

Observatoire Départemental de l'Habitat

Le marché des lots aménagés

L'année 2017 est marquée par la reprise de la production de lots aménagés. Avec 2 280 terrains à bâtir autorisés (+20% en un an), cette dynamique est portée par la bordure littorale, le centre Yonnais et le Marais Nord.

6 333 lots composent l'offre 2017, dont 32% issus de la production de l'année. La reprise de la construction neuve depuis 2016 incite les aménageurs à commercialiser de nouvelles opérations.

En parallèle, les ventes de terrains à bâtir en zone opérationnelle s'accroissent avec le retour des primo-accédants et la redéfinition des conditions d'attribution du PTZ dans le cadre du Projet de Loi de Finances 2018. Ce sont ainsi 2 762 lots qui ont trouvé acquéreurs en 2017. 45% des parcelles vendues sont situées sur 4 intercommunalités : La Roche-sur-Yon Agglomération, Challans-Gois Communauté, le Moutierrois-Talmondais et Les Sables d'Olonne Agglomération.

Avec des disparités importantes entre les territoires, le prix médian de vente se stabilise à 43 000 € pour une parcelle de 496 m². La partie littorale du département concentre les prix médians parcellaires et au mètre carré les plus élevés alors que les prix les plus faibles se situent dans le Sud et l'Est de la Vendée.

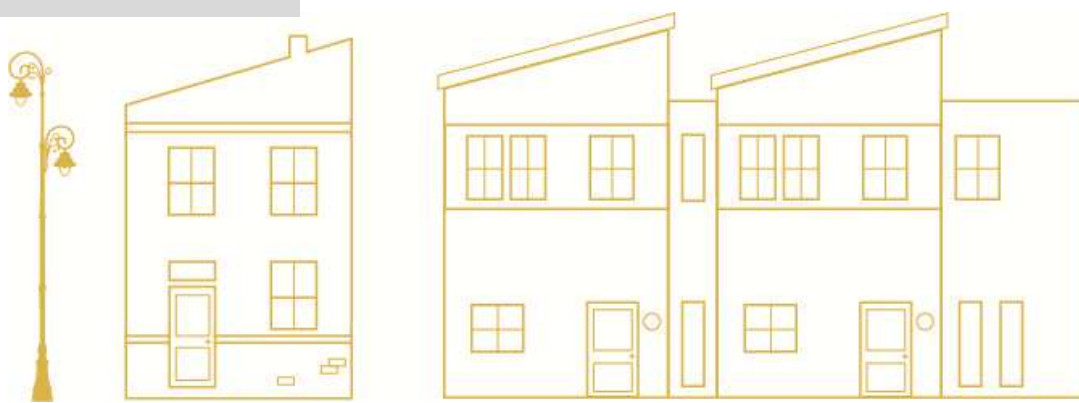
Fin 2017, le stock de terrains à bâtir passe sous la barre des 4 000 lots disponibles à la vente. Le délai théorique moyen d'écoulement est inférieur à 2 ans et retrouve la dynamique de commercialisation d'avant la crise immobilière de 2008.

Nous tenons à remercier l'ensemble des services d'instruction des Autorisations du Droit des Sols, les aménageurs, les commercialisateurs publics et privés de terrains à bâtir sans qui cette étude ne pourrait être réalisée chaque année.



N°60

Mars 2018



Source de données

Les autorisations de lotir

La création d'un lotissement fait obligatoirement l'objet d'une demande d'autorisation d'aménager qui précise le projet architectural et paysager du futur lotissement et qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets (art. L. 315-1-1 du code de l'urbanisme). Les autorisations d'aménager gérées par la DDTM et les collectivités compétentes permettent donc de disposer d'une source de données exhaustives sur la production des lotissements sur le département. Il fournit notamment des informations sur le nombre annuel de lotissements autorisés, le nombre de terrains à bâtir (ou lots) autorisés sur chaque nouveau lotissement et la nature du lotisseur, privé ou public.

L'enquête sur la commercialisation des lotissements

Pour compléter les informations disponibles sur le marché des lotissements à partir du fichier des autorisations de lotir, l'ADILE de Vendée réalise annuellement depuis 2004 une enquête sur la commercialisation des lotissements et Z.A.C autorisés en Vendée. Adressée à l'ensemble des lotisseurs privés et publics, l'enquête permet de disposer de statistiques annuelles sur le nombre de terrains à bâtir en lotissement mis en vente, vendus et disponibles sur le marché jusqu'à l'échelle communale. Elle fournit également des indicateurs précis annuels sur la surface et le prix moyen de vente des terrains à bâtir afin d'apprécier l'évolution des caractéristiques des terrains commercialisés en Vendée. L'enquête est effectuée sur les lotissements de plus de 3 lots.

Lexique

Stock : lots disponibles au 31/12/N-1

Production : lotissement autorisé de l'année N. Les lots peuvent être mis en vente la même année ou commercialisés ultérieurement.

Offre : correspond au stock au 31/12/N-1 et aux mises en vente de l'année N.

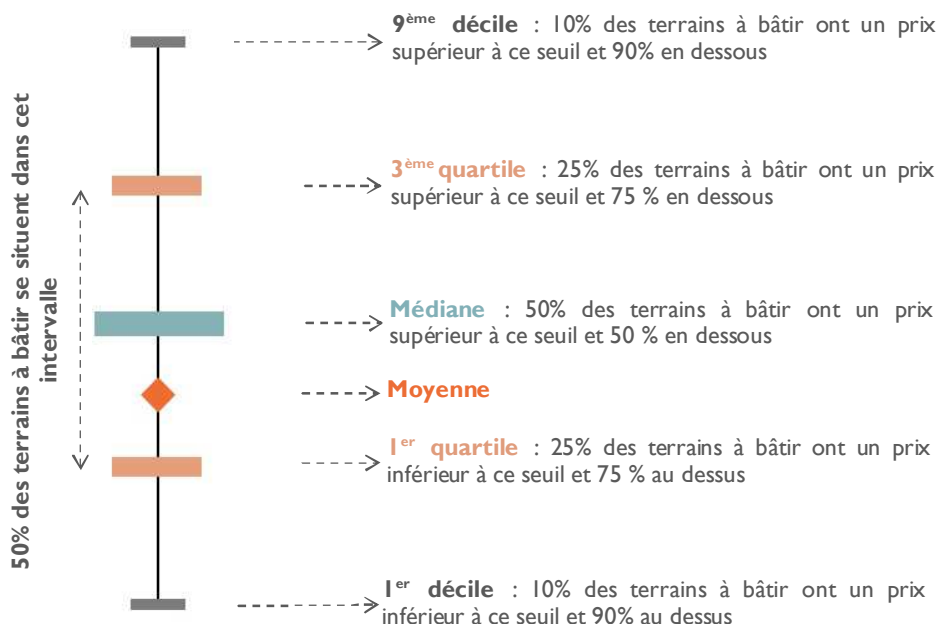
Ventes : lots réservés ou vendus (à minima compromis signé)

Consommation foncière : emprise foncière totale des opérations autorisées.

