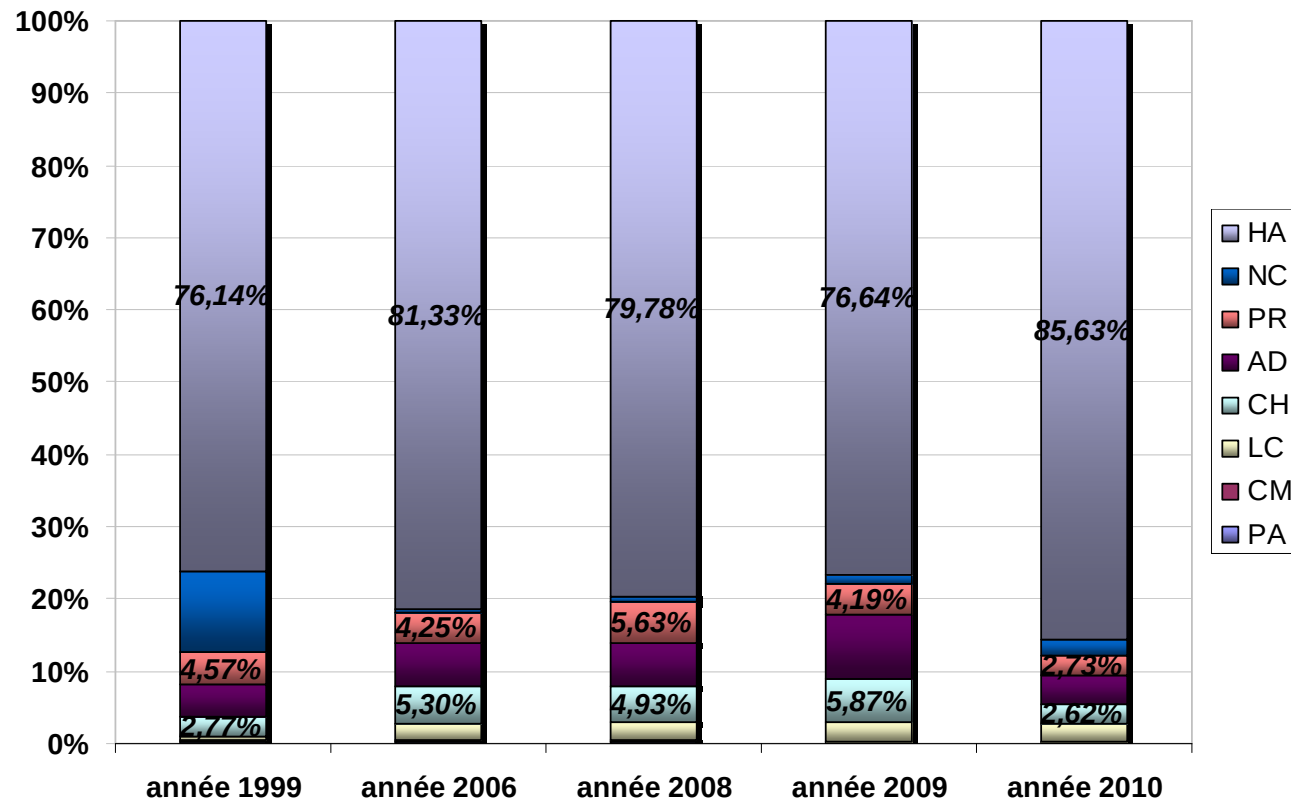
Individuel depuis 2008, augmentation des prix plus importante pour les terrains destinés à l'habitat collectif

► Prix médian en euros/m² des terrains constructibles en lotissements et hors lotissements



- Evolution des prix quasi semblable pour les terrains en lotissements et hors lotissements
- Stagnation depuis 2009

► l'usage des terrains acquis



Données : PERVAL

En 2010 l'habitat individuel représente 85% des transactions soit 10 points de plus qu'en 1999

terrain acquis par une administration	AD
terrain destiné à la construction d'un immeuble collectif	CH
terrain utilisé pour la construction d'immeuble à usage d'habitation et à usage professionnel	CM
construction d'une maison individuelle	HA
terrains à usage de loisirs	LC
Non Constructible	NC
Constructible à usage parking	PA
Constructible Professionnel	PR

► Surface totale des terrains destinés à l'habitat

Sur le département

- **en 1999** : 484 ha de terrains pour l'habitat individuel, 98 ha pour l'habitat collectif
- **en 2010** : 280 ha de terrains pour l'habitat individuel, 41 ha pour l'habitat collectif

Surface médiane en m² des terrains selon l'usage

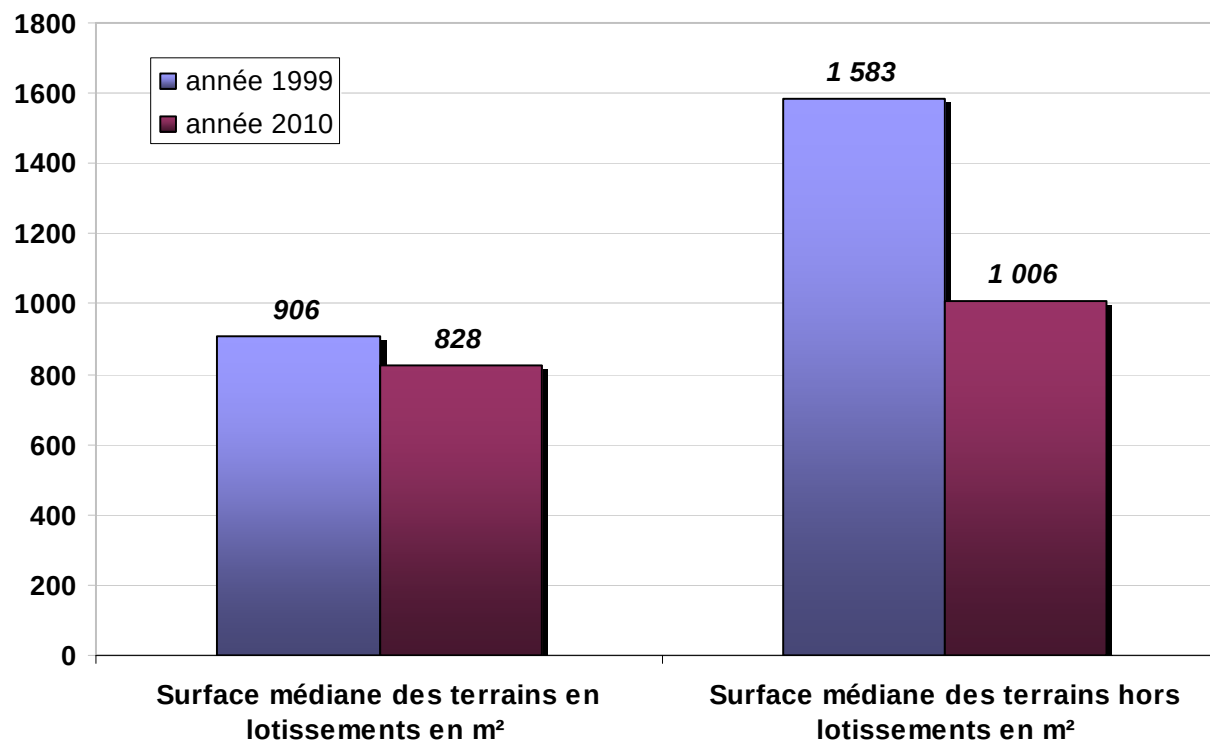
	année 1999	année 2006	année 2008	année 2009	année 2010
LC	157	310	292	270	331
AD	560	823	487	1 761	1 345
HA	1 078	1 116	1 006	933	912
NC	1 095	2 260	828	2 000	1 564
PA	2 000	1 000	1 140	NC	522
CM	2 060	1 966	2 487	2 000	1 845
PR	2 154	3 062	2 527	2 478	4 391
CH	4 488	3 906	3 900	2 307	3 626



On constate une baisse de la surface médiane en m² des terrains à usage de maisons individuelles (-15 %), habitat collectif (-19 %) et à usage mixte professionnel et habitat (-10 %) entre 1999 et 2010

