

ETUDE PROSPECTIVE DU PAYS DE CHATEAUBRIANT

FONCIER ET CONSTRUCTION

Construction neuve – consommation d'espace

Analyse sur la période 1996 – 2003

Situation du Pays de Châteaubriant par rapport au département

Source SITADEL

Evolution spatiale de la construction neuve par intercommunalité (résidences principales)

intercommunalité	Constructions neuves 1996 – 1999	Constructions neuves 2000 - 2003	Evolution
CC de Nozay	161	392	143,5%
CC du Castelbriantais	287	508	77,0%
CC de Derval	103	151	46,6%
Total pays de Châteaubriant	551	1 051	90,74%
CC d'Erdre et Gesvres	1 468	1 871	27,5%
CC pays d'Ancenis	963	1 726	79,2%
Loire-Atlantique	32 335	34 859	7,8%

Taux de construction neuve

Il s'agit du nombre de constructions neuves réalisées sur une période donnée (1996-2003) rapporté au parc de logement existant (par rapport au parc de résidence principale de 1995).

Cf. carte jointe

2 classes de commune définies par rapport à la moyenne départementale qui est de 15,5%, l'une qui représente les communes situées au dessus de la moyenne départementale et la deuxième située au-dessus.

Pour la majeure partie du territoire du Pays de Châteaubriant, les communes, ont un taux de construction neuve au-dessous de celui du département.

Par contre, pour le secteur sud de la CC de Nozay (les communes concernées : La Grigonnais, Puceul, Saffré) ont un taux de construction neuve supérieur à la moyenne départementale.

Cette diffusion de la construction neuve, au sud de la CC de Nozay est en continuité avec le développement précédemment connu par la CC d'Erdre et Gesvres – expression de la continuité de la pression urbaine partie de l'agglomération nantaise en lien avec la desserte routière, RN 137).

Dans la CC de Derval , même analyse pour Mouais.

Pour la CC du Castelbriantais, les communes ayant un taux supérieur à la moyenne du département sont : Erbray, Noyal-surBruz

Au regard de ces deux éléments d'analyse, on constate une diffusion de la construction neuve qui gagne peu à peu les communes rurales au-delà même de l'espace périurbain.

Pour le Pays de Châteaubriant, c'est le secteur sud qui est concerné par le phénomène.

(?) (L'évolution récente qui pose la question à terme, du niveau d'équipement de ces communes)

Construction neuve et consommation d'espace – 1996-2003

Taille moyenne du terrain par maison individuelle (m²)

intercommunalité	Taille moyenne de terrain à bâtir par maison individuelle
CC de Nozay	1 600 m ²
CC du Castelbriantais	1 380 m ²
CC de Derval	1 550 m ²
Loire-Atlantique	1 200 m ²

SITADEL

Le Pays de Châteaubriant se caractérise par une consommation élevée de foncier par la construction neuve, essentiellement constituée de maisons individuelles. (cf. source SITADEL construction des logements collectifs-résidences principales – carte AURAN 2004, le Pays de Châteaubriant fait parti des secteurs concernés par la tranche 1 à 0 % de réalisation de logements collectifs sur la période 1996-2003).

Autre indicateur de consommation de foncier par la construction neuve :
« pourcentage de maisons individuelles sur grand terrain (+ de 1 500 m²) entre 2000 et 2004.

	% maisons individuelles sur grand terrain (+ 1 500 m²) 2000-2004
Pays de Châteaubriant	41,28
CC de Derval	52,98
CC de Nozay	38,42
CC du Castelbriantais	40,71
Zones rurales	36,72
Loire-atlantique	24,86

Source Géokit-Diagnoskit

Marché de l'immobilier – analyse et tendances

Surface et prix de vente des terrains à bâtir

Source données Perval

Le traitement des données de la chambre des notaires de Loire-Atlantique divise le département en 11 secteurs, dont le secteur de Châteaubriant – Blain – Guéméné.

Le secteur de Châteaubriant – Blain – Guéméné défini inclu intégralement les 3 CC du périmètre d'étude + la CC du pays de Guéméné Penfao, la CC de la région de Blain, la CC du pays de Redon + Sévérac (CC de St-Gildas des Bois) et 3 communes de la CCEG : Fay de Bretagne, Notre Dame des Landes et Héric.

Les données agrégées communiquées par la chambre des notaires de Loire-Atlantique permet d'avoir une vue d'ensemble du marché des terrains à bâtir pour tout le secteur nord-est de la Loire-Atlantique.

Secteurs	2002		2004	
	Prix moyen de vente	Surface moyenne	Prix moyen de vente	Surface moyenne
Châteaubriant Guéméné Blain	25 400 €	1 950 m ²	29 000 €	1 360 m ²
Loire-Atlantique	38 800	1 240 m ²	46 000 €	1 140 m ²

En terme de variation des prix, calculée sur des périodes de 12 mois, on obtient les variations suivantes :

Variation sur 12 mois	
Châteaubriant – Guéméné - Blain	

	2000/1999	2001/2000	2002/2001	2004/2003
Prix de vente	24,0%	11,7%	18,0%	5,1%

Variation sur 12 mois	
Loire-Atlantique	

	2000/1999	2001/2000	2002/2001	2004/2003
Prix de vente	16,7%	11,1%	11,9%	4,5%

Le niveau de prix moyen du secteur de Châteaubriant – Blain – Guéméné se place compte parmi les plus bas de Loire-Atlantique et se place en 9^{ème} position selon l'ordre décroissant. (10^{ème} position est occupée par la CARENE et la 11^{ème} par le secteur d'Herbignac – Pontchâteau, Nantes – Métropole étant en tête du classement)

Taille et prix des terrains varient selon le mode d'urbanisation hors lotissement ou en lotissement.