Densité brute : nombre de logements à l'hectare comprenant les lots, voiries et espaces verts.

Note de lecture

Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des prix



Le prix médian est privilégié car il est moins sensible aux valeurs extrêmes que le prix moyen.

Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des terrains à bâtir au prix très faible qui tirent la moyenne vers le bas. A l'inverse, une moyenne supérieure à la médiane signifie qu'il existe des terrains à bâtir au prix élevé qui tirent la moyenne vers le haut.

La dispersion des prix permet d'analyser l'homogénéité de l'offre.

L'indication « n.s » (non-significatif) indique un nombre de lotissements ou de lots insuffisants (moins de 4 lotissements ou moins de 11 lots).



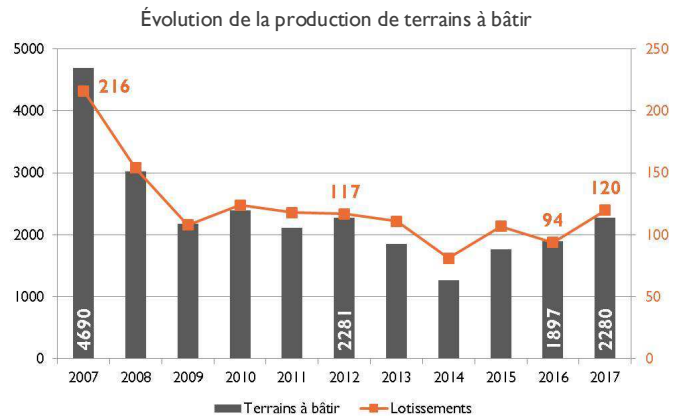
Hausse de la production des lots aménagés

Après avoir nettement chuté depuis 2007, la production de terrains à bâtir a oscillé entre 2 000 et 2 500 lots autorisés chaque année jusqu'en 2012. En 2013, elle passe sous le seuil des 2 000 lots produits pour atteindre son plus bas niveau en 2014 avec moins de 1 300 terrains à bâtir. La production reprend des couleurs en 2017 avec 2 280 lots autorisés, soit un rebond de 20% sur un an. Ainsi 120 lotissements et ZAC de plus de 3 lots ont été autorisés en 2017 en Vendée.

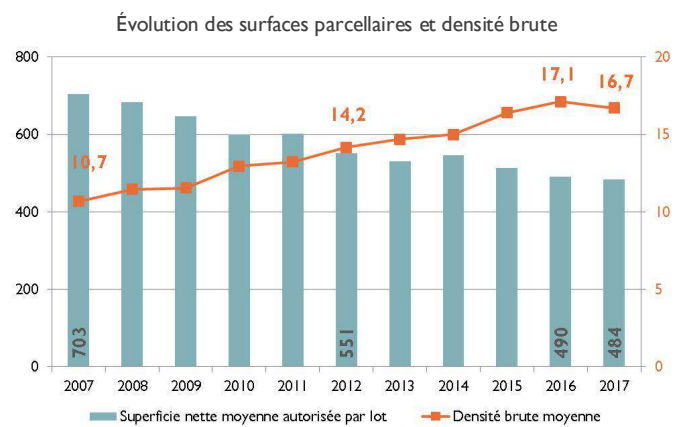
1/3 des lots autorisés sont rattachés à une opération communale et 67% dépendent d'une opération privée (58% issus des professionnels et 9% des particuliers). L'intervention des collectivités est sectorisée puisqu'elles sont peu présentes sur le littoral et dominant sur le Bocage Nord et le Sud du

département.

149 hectares ont été consommés* par les 120 lotissements créés en 2017. Depuis 10 ans, l'emprise foncière liée à la production de lotissements et ZAC de plus de 3 lots s'élève à 2 191 ha. Les efforts pour diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles se poursuivent d'années en années. La surface moyenne parcellaire d'un lot autorisé est passée de 703 m² à 484 m² en 10 ans. La densité brute moyenne s'élevait à 10,7 logements à l'hectare en 2007. Elle atteint désormais 16,7 logements à l'hectare. A noter que la densité a légèrement diminué entre 2016 et 2017. Cela est lié à l'autorisation d'un lotissement extrêmement dense sur le littoral (73 log/ha).

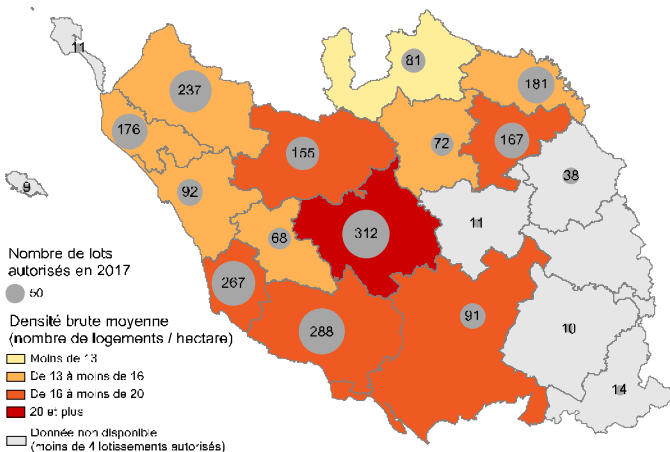


Source : DDTM de la Vendée, EPCI et communes compétents



Source : DDTM de la Vendée, EPCI et communes compétents

Nombre de lots autorisés et densité brute moyenne par EPCI



Source : DDTM de la Vendée, EPCI et communes compétents

* consommation foncière brute comprenant les lots, voiries et espaces verts

** Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon

En 2017, la production de terrains à bâtir est portée par la bordure littorale, le centre Yonnais et le Marais Nord. L'agglomération de La Roche-sur-Yon arrive en tête avec 312 lots autorisés, soit 14% de la production vendéenne. Suivent le Moutierrois-Talmonçais, Les Sables d'Olonne Agglomération et Challans-Gois Communauté avec respectivement 13%, 12% et 10% de l'ensemble des lots autorisés en Vendée. A noter qu'aucun lotissement de plus

de 3 lots n'a été autorisé sur le Pays de la Châtaigneraie.

Les lotissements aux densités les plus fortes se situent sur les deux agglomérations du département (en moyenne 22 log/ha pour la CARY** et 19 log/ha pour l'agglomération Sablaise), suivies de près par le Moutierrois-Talmonçais avec 18 log/ha. Avec en moyenne moins de 14 log/ha, les efforts doivent se poursuivre pour Montaigu-Rocheservière et le Pays de Mortagne.