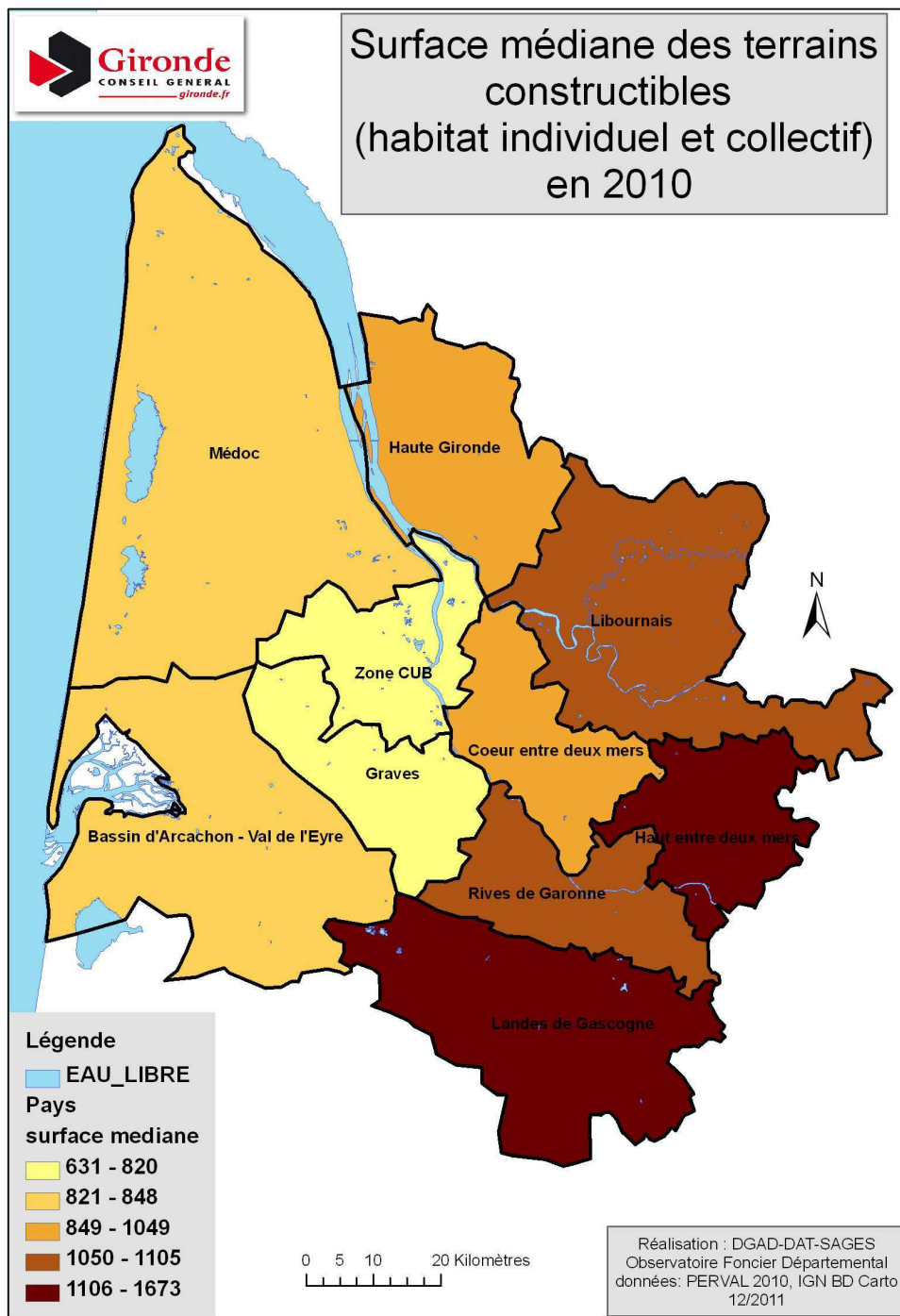
terrain acquis par une administration	AD
terrain destiné à la construction d'un immeuble collectif	CH
terrain utilisé pour la construction d'immeuble à usage d'habitation et à usage professionnel	CM
construction d'une maison individuelle	HA
terrains à usage de loisirs	LC
Non Constructible	NC
Constructible à usage parking	PA
Constructible Professionnel	PR

► Surface médiane des terrains constructibles en lotissements et hors lotissements



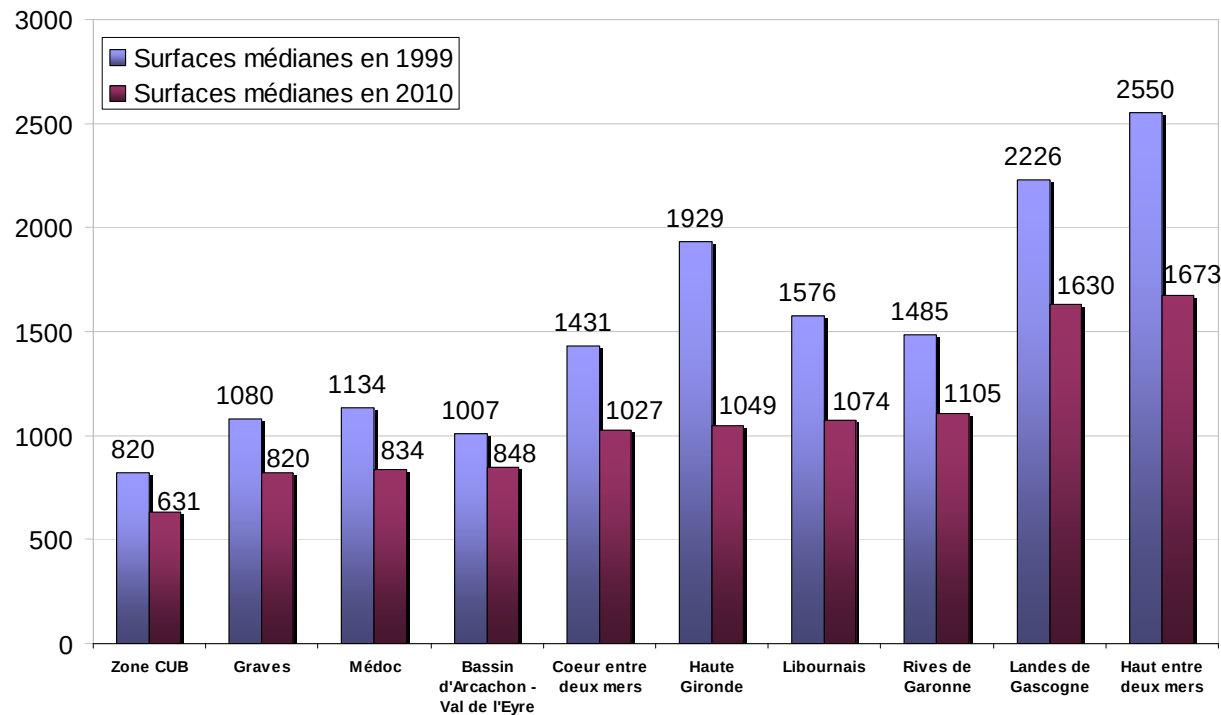
Baisse plus importante de la surface médiane des terrains hors lotissements (-36 %) entre 1999 et 2010 (environ 600 m²)

La surface médiane hors lotissements tend à rejoindre le niveau de la surface médiane en lotissements



On note des disparités importantes entre les territoires. Les territoires où les surfaces médianes sont les plus élevées correspondent à ceux où les prix du foncier sont les moins chers. (Sud Gironde, Haut Entre Deux Mers).

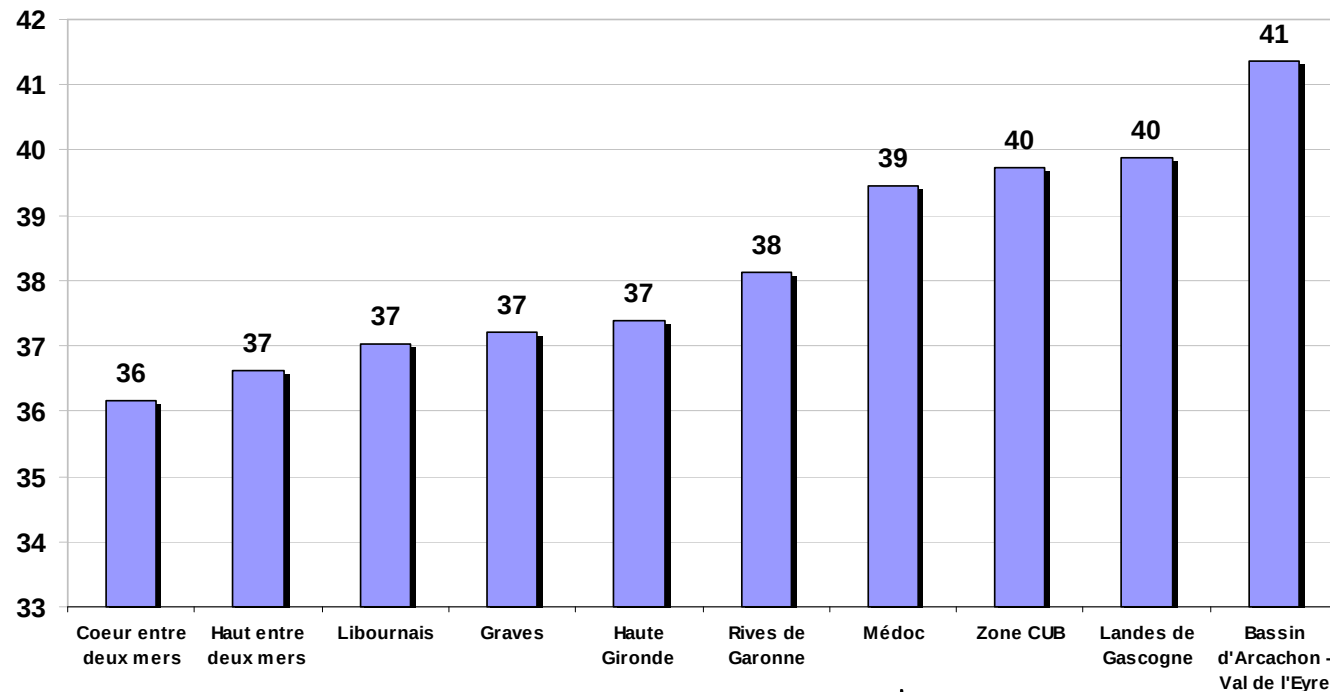
Évolution de la surface médiane des terrains constructibles entre 1999 et 2010



En terme d'évolution les Pays Haute Gironde (-45%) et Haut Entre Deux Mers (-34%) ont connu les baisses les plus importantes de la surface médiane, parallèlement aux évolutions de prix au m² les plus élevés. Les baisses les moins importantes, se situent sur les territoires où les surfaces étaient les plus petites (CUB, Graves, Bassin d'Arcachon)

