

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine

L'achat du terrain représente le tiers du coût du projet

En Nouvelle-Aquitaine, le prix au m² des terrains achetés par des particuliers, pour construire une maison en 2016, reste parmi les moins chers de France métropolitaine. À l'opposé, leur surface moyenne se situe parmi les plus élevées. Le foncier coûte plus cher dans les départements du littoral. Le coût du terrain représente près d'un tiers du budget moyen régional d'un projet.

Foncier

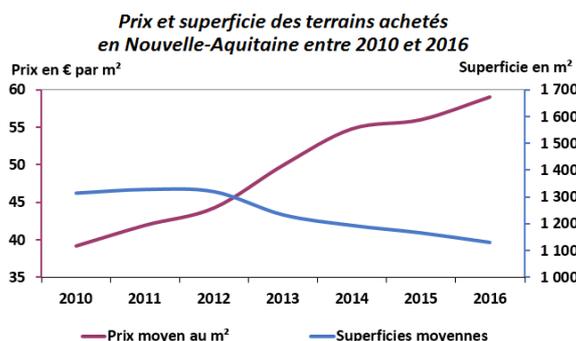
Les terrains de la région sont parmi les moins chers au niveau national

En Nouvelle-Aquitaine, le prix moyen au m² s'élève à 59 euros pour les terrains achetés en 2016. La région fait partie des moins chères de France métropolitaine avec la Normandie (51 €/m²) et la Bourgogne-Franche-Comté (46 €/m²). La moitié des terrains achetés dans la région coûtent moins de 70 euros le m². À l'opposé, un quart a un prix supérieur à 127 euros le m². Le prix moyen régional augmente de 5 % entre 2015 et 2016, plus qu'au niveau national (+ 4 %). En 5 ans, cette hausse atteint 41 %.

Dans la zone B1 où le marché immobilier est le plus tendu, le prix au m² des terrains est nettement supérieur à celui des autres zones. Avec 159 euros le m², le prix moyen des terrains en zone B1 représente plus du double de celui de la zone intermédiaire (B2) et plus de 4 fois celui de la zone détendue (C). La rareté et le coût du

foncier dans les zones tendues repoussent majoritairement les constructions vers les zones les plus détendues.

Le prix moyen au m² des terrains augmente en continu depuis 2010 alors que leur surface moyenne diminue depuis 2011



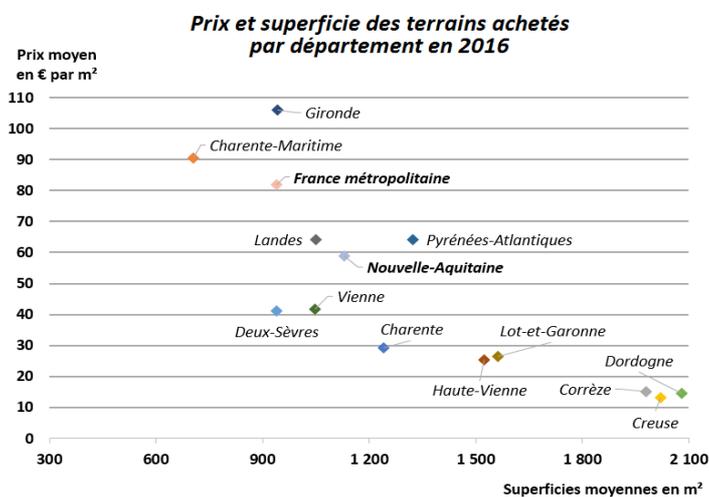
Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année
Source : SDES, EPTB 2016

Le prix moyen au m² des terrains est de plus en plus élevé, en particulier dans les zones tendues, alors que leur superficie respective diminue de plus en plus. Entre 2015 et 2016, la surface moyenne des terrains (1 131 m²) diminue de 3 % en Nouvelle-Aquitaine contre 2 % en France métropolitaine.

Le prix des terrains très hétérogène d'un département à l'autre ...

Les départements du littoral (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques) enregistrent les prix moyens au m² les plus élevés en 2016. Des écarts importants sont également observés avec les départements plus ruraux. Ainsi, le prix au m² en Gironde (106 €) est près de 8 fois supérieur à celui de la Creuse (13 €). Entre 2015 et 2016, les prix moyens au m² progressent dans la moitié des départements, plus particulièrement en Creuse (+ 28 %), en Lot-et-Garonne (+ 24 %) et en Charente-Maritime (+ 16 %). Inversement, ils baissent sensiblement dans la Vienne et en Dordogne (- 10 %).

Le prix au m² des terrains est inversement proportionnel à leur superficie



Champ : terrains achetés par des particuliers en 2016 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2016
Source : SDES, EPTB 2016

... supérieur à la moyenne régionale dans les grandes aires urbaines

Dans les grandes aires urbaines de la Nouvelle-Aquitaine (Cf. Définitions), le prix moyen au m² des terrains achetés (75 €/m²) est supérieur de 28 % à la moyenne régionale alors que leur superficie moyenne (987 m²) est plus petite (- 13 %).