Repères

La production des lotissements en Vendée en 2017

- Autorisations :** 120 lotissements / 2 280 lots
- Consommation foncière :** 149 hectares
- Densité brute :** 16,7 logements / hectare
- Surface nette moyenne :** 484 m²
- Opération privée :** 2/3 des lots autorisés

Sources : DDTM de la Vendée et communes compétentes - Enquête ADILE auprès des aménageurs



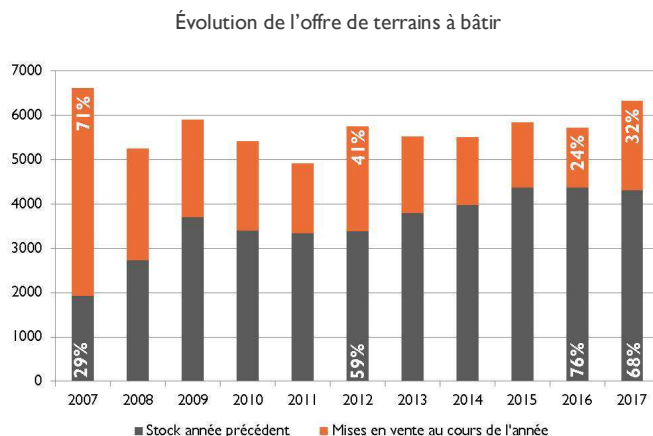
Une offre de plus de 6 000 lots en 2017*

Le stock de terrains à bâtir se stabilise depuis 2015 autour de 4 300 lots. La reprise de la construction neuve depuis 2016 incite les aménageurs à commercialiser les nouvelles opérations. La nouvelle offre dépasse les 2 000 lots, soit 32% de l'offre totale.

Le seuil des 6 000 terrains à bâtir est dépassé en 2017, ce qui n'était pas arrivé depuis 10 ans. Cette hausse est due à une augmentation en volume de l'offre nouvelle (+49%).

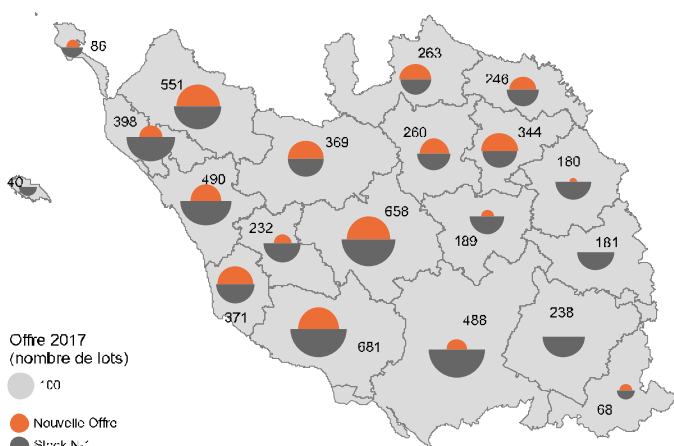
L'offre totale de terrains à bâtir se situe principalement sur le Moutierrois-Talmondais (681 lots), La Roche-sur-Yon Agglomération (658 lots) et Challans-Gois Communauté (551 lots). Le Pays de Saint-Gilles-Coix-de-Vie et le Sud Vendée Littoral présentent également une offre importante.

A l'inverse, peu de lots sont proposés à la vente sur l'intercommunalité Vendée Sèvre Autise.



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Répartition de l'offre 2017 de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

L'offre nouvelle se concentre sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon (266 lots), Challans-Gois Communauté (255 lots) et le Moutierrois-Talmondais (236 lots).

La part de la nouvelle offre parmi l'offre totale permet d'analyser les dynamiques de commercialisation sur les territoires. Si 32% de l'offre de terrains à bâtir sont des mises en ventes de l'année, elles représentent 50% et plus de l'offre sur le Pays des Herbiers et les EPCI de Montaigu-Rocheservière et de Vie et Boulogne. L'offre nouvelle est également importante sur

Challans-Gois Communauté (46%), Les Sables d'Olonne Agglomération (45%) et le Pays de Saint-Fulgent Les Essarts (44%).

Les Pays de Fontenay-Vendée et de la Châtaigneraie ne présentent pas de nouvelle offre en 2017.

La faiblesse ou l'absence d'offre nouvelle de terrains à bâtir dans l'Est et le Sud Vendée peut s'analyser par une volonté des aménageurs d'écouler les lots de leurs anciennes opérations avant d'envisager de nouveaux projets.

* Lots disponibles à usage d'habitation
Hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA.

Repères	L'offre de terrains à bâtir en Vendée en 2017
<u>Stock :</u>	4 314 lots soit 68% de l'offre totale
<u>Offre nouvelle :</u>	2 019 lots soit 32% de l'offre totale
<u>Offre totale :</u>	6 333 lots
<u>2016-2017 :</u>	Stock : -1%
	Offre nouvelle : +49%
	Offre totale : +11%

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

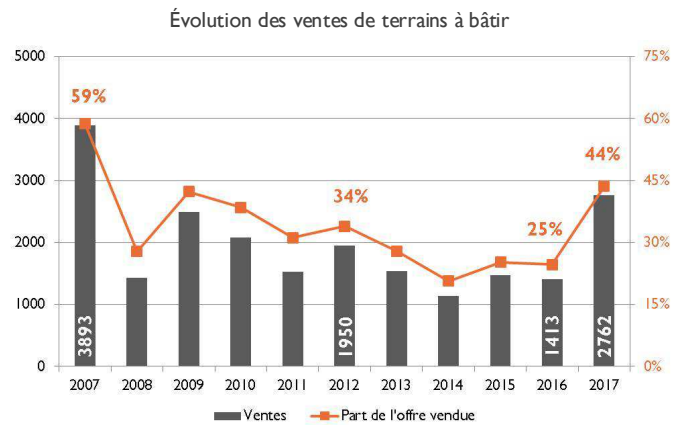


Pic de ventes de terrains à bâtir en 2017

Avec 2 762 ventes* en 2017, le marché des lots aménagés en Vendée est dopé par le retour des primo-accédants.

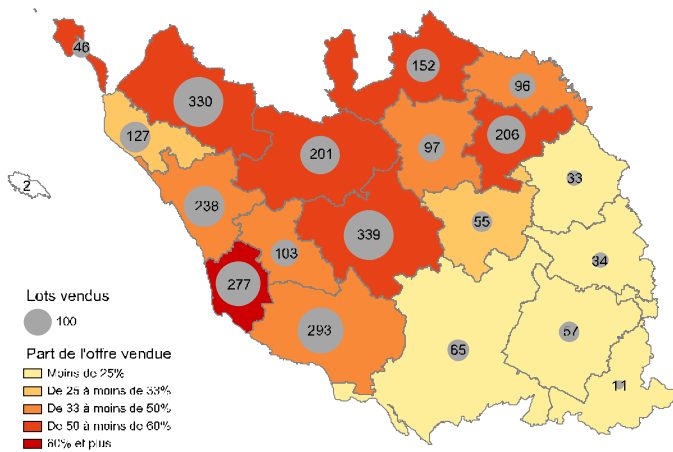
Depuis 2009, le nombre de transactions n'a cessé de diminuer pour atteindre un volume plancher en 2014 de 1 140 ventes.