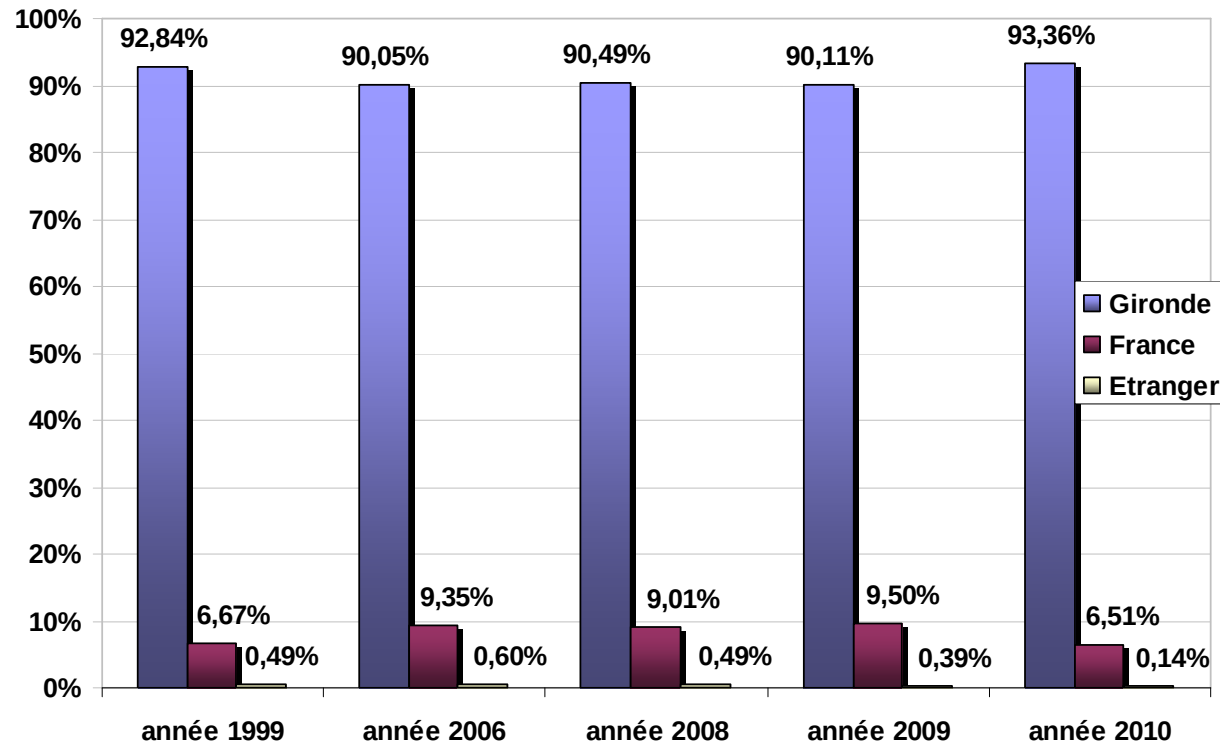
► L'âge moyen des acquéreurs

Age moyen des acheteurs de terrains à bâtir en 2010



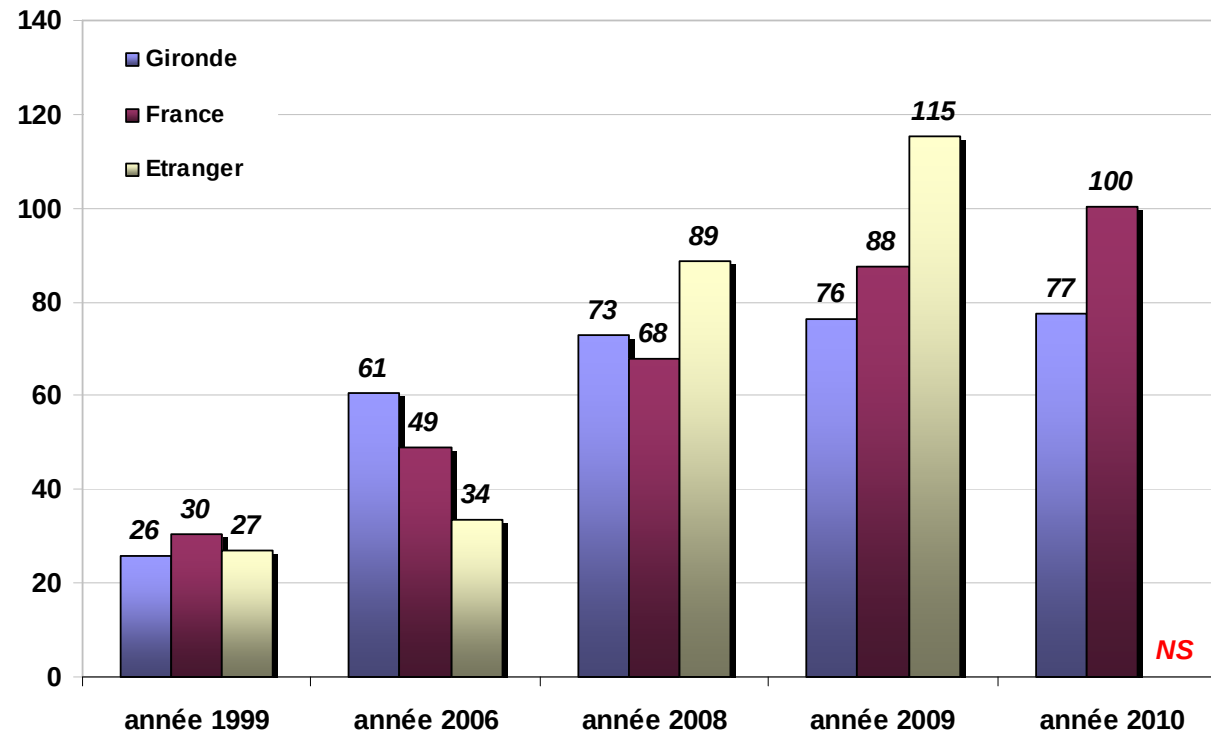
- En 2010 76,5 % des acquéreurs de terrains à bâtir ont plus de 30 ans
- les acquéreurs sont en moyenne plus âgés sur la CUB et le Bassin d'Arcachon que dans les secteurs ruraux (Entre Deux Mers, Haute Gironde, Libournais), à l'exception du territoire des Landes de Gascogne qui semble moins attractif pour les jeunes malgré le coût du foncier faible.

► L'origine des acquéreurs



-EN 2010 les acquéreurs de terrains à bâtir proviennent à 93 % de la Gironde ce qui correspond sensiblement aux valeurs observées en 1999.

► Prix médians en euros/m² selon l'origine des acquéreurs



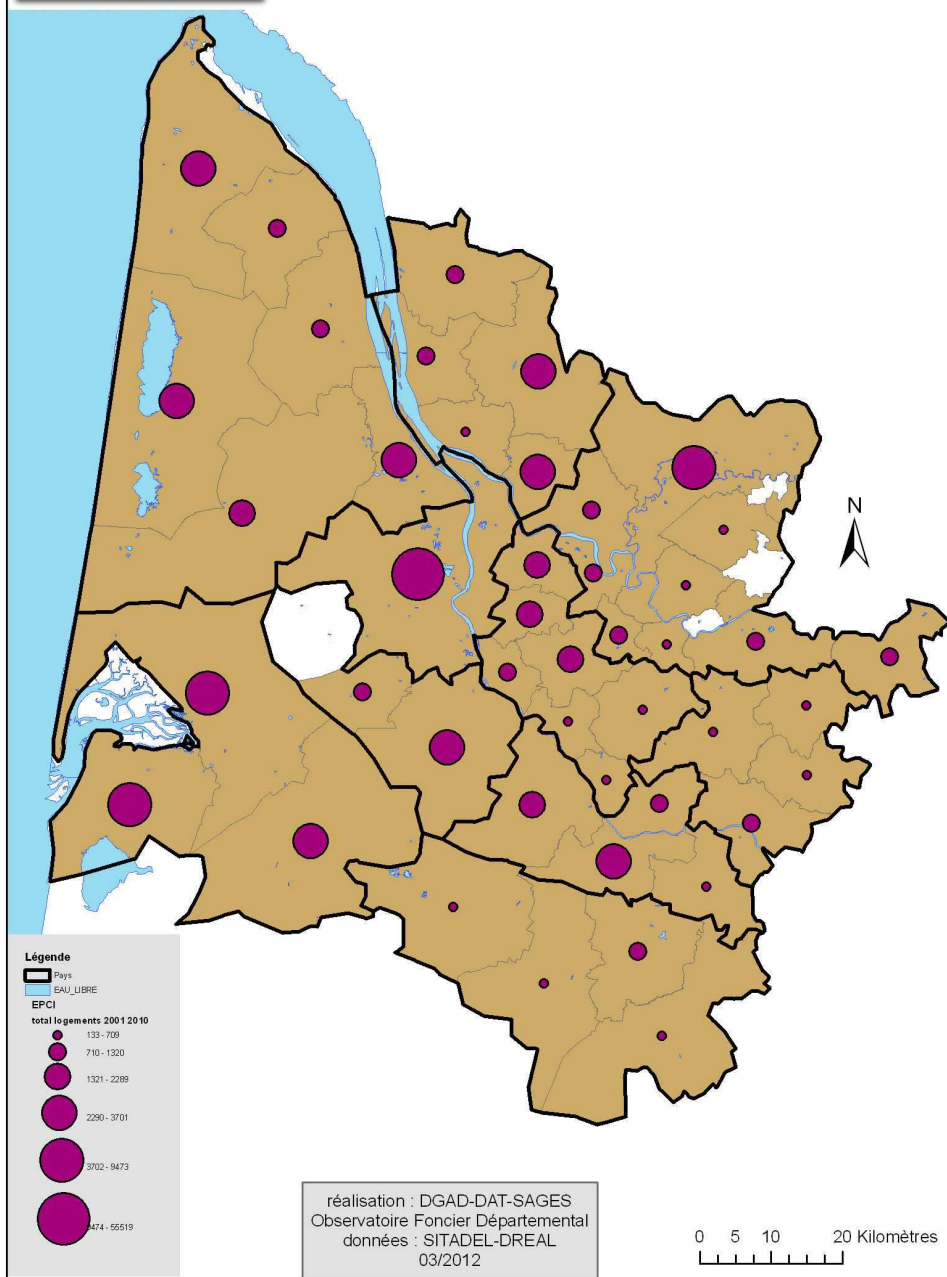
Depuis 1999, le prix au m² a augmenté régulièrement quelle que soit l'origine des acquéreurs, sauf pour les étrangers à partir de 2010 (diminution de moitié).

Les prix ont stagné pour les girondins entre 2009 et 2010, illustrant la crise de l'immobilier.