En lotissement, la surface des terrains est inférieure en moyenne aux terrains en diffus. Leur prix est plus élevé qu'en diffus (répercussion de l'équipement des lots sur le prix de vente).

	Prix moyen de vente 2002		Surface moyenne 2002	
	Terrains hors lotissements	Terrains en lotissements	Terrains hors lotissements	Terrains en lotissements
Châteaubriant – Guéméné - Blain	18 100 € (9 €/m ²)	31 600 € (35 €/m ²)	1 950 m ²	910 m²
Loire-Atlantique	33 800 € (23 €/m ²)	45 300 € (50 €/m ²)	1 500 m ²	900 m²
Nantes – Métropole	58 700 € (52 €/m ²)	64 200 € (57 €/m ²)	1 120 m ²	830 m²

En lotissement la surface moyenne varie peu d'un secteur géographique à l'autre (référence faite aux 11 secteurs définis par la chambre des notaires, valeur moyenne la plus basse = 810 m², valeur la plus élevées = 1 030 m²). Les valeurs moyennes certes masquent des disparités spatiales, mais cela signifie que même si le lotissement est moins consommateur d'espace par construction neuve réalisée que la construction sur du foncier en secteur diffus, il peut s'avérer à long terme une solution coûteuse pour les collectivités en terme d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure et une forme urbaine, malgré tout consommatrice de foncier.

Le prix au m², montre qu'en lotissement la variation du prix au m² est moins importante que celle du prix au m² des terrains hors lotissement.

En croisant l'analyse du coût du foncier au m² avec celle de la surface des terrains, on constate qu'il y a une incidence sur la dynamique de la consommation foncière.

Plus le prix au m² est bas et plus le nombre de m² de terrain consommé par logement est grand et ce même si les investisseurs ont souvent quitté l'agglomération ou le périurbain pour pouvoir réaliser leur projet d'accession.

La notion de politique de maîtrise foncière ne s'impose pas qu'en secteur urbain.

(?) comparaison avec la consommation de foncier par logement dans le cadre des ZAC.

Le marché agricole

Analyse des mutations d'usage des terres à vocation agricole.

Evolution de la SAU 1988-2000

Source Agreste-RA 2000 « Atlas agricole et rural de Loire-Atlantique

Le pays de châteaubriant fait partie des territoires qui ont connu pendant la période de 1988 à 2000, la diminution de la SAU la plus faible de Loire-atlantique.(inf.5%), quand d'autres territoires peuvent perdre + de 10% de leur SAU sur cette même période.

SAU des exploitations sans successeur

2 secteurs se distinguent nettement, la partie ouest du pays de Châteaubriant (secteurs de Derval et de Nozay) connaît une situation relativement favorable avec un taux de 2% de la SAU sans successeur.

Le secteur du Castelbriantais fait partie dans sa quasi totalité des territoires dont le pourcentage de SAU sans successeur varie de 2 à 3% et de 3 à 5% .

L'indicateur « évolution de la SAU » en le croisant avec celui de la « SAU des exploitations sans successeur » indique pour certains secteurs, l'importance de l'activité agricole et de son besoin de foncier pour garantir sa pérennité.

(remarque : une SAU faible peut signifier des occupations naturelles du sol (forêt, friches, marais) qui ne sont pas incluses dans la SAU.)

indicateur de perturbation du marché agricole

source SAFER Maine-Océan, SAFER Poitou-Charentes

Cet indicateur a pour objectif de mettre en évidence les communes où des espaces agricoles sont susceptibles de sortir de l'usage agricole bien qu'ils ne soient pas constructibles. Les surfaces et valeurs des biens considérés comme pouvant changer d'usage (d'après la segmentation du marché utilisée par les SAFER) sont ramenées à la SAU communale afin d'éliminer l'effet de taille dû à la différence de superficie des communes. On ramène ensuite ce rapport communal à la moyenne régionale, qui devient la base 100.

Cf. carte « les marchés fonciers ruraux dans la région Pays de la Loire »

P 13

« Indice de Perturbation du Marché Agricole (surface)

« surface des espaces de loisirs (ensemble du marché) et des biens acquis par des non agriculteurs (à plus de 15 000 €/ha pour les terres et prés et 30 000 €/ha pour les cultures spéciales) de 2000 à 2004 rapportée à la SAU communale »

(?) La pression urbaine connue par certaines communes pourrait-elle engendrer une mutation d'espaces consacrés jusqu'ici à l'activité agricole et qui se trouvent perturbés par l'expansion

de la construction se transformeraient en espaces de loisirs (càd fonciers et biens acquis par des non agriculteurs).

Conséquences : mitage de l'espace agricole

Augmentation du prix du foncier même si inconstructible et perturbation du marché des terres agricoles

Le secteur de Châteaubriant correspond à un secteur où les valeurs de cet indicateur restent faibles (entre 50 et 85). (situation similaire en Mayenne, dans l'arrière-pays vendéen.

Les valeurs les plus fortes (indice supérieur à 155) correspondent aux zones attractives ou résidentielles : - littoral de la Loire-Atlantique (et une partie du littoral vendéen)

- agglomération nantaise...