L'annonce de la baisse de la quotité du Prêt à Taux Zéro dans le neuf pour les zones B2 et C en 2018 a accéléré les ventes de lots aménagés sur le dernier trimestre. Ce sont ainsi 44% des terrains composant l'offre qui ont été vendus. Cette dynamique de commercialisation n'avait pas été atteinte depuis la crise immobilière de 2008.



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Répartition des ventes 2017 de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Les 2 762 terrains à bâtir vendus en 2017 l'ont été à un prix médian de 43 000 € pour une surface de 496 m².

Le prix médian parcellaire se stabilise autour de 43 000 € depuis 2014. Les surfaces des parcelles vendues semblent également se stabiliser depuis 2 ans.

Depuis 10 ans, le prix médian parcellaire a progressé de 13% et les surfaces médianes ont diminué de 27%.

Si 57% des terrains à bâtir vendus en 2007 avaient une surface de 650 m² et plus, ils ne représentent plus que 18% des ventes en 2017. Plus d'un terrain sur deux acquis en 2017 est inférieur à 500 m² contre 12% en 2007.

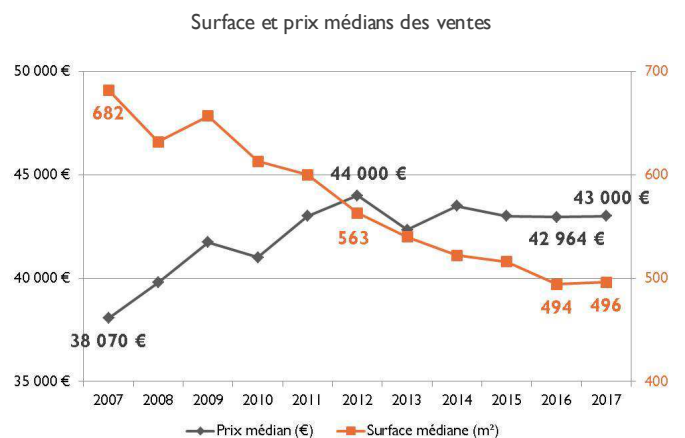
A noter l'émergence des parcelles de moins de 250 m² en 2017 (2% des ventes). 57% d'entre elles se situent sur la partie littorale des Sables d'Olonne Agglomération.

La commercialisation la plus active se situe sur les secteurs de La Roche-sur-Yon Agglomération (339 lots) et de Challans-Gois Communauté (330 lots). Elle est également importante pour les territoires littoraux : le Moutierrois-Talmondais, Les Sables d'Olonne Agglomération et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Au regard de l'offre de terrains à bâtir disponible en 2017, sept intercommunalités ont plus de la moitié des lots aménagés qui ont trouvé acquéreurs. C'est

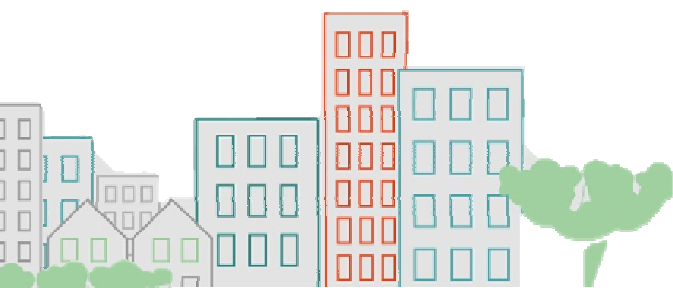
notamment le cas de l'agglomération des Sables d'Olonne avec 75% de l'offre vendue, suivie par Challans-Gois Communauté et le Pays des Herbiers (60% de l'offre vendue).

Le Sud et l'Est de la Vendée profitent également de la dynamique positive du marché (+84 lots vendus entre 2016 et 2017). Cependant, le faible volume de ventes ne permet pas d'écouler le stock de terrains à bâtir sur ces territoires (17% de l'offre en 2017).



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

* Réservations ou ventes au cours de l'année 2017 (à minima compromis signé). Lots à usage d'habitation, hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA...



Des disparités persistantes entre les territoires

En 2017, les terrains à bâtir étaient vendus au prix médian de 87 €/m². La moitié des parcelles vendues se situent entre 65 et 121 €/m² (cf graphique ci-contre).

Alors que le prix médian parcellaire a augmenté de 13% en 10 ans, le prix au mètre carré a quant à lui progressé de 54%, passant de 56 €/m² en 2007 à 87 €/m² en 2017. Les aménageurs diminuent ainsi la taille des terrains afin de s'adapter au budget contraint des acquéreurs.

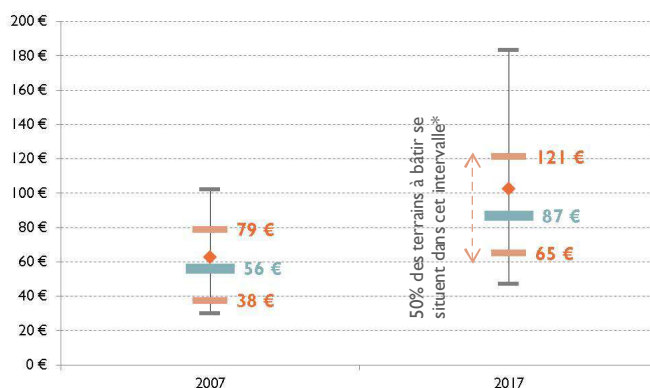
La dispersion des valeurs foncières (en €/m²) en 2017 met en avant de fortes disparités entre les territoires. Les tensions notamment sur les îles et le littoral ont intensifié ces écarts de prix. 10% des parcelles ont été vendues à plus de 183 €/m² en 2017.

On retrouve les prix médians parcellaires les plus élevés sur l'île de Noirmoutier (133 124 €) et Les Sables d'Olonne Agglomération (85 000 €) où les surfaces médianes sont les plus faibles (respectivement 430 et 426 m²).

A l'inverse, les ventes situées à l'Est de la Vendée ont les surfaces médianes les plus fortes et les prix les plus faibles ; 18 331 € pour 750 m² sur le Pays de la Châtaigneraie.

Ainsi le prix médian au mètre carré est 11 fois supérieur sur l'île de Noirmoutier que sur le Pays de la Châtaigneraie. Les terrains à bâtir vendus sur Les Sables d'Olonne Agglomération ont un prix de vente au mètre carré nettement supérieur à celui des autres collectivités littorales (227 €/m²).