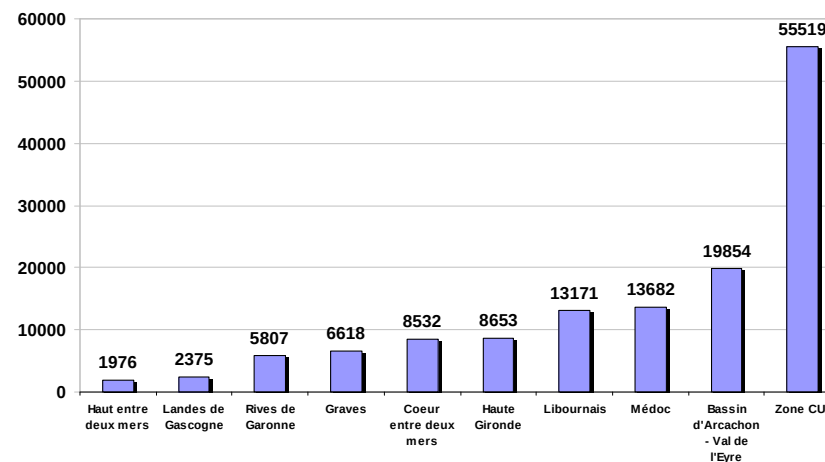


3. L'immobilier et la construction

Nombre de constructions neuves entre 2001 et 2010



nombre de logements construits de 2001 à 2010

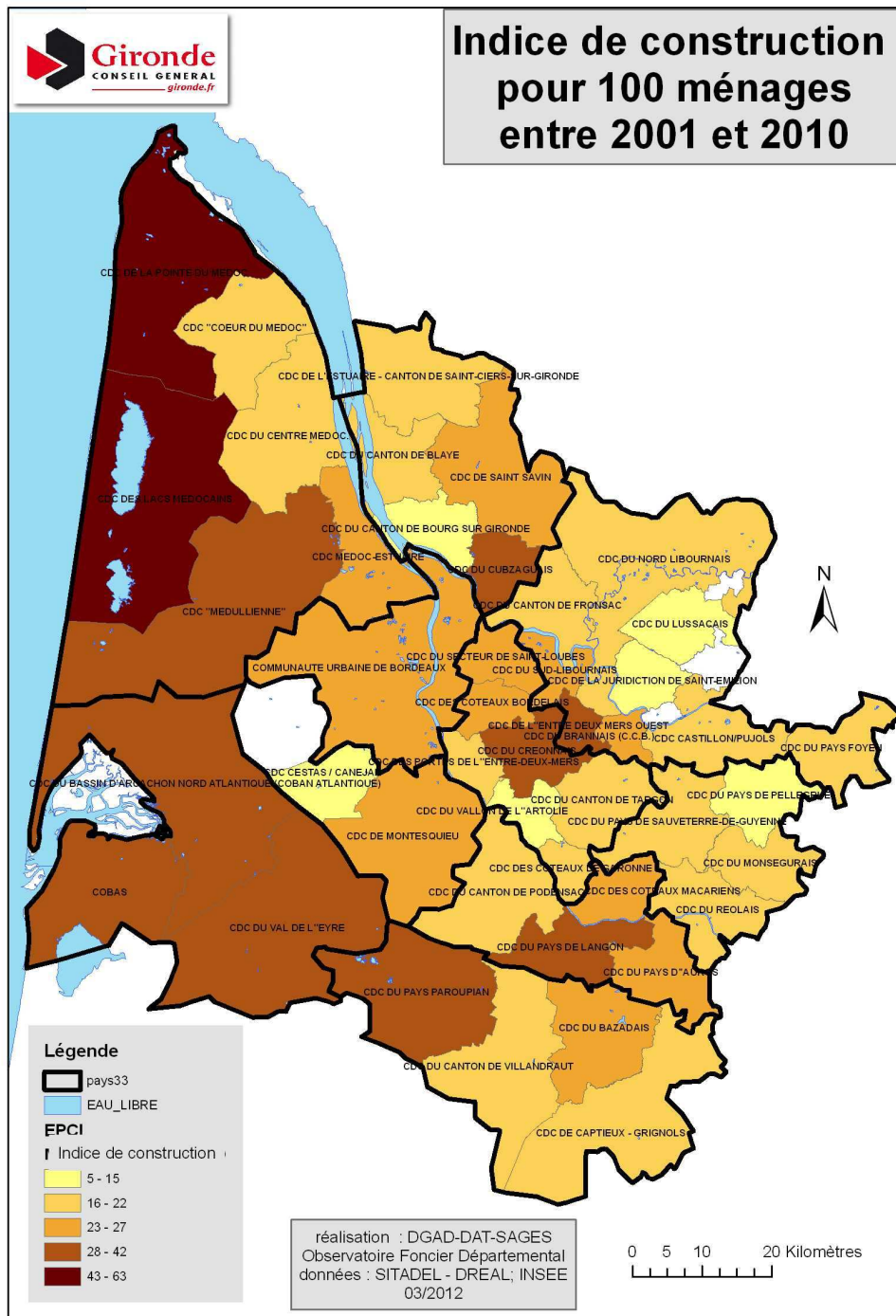


Soit un total de 136 187 logements
en 10 ans

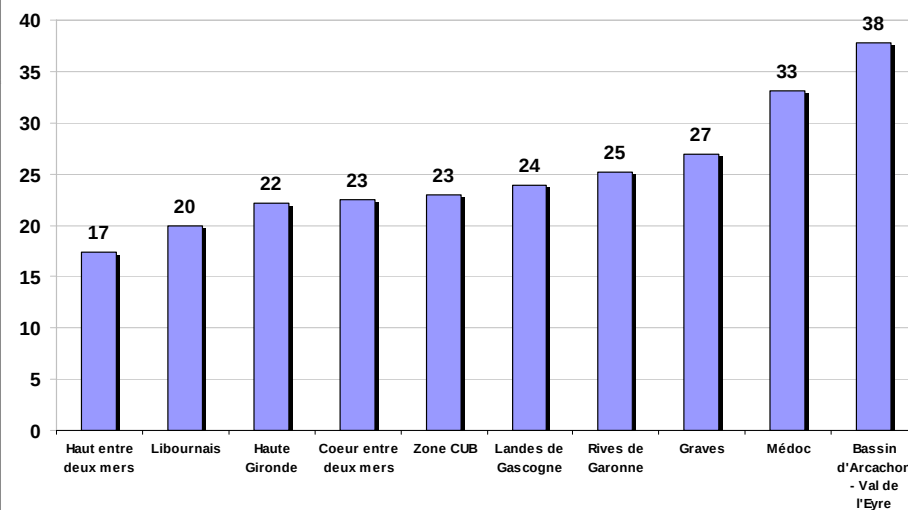
- dont 40 % sur la CUB

- 14,5 % sur le Pays Bassin d'Arcachon et
Val de l'Eyre

- 9,7 % sur les Pays Médoc et Libournais



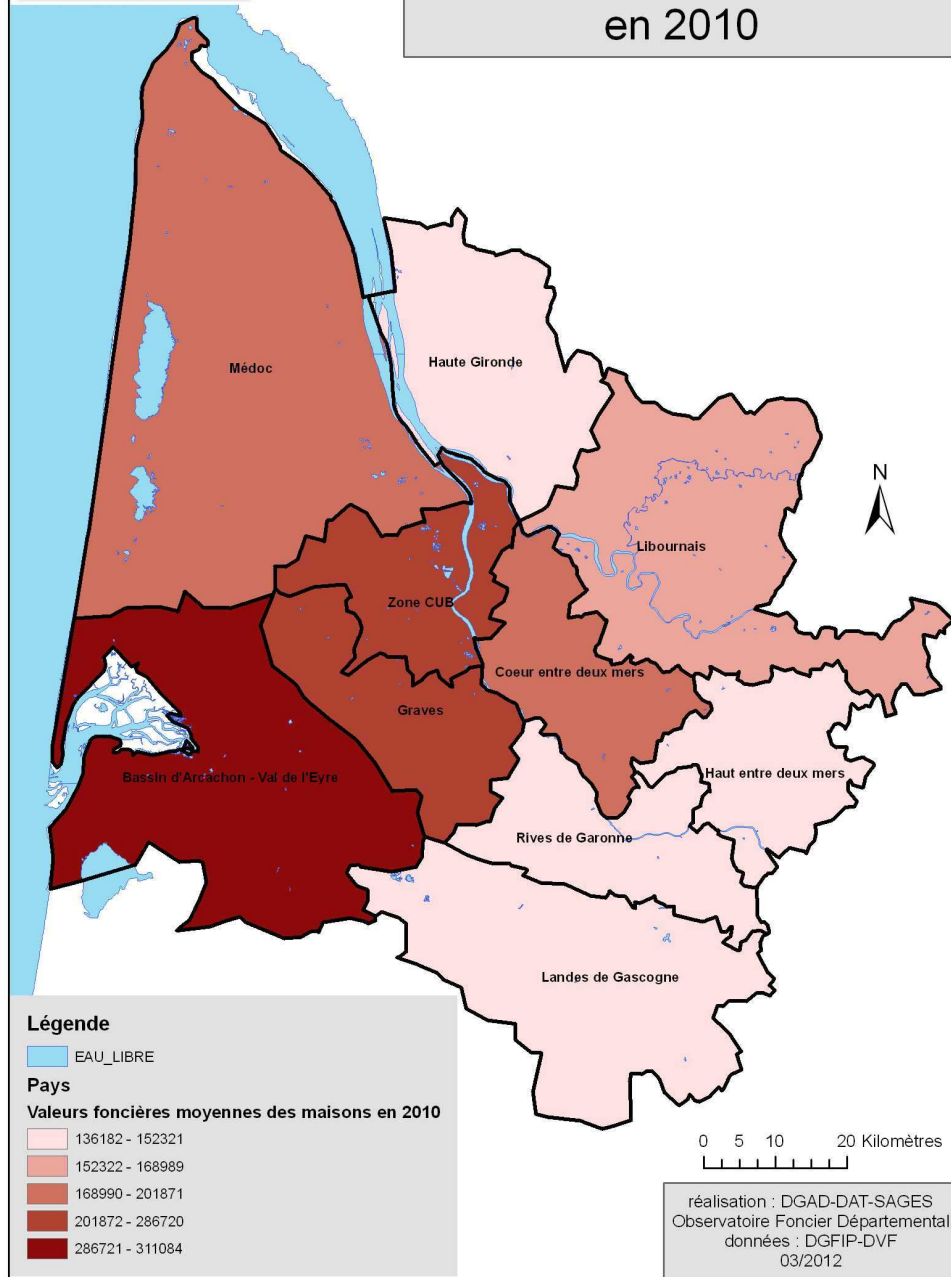
Indice de constructions pour 100 ménages (de 2001 à 2010)



Une moyenne en Gironde de 23 logements construits pour 100 ménages, avec une disparité territoriale au profit de la zone littorale (littoral médocain supérieur à 43 constructions) et de certains pôles de centralité en développement

- Cubzaguais
- Créonnais
- Langonnais

Valeurs foncières moyennes des maisons individuelles en 2010



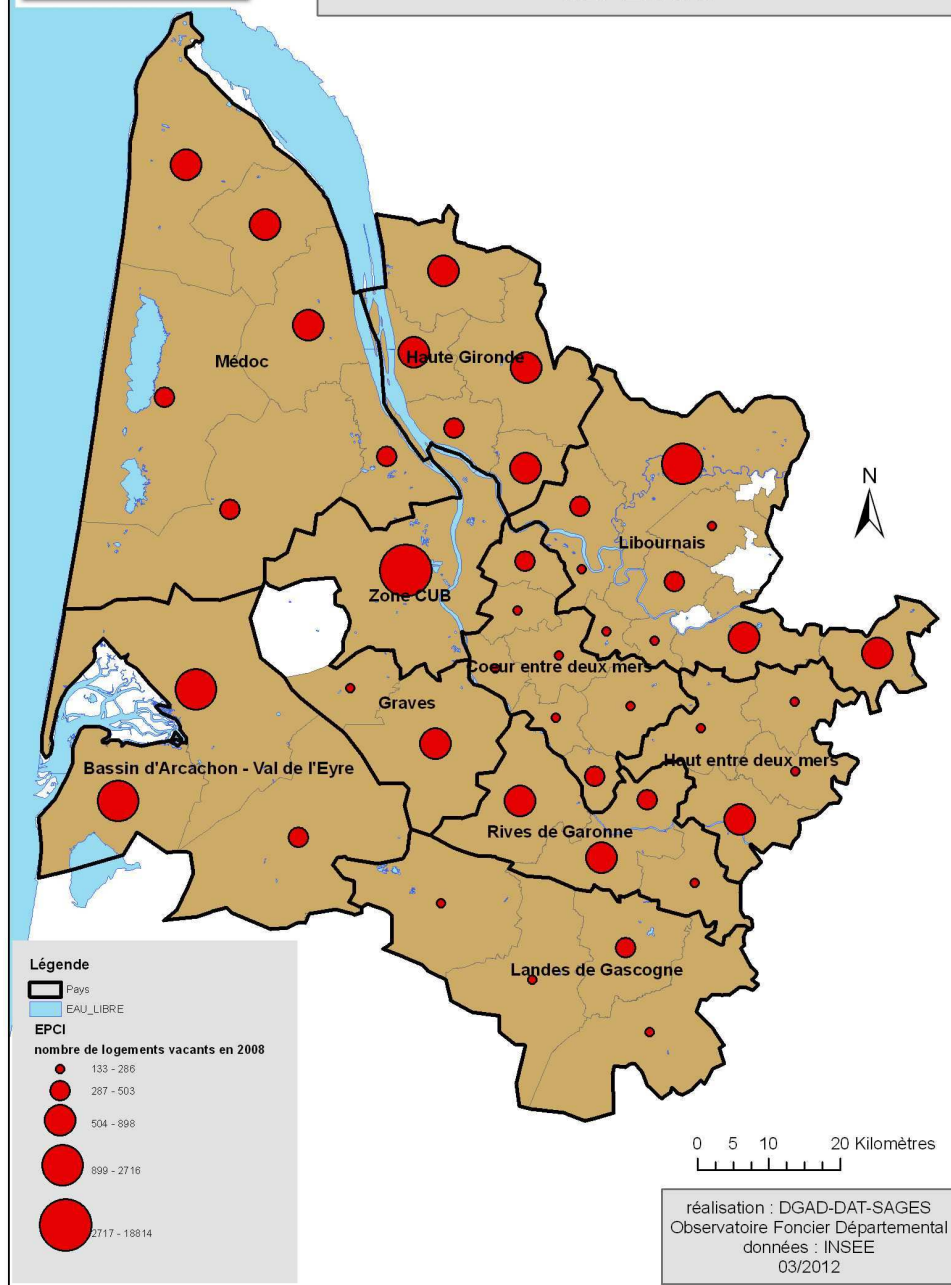
Valeurs Foncières moyennes inférieures à
152 000 euros sur les Pays :

- Haute-Gironde
- Haut Entre Deux Mers
- Rives de Garonne
- Landes de Gascogne

supérieures à 200 000 euros sur :