Évolution de la dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
*Aide à la lecture des diagrammes p1

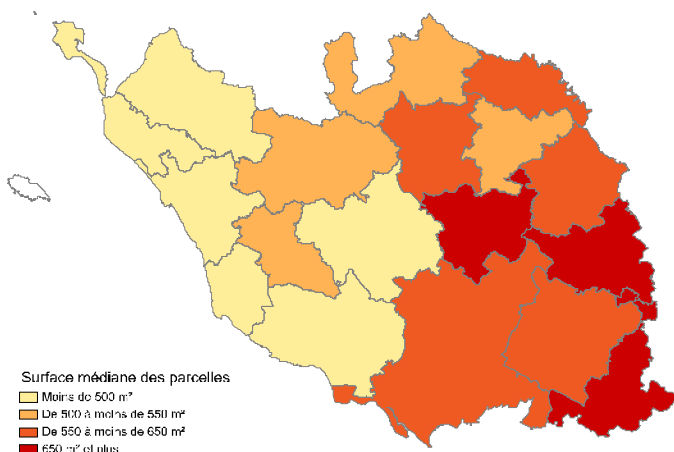
La faible part du rétro-littoral parmi l'offre de l'agglomération Sablaise tire les prix à la hausse (250 €/m² pour les 3 communes littorales). A titre de comparaison, le prix médian des terrains à bâtir sur les seules communes littorales* du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est de 178 €/m² et de

159 €/m² pour le Talmondais.

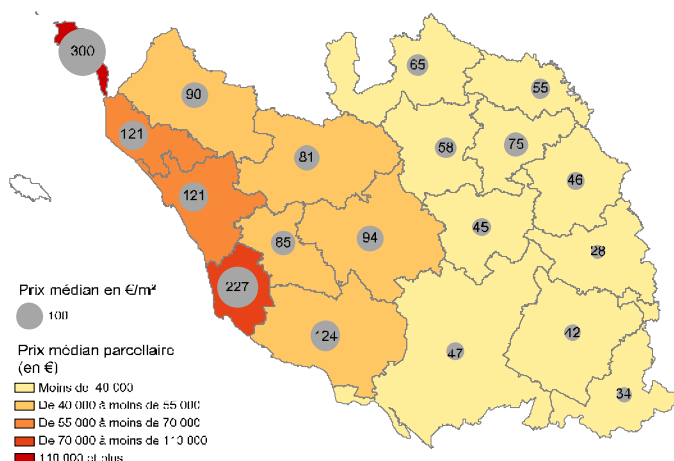
Le prix médian des parcelles du centre Yonnais et du Marais Nord est de 94 et de 90 €/m².

L'Est de la Vendée regroupe les parcelles aux prix médians les plus faibles (moins de 50 €/m²).

Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2017 par EPCI



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017 par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Repères

Les ventes de terrains à bâtir en Vendée en 2017

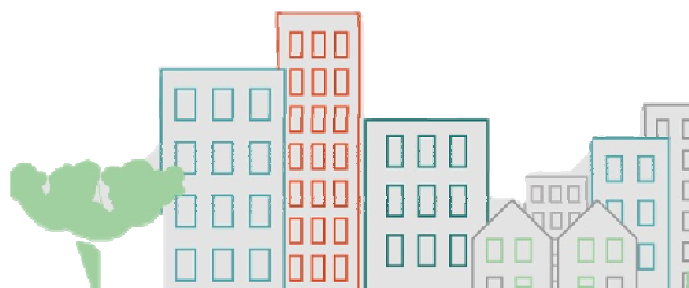
<u>Réservations/ventes :</u>	2 762 lots soit 44% de l'offre
<u>Surface médiane :</u>	496 m ²
<u>Prix médian parcellaire :</u>	43 000 €
<u>Prix médian au m² :</u>	87 €

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

* Communes littorales :

Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Brétignolles-sur-Mer

CC Moutierrois-Talmondais : Talmont-Saint-Hilaire, Jard-sur-Mer, Saint-Vincent-sur-Jard, Longeville-sur-Mer



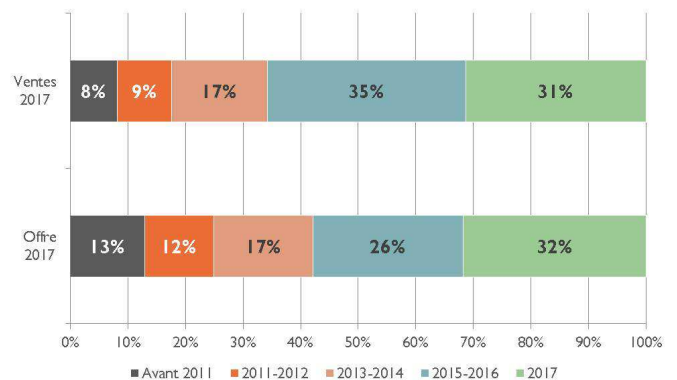
31% des terrains vendus font partie de l'offre de l'année

Au regard de l'ancienneté des terrains à bâtir en cours de commercialisation (l'offre 2017), on s'aperçoit que 25% d'entre eux ont été produits depuis plus de 5 ans alors qu'ils ne représentent que 17% des ventes au cours de l'année. Les lots les plus récents sont privilégiés par les acquéreurs. 66% des ventes sont des parcelles commercialisées entre 2015 et 2017 alors qu'ils ne représentent que 58% de l'offre.

Ce constat est d'autant plus fort sur les territoires où le stock de terrains à bâtir est important. Sur le Pays de Fontenay-Vendée, 59% de

l'offre de terrains à bâtir date d'avant 2013 alors qu'ils ne représentent que 42% des ventes. 20% des parcelles ont été commercialisées entre 2015 et 2016 alors qu'elles regroupent 35% des ventes. A budget constant (27 150 € et 659 m² pour des parcelles d'avant 2013 et 27 137 € et 547 m² pour celles de 2015 et 2016), les acquéreurs sur le Pays de Fontenay-Vendée privilégient les nouveaux lotissements où une attention particulière a été apportée à la qualité de l'aménagement et au cadre de vie. Les grandes parcelles demandant du temps pour l'entretien ne sont plus prisées par les ménages.

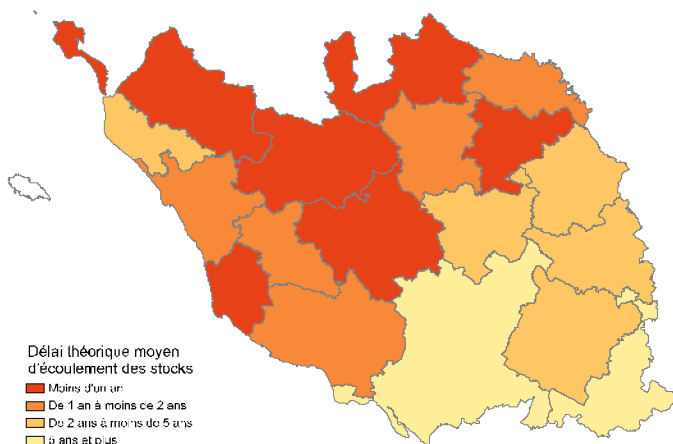
Répartition de l'offre et des ventes 2017 selon leur date de commercialisation



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Moins de 2 ans en moyenne pour écouler le stock de terrains

Délai théorique d'écoulement des stocks par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Avec la hausse des ventes en 2017, les stocks de terrains à bâtir passent sous la barre des 4 000 lots. Le délai théorique d'écoulement des stocks* diminue fortement (1 an et 4 mois) pour retrouver la dynamique de vente d'avant la crise immobilière de 2008.