- la CUB
- les Graves
- le Bassin d'Arcachon - val de l'Eyre

Nombre de logements vacants en 2008

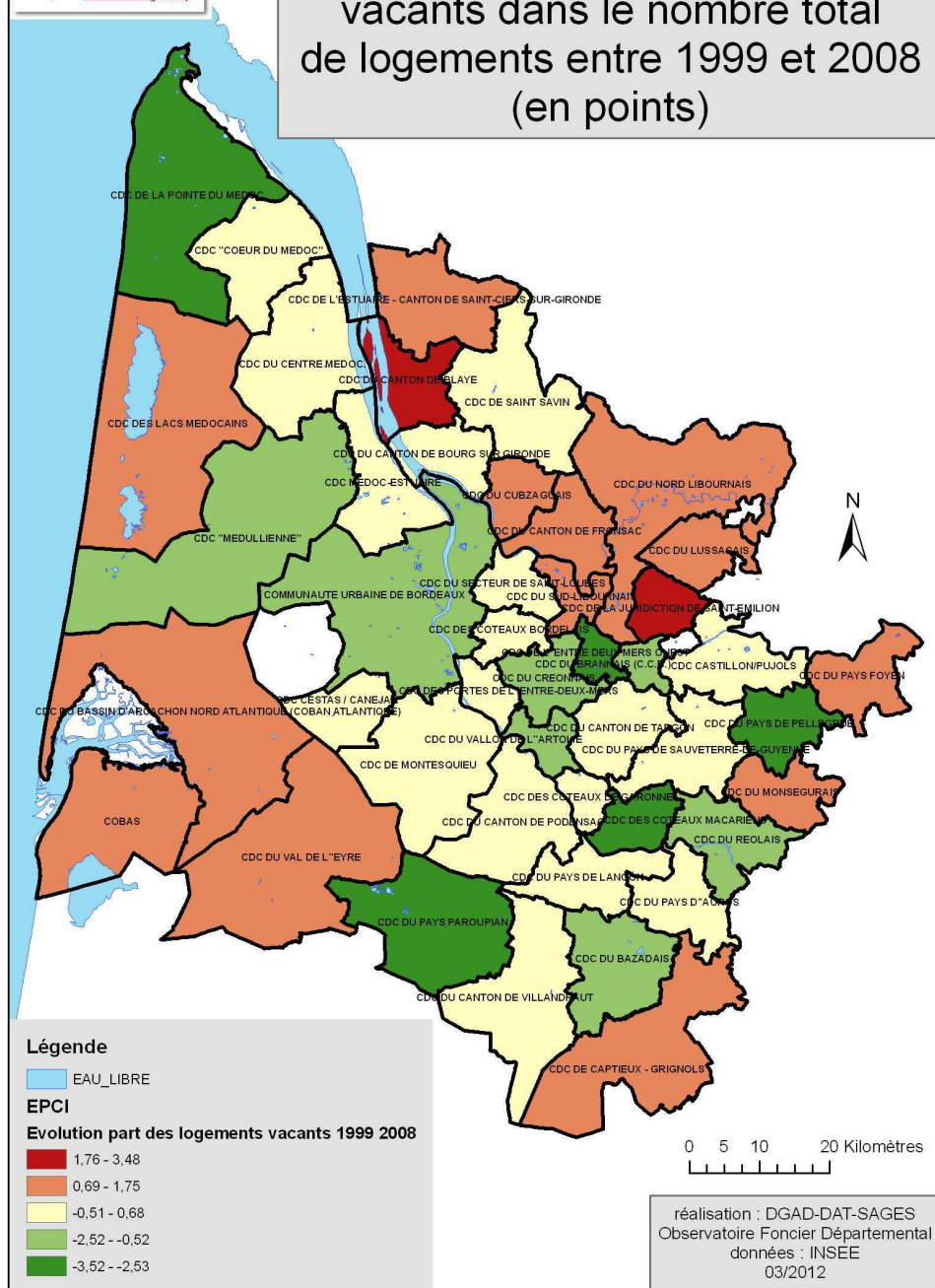


EN 1999 : 41 980 logements vacants sur le département

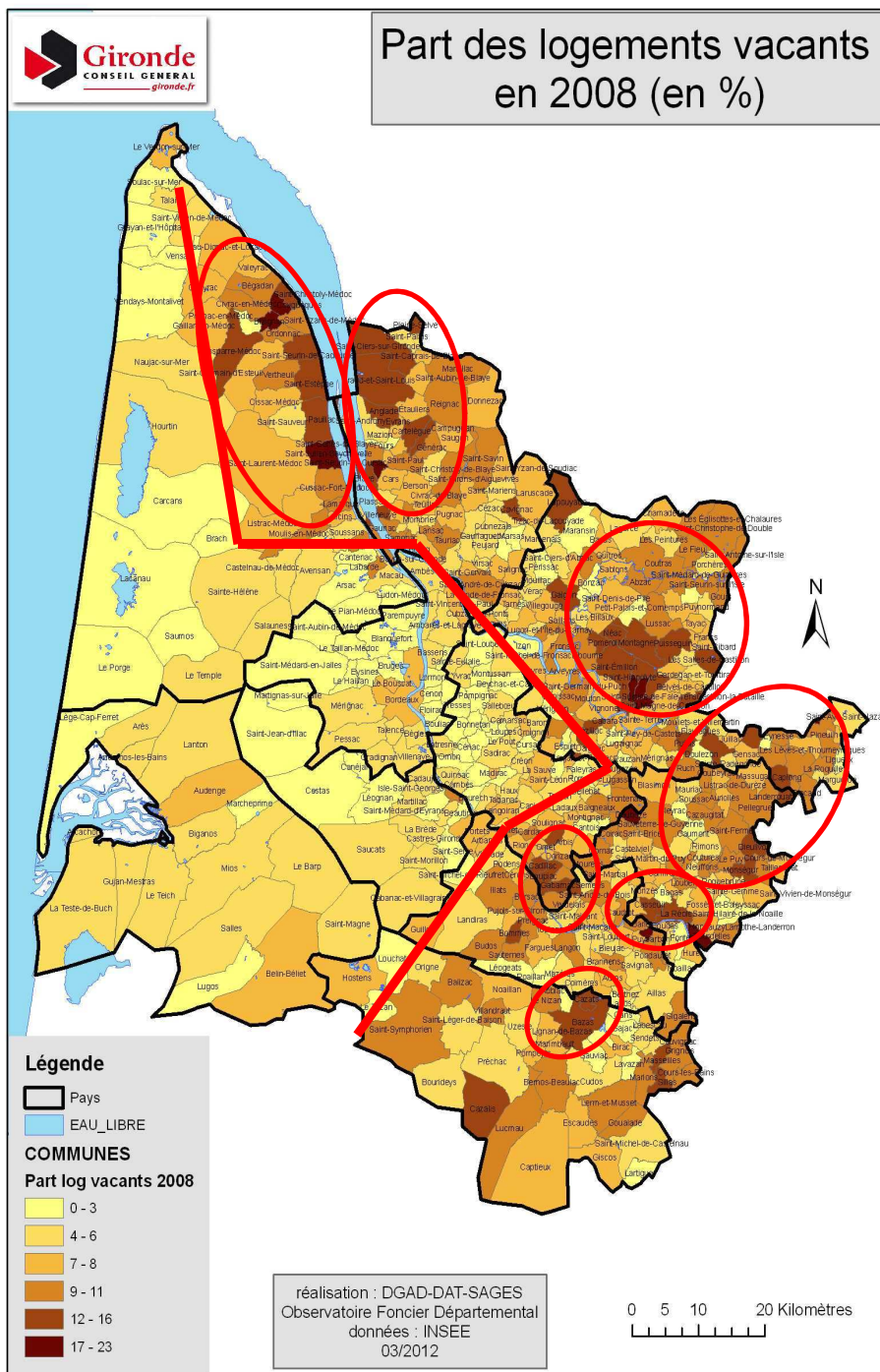
EN 2008 : 42 201 logements vacants sur le département, dont :

- 18 814 sur le CUB
- 1 896 sur la COBAS
- 2 716 sur la CALI

Evolution de la part des logements vacants dans le nombre total de logements entre 1999 et 2008 (en points)



Depuis 1999, à l'échelle intercommunale, on constate une augmentation importante du phénomène de vacance des logements dans le Pays Libournais, la Haute-Gironde et le Bassin d'Arcachon.



À l'échelle communale, on constate des taux de vacance par rapport au nombre total de logements, largement supérieurs à la moyenne girondine qui est de 6,7 % en 2008.

Ce phénomène est particulièrement présent sur la moitié est et le nord du département.

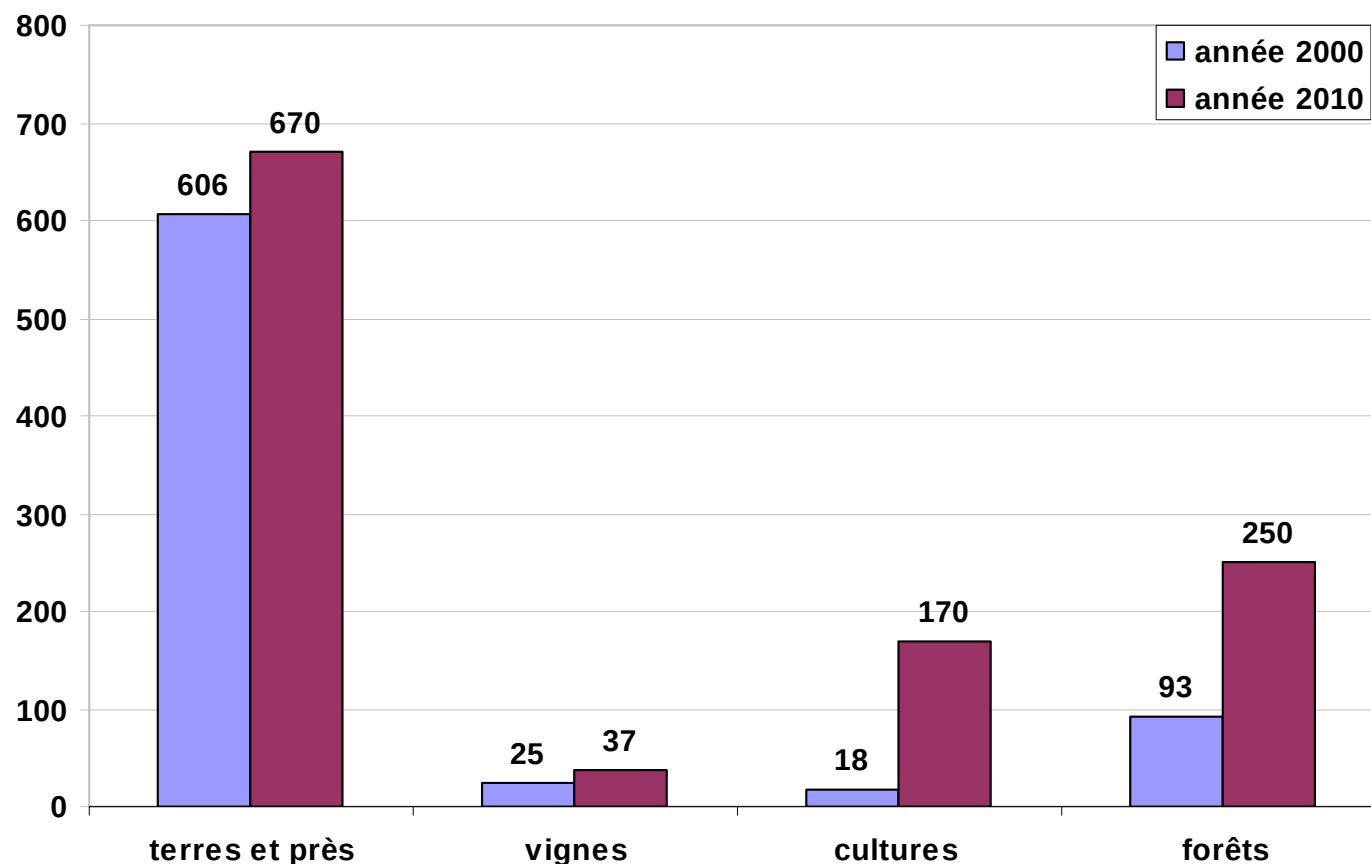
Il illustre l'enjeu autour de la réhabilitation de l'habitat ancien dans les centres bourgs de type :

- Sainte Foy la Grande
- Coutras
- Castillon la Bataille
- La Réole
- Bazas
- Cadillac
- Blaye
- Lesparre Médoc
- Pauillac



4. La consommation des espaces agricoles

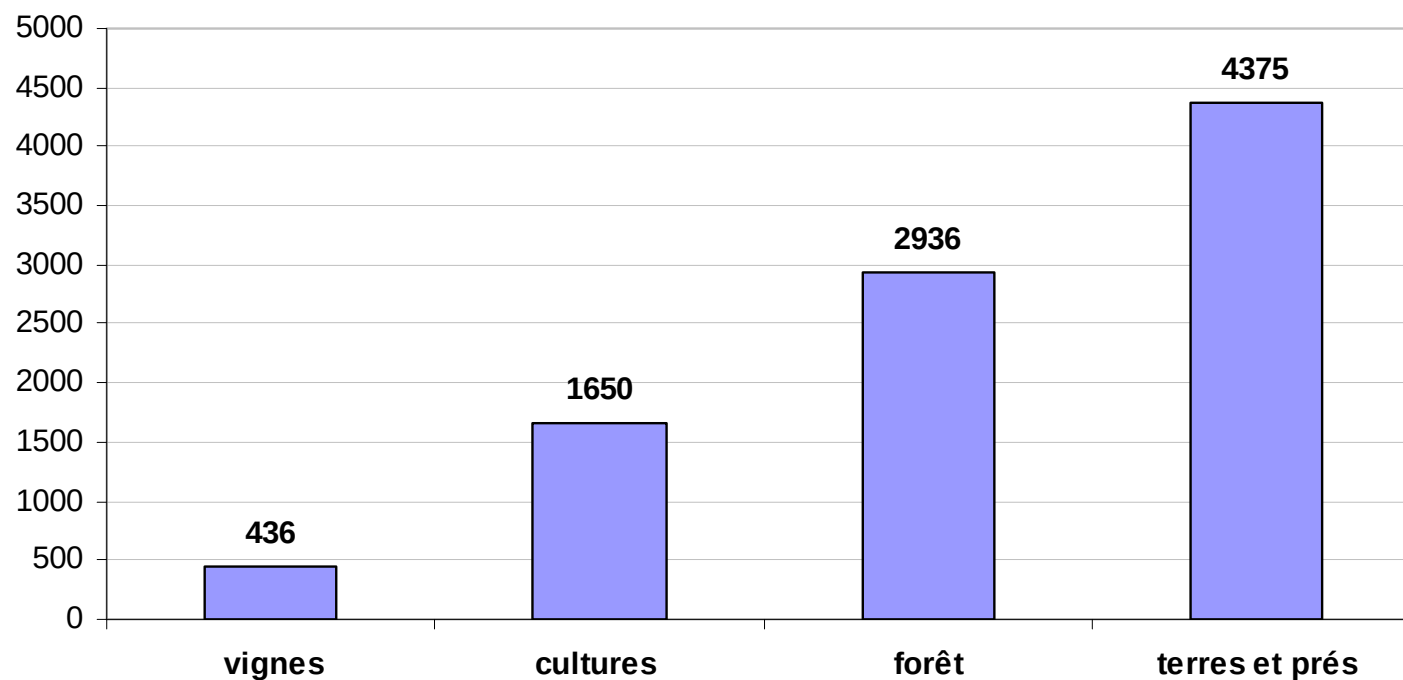
1 127 ha de terrains agricoles artificialisés en 2010, dans les DIA SAFER
à titre de comparaison en 2000, 742 ha de terrains agricoles ont été artificialisés





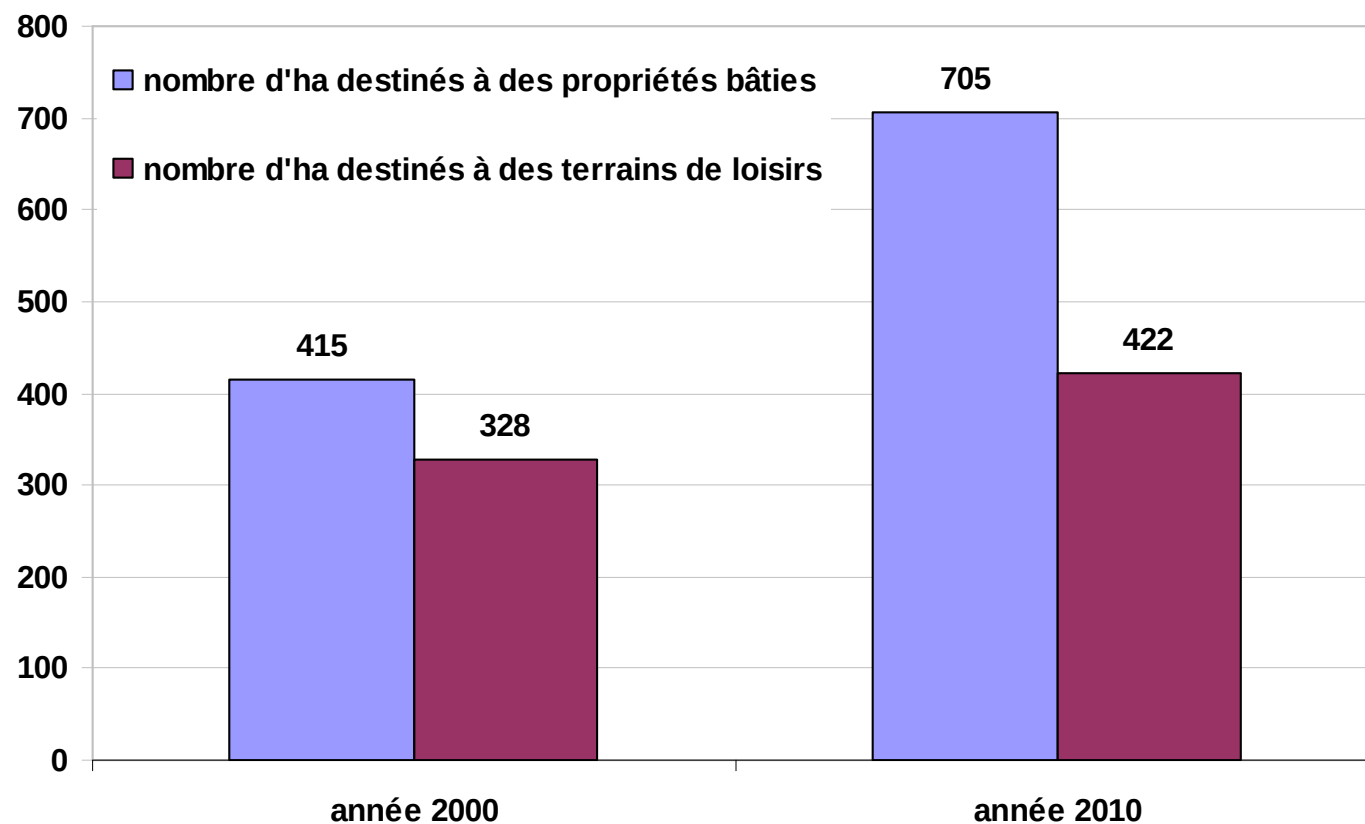
Soit depuis 2000 près de 9400 ha de terrains agricoles artificialisés

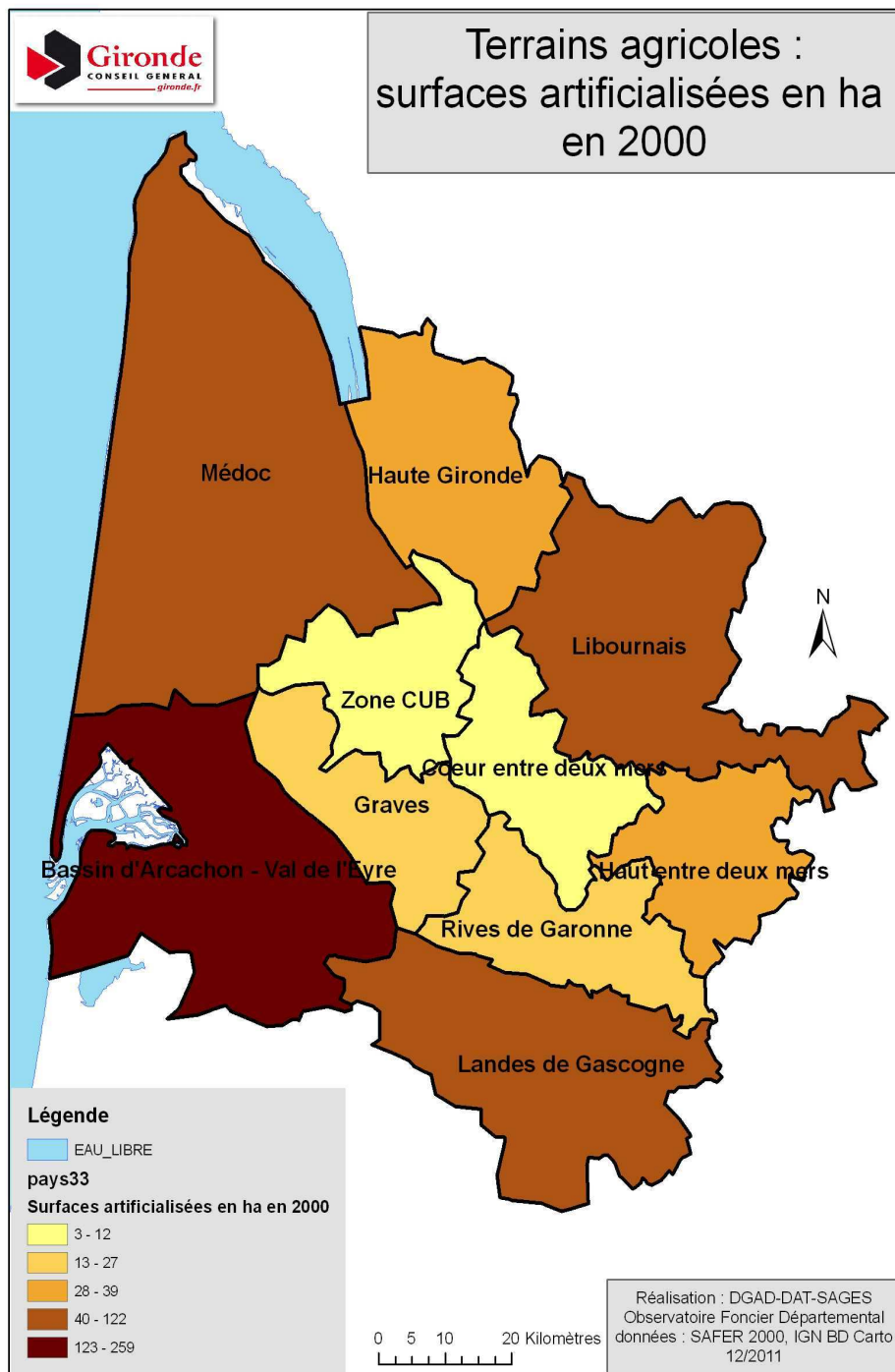
surfaces artificialisées en ha (cumul 2000 à 2010)
(destination propriété bâtie, terrains de loisirs)