Néanmoins, il varie nettement d'un territoire à un autre. Il faut compter moins d'un an pour écouler le stock de

terrains à bâtir sur les deux agglomérations vendéennes, Challans-Gois Communauté, Montaigu-Rocheservière, Vie et Boulogne, le Pays des Herbiers et l'Île de Noirmoutier.

Les délais théoriques d'écoulement des stocks sont les plus longs pour le Sud Vendée Littoral (6 ans et 6 mois) et Vendée Sèvre Autise (5 ans et 2 mois).

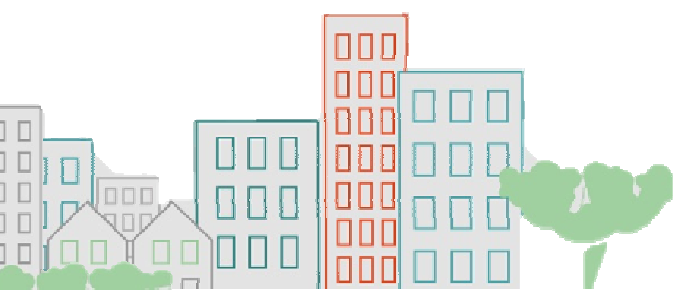
* Rapport entre le stock disponible en fin d'année et le nombre de ventes réalisées

Repères

Les ventes de terrains à bâtir en Vendée en 2017

<u>Réservations/ventes :</u>	2 762 lots soit 33% de l'offre nouvelle
<u>Ancienneté des lots disponibles à la vente :</u>	32% < 1 an 25% > 5 ans
<u>Stock au 31/12/2017 :</u>	3 571 lots
<u>Délai moyen d'écoulement des stocks :</u>	1 an et 4 mois

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs



Zoom sur les territoires

L'analyse ci-dessous porte sur 8 territoires vendéens (EPCI ou regroupements d'EPCI). L'ordre d'étude est choisi selon les volumes de ventes (décroissant).

1. La Roche-sur-Yon Agglomération - Vie et Boulogne - Pays des Achards

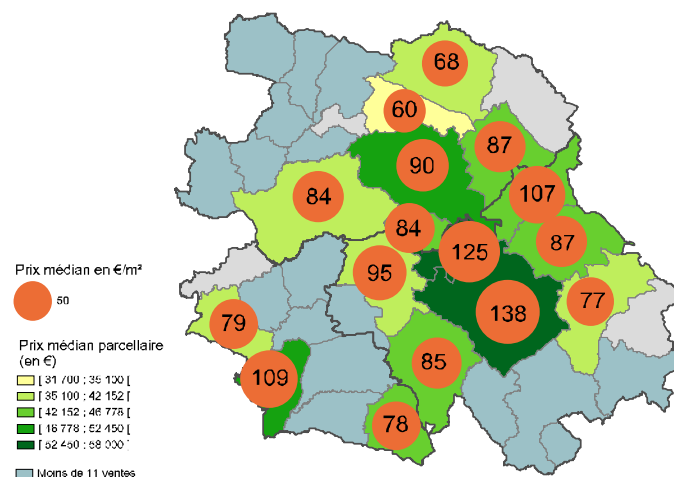
Les 643 lots vendus en 2017 sur les intercommunalités de La Roche-sur-Yon Agglomération, Vie et Boulogne et le Pays des Achards l'ont été au prix médian de 43 825 € pour une surface de 495 m². Comme pour la Vendée, le prix médian des parcelles vendues est de 87 €/m².

Les lots les plus chers se situent sur la ville de La Roche-sur-Yon avec un prix médian parcellaire de 58 000 € et de 138 €/m². A l'inverse la commune de Beaufou présente les prix médians parcellaires les moins élevés avec 31 700 € et 60 €/m².

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

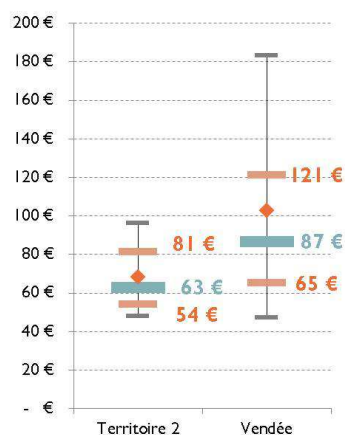
2. Pays des Herbiers - Montaigu-Rocheservière - Pays de Saint-Fulgent - les Essarts - Pays de Mortagne

551 parcelles ont été vendues en 2017 dans le Nord Vendée dont 40% sur la commune des Herbiers. Le prix médian parcellaire est de 34 626 € pour une surface de 545 m². Le prix médian au mètre carré est de 63 €, soit 22 € de moins qu'à l'échelle départementale.

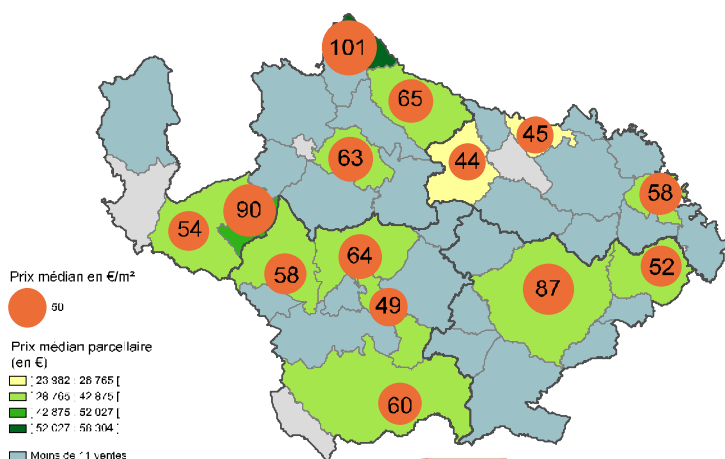
sont la moitié des parcelles qui l'ont été à plus de 87 €/m².

Les prix médians sont les plus élevés pour la commune de Cugand (58 304 € et 101 €/m²), située à moins de 30 minutes de Nantes en transport en commun. Moins de 30 000 € sont nécessaires pour les communes des Landes-Genusson et de Saint-Aubain-des-Ormeaux (respectivement 23 982 € et 27 135 €).

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1



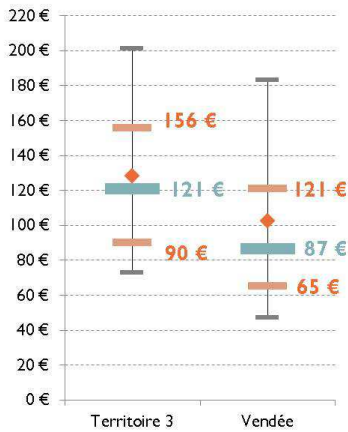
3. Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie - Océan Marais de Monts

365 terrains à bâtir ont trouvé acquéreurs en 2017 au prix médian parcellaire de 57 000 €, soit 14 000 € de plus que le prix médian vendéen. Le prix médian au mètre carré est de 121 €. A noter que seuls 25% des lots ont été vendus à moins de 90 €/m² alors qu'à l'échelle départementale ce sont 50% des terrains qui ont été

vendus au prix de 87 €/m².