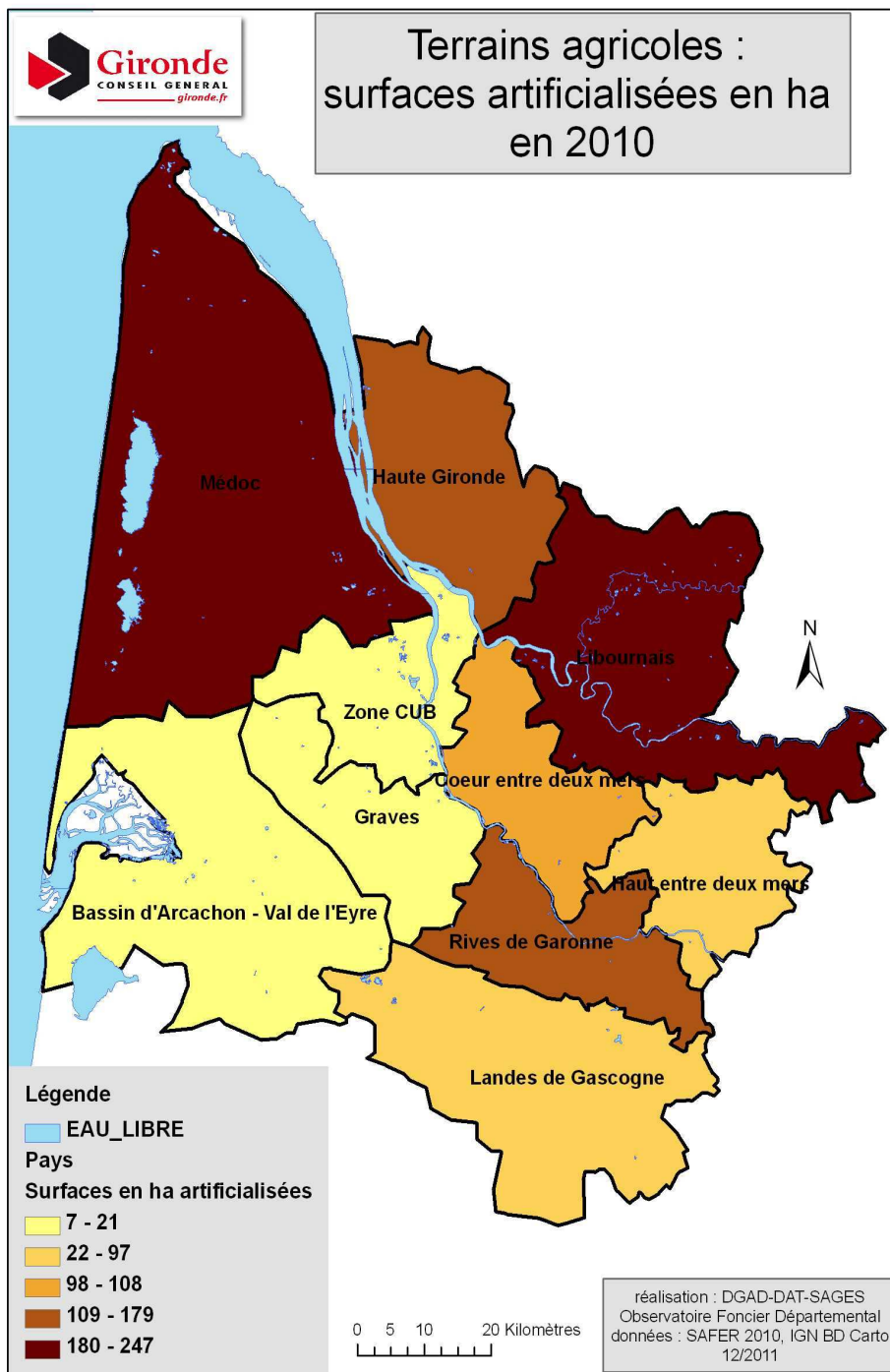
Destination des terrains artificialisés





EN 2000

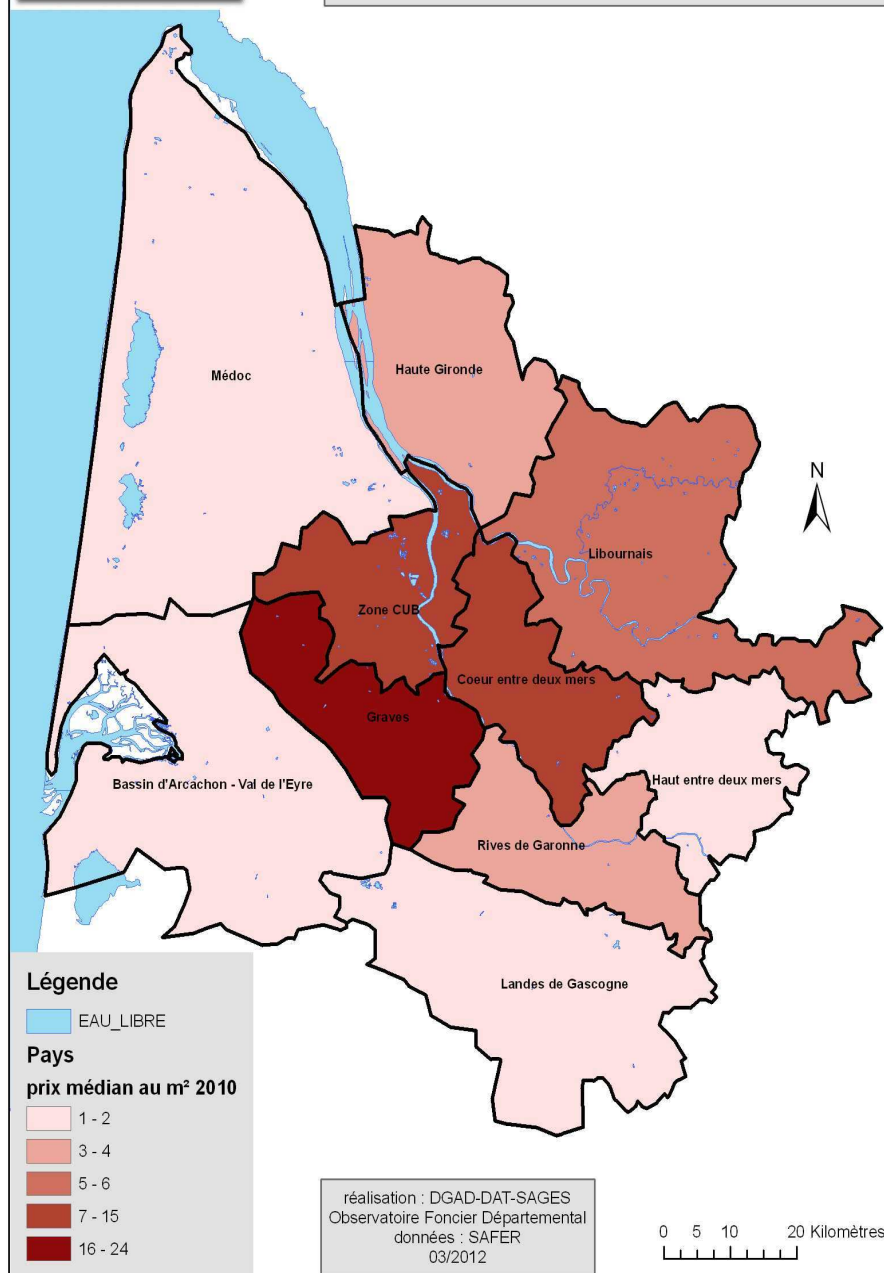
- Sur 10 459 ha notifiés en 2000, 7% ont été artificialisés
- dont plus de 35% des surfaces artificialisées dans le Pays Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre
- et 17% dans le Libournais



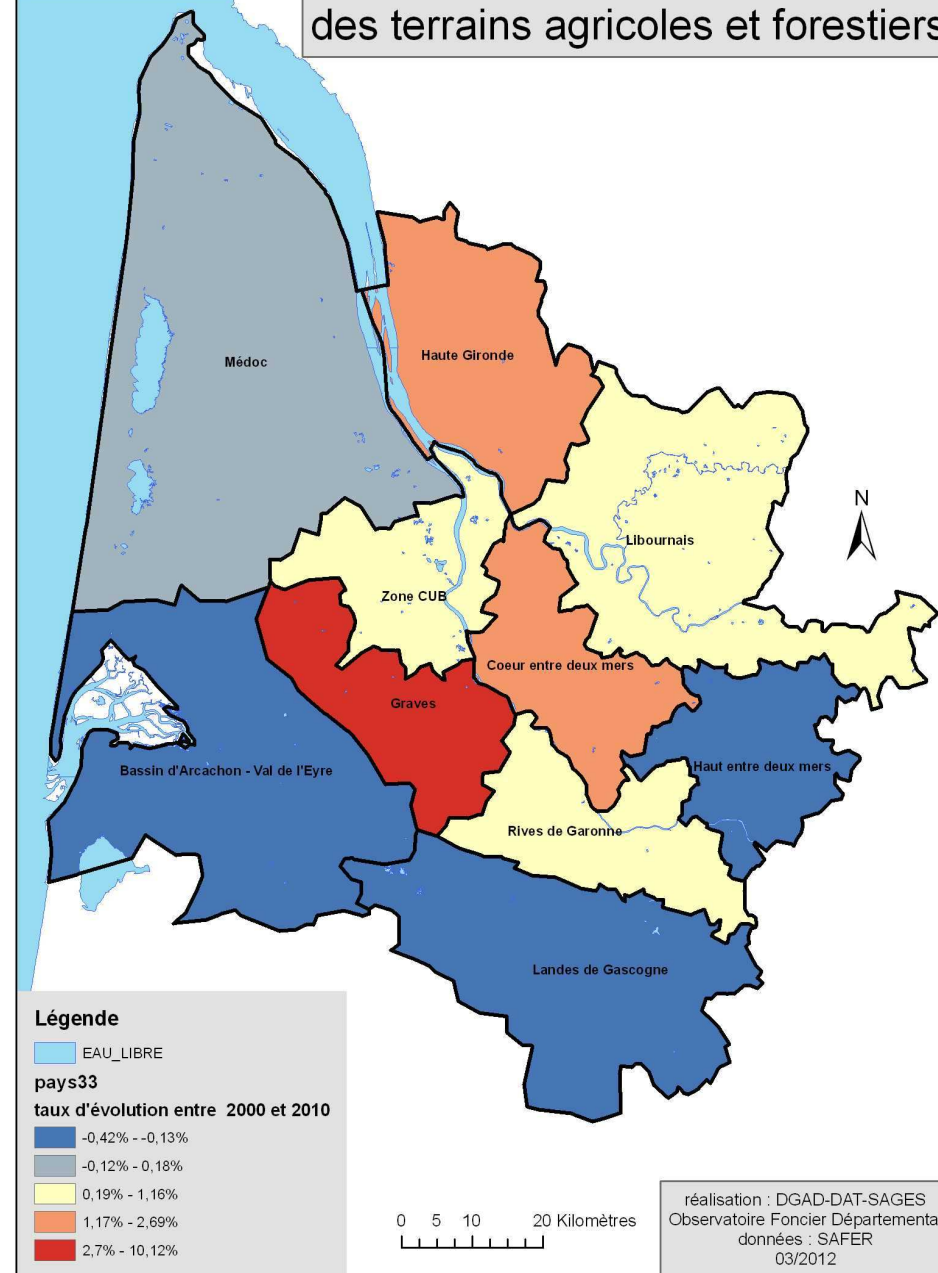
EN 2010

- Sur 8700 ha notifiés en 2010, près de 13 % ont été artificialisés
- dont 20% des surfaces artificialisées dans le Médoc
- et 21 % dans le Libournais

Prix médian au m² des terrains agricoles et forestiers en 2010



Taux d'évolution du prix médian au m² entre 2000 et 2010 des terrains agricoles et forestiers



► 5. CONCLUSIONS du diagnostic Foncier Départemental

- Le prix des terrains de plus en plus élevés dans l'agglomération bordelaise et le Bassin d'Arcachon et une forte croissance au nord et à l'est du département depuis 1999
- après la flambée à partir des années 2000 un tassement des prix des terrains depuis 2008, dû aux effets de la crise, avec une légère reprise en 2010
- une prédominance de l'habitat individuel qui illustre la poursuite du phénomène d'étalement urbain et l'amplification de l'artificialisation des terres agricoles malgré la diminution de la surface médiane des terrains à bâtir
- la poursuite de la littoralisation liée à l'attractivité touristique et à la proportion importante des résidences secondaires
- le phénomène de la vacance prégnant dans les centres bourgs du nord et de l'est du département.