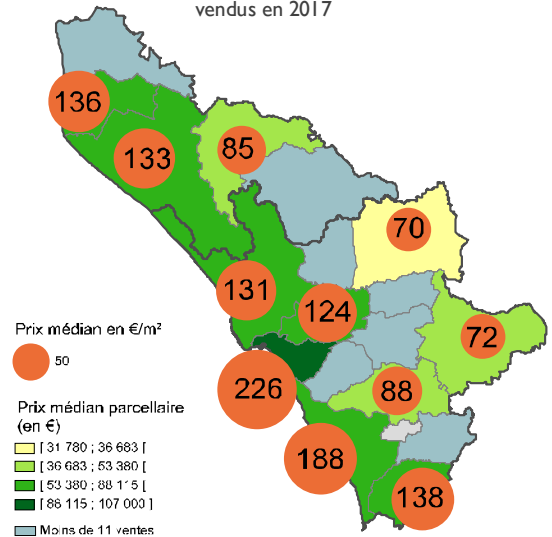
La bordure littorale concentre les valeurs les plus élevées, notamment sur la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie avec un prix médian parcellaire de 107 000 € et 226 €/m².

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017

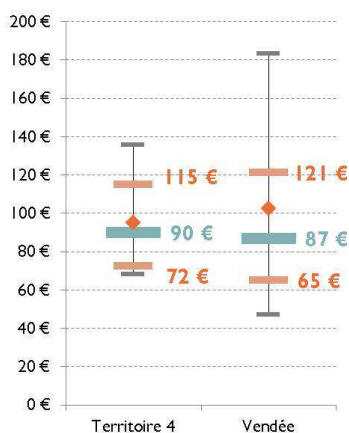


4. Challans-Gois Communauté

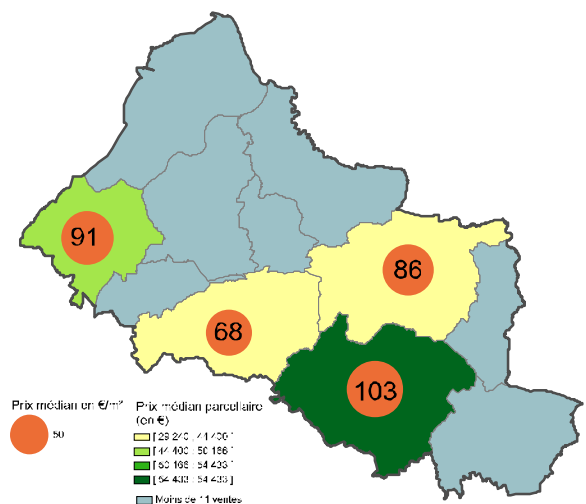
330 lots ont été vendus sur Challans-Gois Communauté dont 75% sur la commune de Challans. Si 44 455 € sont nécessaires pour l'achat d'un terrain de 460 m², il faut prévoir un budget plus conséquent à Challans (54 433 € soit 10 000 € de plus).

Le prix médian au mètre carré est de 90 € pour l'intercommunalité. Il est le plus élevé à Challans (103 €/m²) et le plus accessible sur la commune de Sallertaine (68 €/m²).

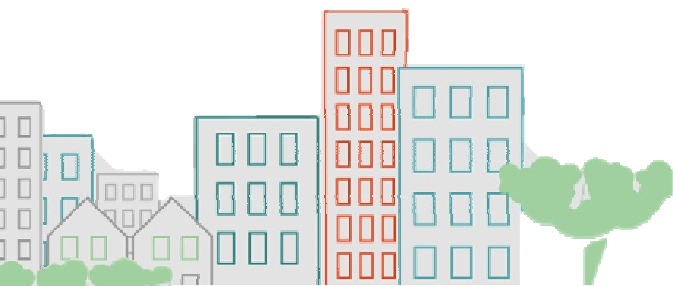
Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

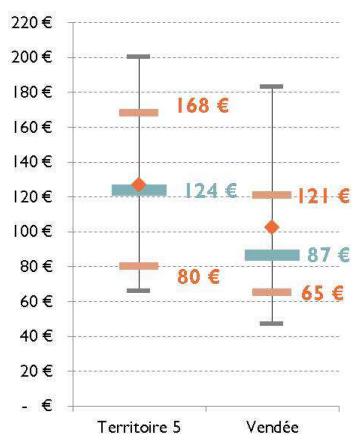


5. Moutierrois-Talmondais

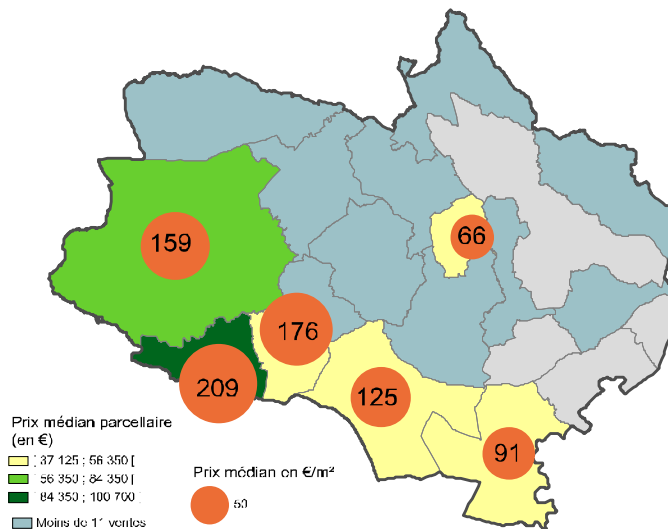
293 lots aménagés ont trouvé acquéreurs en 2017, dont 61% sur les communes littorales. Les terrains à bâtir vendus sur le Moutierrois-Talmondais sont affichés au prix médian de 49 910 € pour une surface de 449 m². Si la moitié des parcelles ont été vendues à plus de 124 €/m², elles ne sont que 25% à l'échelle du département à l'être à plus de 121 €/m².

Les lots les plus chers se situent sur la commune de Jard-sur-Mer avec un prix médian parcellaire de 100 700 € et de 209 €/m². A l'inverse la commune de Moutiers-les-Mauxfaits présente les prix médians parcellaires les moins élevés avec 37 125 € et 66 €/m².

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

6. Les Sables d'Olonne Agglomération

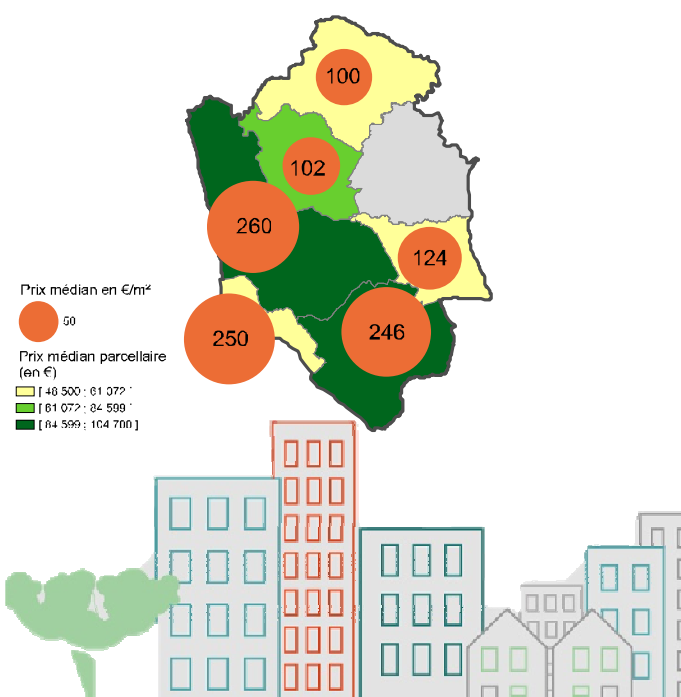
277 parcelles ont été vendues sur l'agglomération Sablaise dont 79% sur les 3 communes littorales. Le prix médian parcellaire est de 85 000 € pour une surface de 426 m² (la plus faible comparée aux 19 EPCI de Vendée). Le prix médian au mètre carré est de 227 € soit 2.6 fois plus cher qu'à l'échelle départementale. Autrement dit, 50% des terrains vendus de l'agglomération l'ont été à un prix supérieur à 227 €/m² alors qu'en Vendée, seuls 10% l'ont été à plus de 183 €/m².

L'intercommunalité est marquée par l'hétérogénéité de son territoire en matière de foncier à bâtir. Le prix médian au mètre carré des lots vendus sur les communes littorales est de 250 € alors qu'il est de 107 € pour les communes rétro-littorales. A noter qu'à budget équivalent (moins de 50 000 €), les ménages ont acheté une parcelle de 520 m² à Vairé et de 250 m² aux Sables d'Olonne.

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



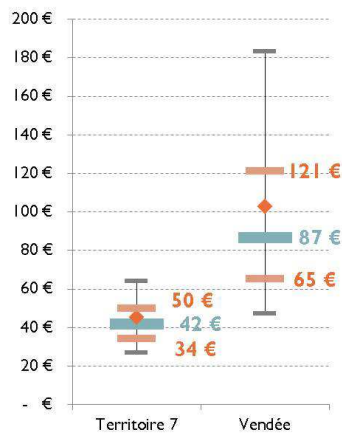
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

7. Sud Vendée Littoral - Pays de Fontenay-Vendée - Pays de Chantonnay - Pays de la Châtaigneraie - Pays de Pouzauges - Vendée-Sèvre-Autise

Les 255 lots vendus en 2017 sur les 6 intercommunalités du Sud et de l'Est de la Vendée l'ont été au prix médian de 27 020 € pour une surface de 651 m², soit 155 m² de plus que la médiane vendéenne. Le prix médian au mètre carré est de 42 €, soit 2 fois moins qu'à l'échelle départementale. 10% des terrains ont été vendus à plus de 64 €/m² alors que sur l'ensemble du département 75% des lots l'ont été à plus de 65 €/m².

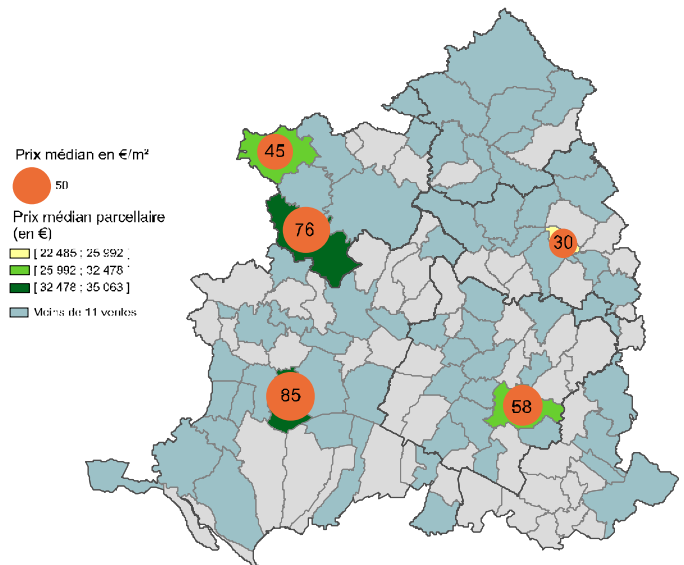
Les prix de vente médians sont les plus élevés pour la commune de Luçon (35 063 € et 85 €/m²). 22 485 € ont été nécessaires pour l'achat d'une parcelle de 713 m² sur la commune de La Châtaigneraie, soit un prix médian au mètre carré de 30 €.

Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1

Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



8. L'île de Noirmoutier

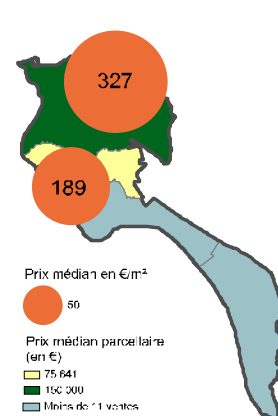
46 lots aménagés ont trouvé acquéreurs en 2017 au prix médian parcellaire de 133 124 €, soit 90 124 € de plus qu'à l'échelle du département. L'île de Noirmoutier est l'intercommunalité aux prix de ventes les plus élevés. Le prix médian au mètre carré est 3.4 fois plus élevé que sur l'ensemble des ventes réalisées en Vendée.

Si 10% des parcelles vendues l'ont été à moins de 100 €/m² (lotissement communal sur la commune de L'Épine), la moitié des lots ont été vendus à plus de 300 €/m².

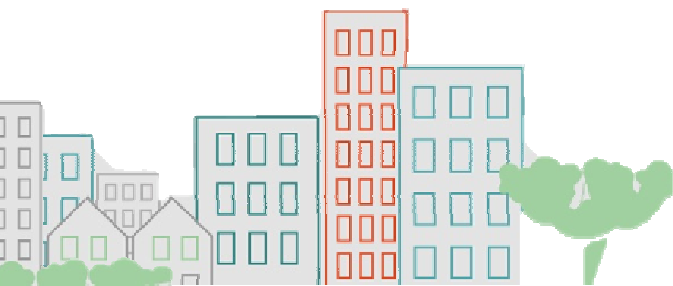
Dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues en 2017



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
Aide à la lecture des diagrammes p1





MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

adile
de la Vendée

143 Bd Aristide Briand
85 000 La Roche-sur-Yon
02 51 44 78 78
www.adil85.fr
contact@adil85.org

Directeur de publication
BERTHOME Pierre

Comité de rédaction
LE BRAS Didier
TRACHÉ Aline