Le prix moyen au m² le plus élevé est pratiqué dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon pour une surface achetée parmi les plus petites. Avec 200 euros par m², il est près de 3 fois supérieur au prix moyen de l'ensemble des 25 grandes aires urbaines de la région. Les terrains les moins chers, 11 euros par m², se trouvent dans l'aire urbaine de Tulle où la surface moyenne achetée est la plus grande (plus de 2 200 m²). Ce prix est plus bas que celui des autres aires quelle que soit la localisation du terrain (ville-centre, banlieue ou couronne) alors que sa

surface est supérieure à celles des autres aires dans sa banlieue et sa périphérie. L'aire urbaine de La Rochelle affiche la superficie moyenne achetée la plus petite (445 m²), plus particulièrement dans sa banlieue et sa couronne, pour le deuxième prix moyen le plus cher des 25 grandes aires urbaines (161 €/m²). Elle se démarque également avec un prix plus élevé dans sa banlieue (288 €/m²) et sa périphérie (138 €/m²) que celui affiché dans les autres grandes aires. Il est 3 fois supérieur à la moyenne des 25 grandes aires urbaines de la région dans sa banlieue et un peu plus de 2 fois supérieur dans sa périphérie.

Comme pour les zones de tension du marché, la difficulté à trouver du foncier dans ces territoires renvoie les constructions de plus en plus loin des centres. En effet, plus de la moitié des terrains achetés en 2016 par des particuliers se situent dans les couronnes des grands pôles urbains.

Le prix moyen au m² des terrains est plus élevé dans les villes-centres (105 €/m²) suivies des banlieues (94 €/m²) et des couronnes (60 €/m²). En particulier, dans les villes-centres de l'aire de Bayonne où ce prix atteint 216 euros par m² et aussi dans celles de La Rochelle (206 €/m²) et de La Teste-de-Buch-Arcachon (207 €/m²). À l'inverse, la superficie moyenne des terrains achetés est plus grande dans les couronnes des pôles (1059 m² en moyenne) et diminue en allant vers les villes-centres (938 m² en moyenne dans les banlieues et 749 m² dans les centres). Dans les villes-centres, l'aire de Brive-la-Gaillarde offre les plus grandes surfaces et celle de Rochefort les plus petites.

Les terrains non viabilisés moins chers pour une surface plus grande

En Nouvelle-Aquitaine, le prix moyen au m² des terrains viabilisés s'élève à 78 euros pour une surface moyenne de 882 m² alors que ce prix pour les terrains non viabilisés est plus bas (44 €/m²) avec une surface moyenne plus importante (1 461 m²). Pour ces 2 types de terrain, le prix moyen au m² augmente par rapport à 2015 (+ 7 % pour les viabilisés et + 8 % pour les autres) et les superficies moyennes diminuent (respectivement - 5 % et - 3 %). Les écarts des prix au m² entre terrains viabilisés et non viabilisés sont beaucoup plus importants dans les départements du littoral où les prix des terrains sont nettement plus chers. Les non viabilisés se trouvent plutôt en zone rurale et les autres sont plus nombreux dans des zones plus urbaines ou sur le littoral. À l'opposé, la surface moyenne des terrains achetés non viabilisés, en Nouvelle-Aquitaine, est supérieure de 66 % à celle

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine – L'achat du terrain représente le tiers du coût du projet

des terrains viabilisés.

Près d'un tiers du financement d'un projet de construction consacré à l'achat du terrain

En Nouvelle-Aquitaine, l'investissement moyen 2016 dans un projet (terrain et maison) s'élève à un peu plus de 213 300 euros. Il progresse de 1,6 % par rapport à 2015, moins qu'en France métropolitaine (+ 2,1 %). La hausse régionale atteint + 16 % entre 2011 et 2016 contre + 9 % au niveau national. L'achat du terrain représente en moyenne régionale 31 % du coût du projet, moins qu'au niveau national (33 %). Cette part régionale a augmenté d'un point en 5 ans.

Le coût moyen des projets est plus important dans les Pyrénées-Atlantiques, près de 254 000 euros, suivi de près par la Gironde et les Landes. À l'opposé, il est plus faible dans la Creuse (161 000 euros). La part de l'achat du terrain dans l'investissement moyen des particuliers est plus élevée en Gironde, 9 points de plus que la part régionale. Dans les Pyrénées-Atlantiques et les Landes, elles lui sont respectivement supérieures de 2 points et 1 point. En Charente-Maritime, cette part est équivalente à celle de la Nouvelle-Aquitaine. La part du terrain est moins élevée en Corrèze, autour de 15 %.

Par rapport à 2015, cette part diminue dans la moitié des départements alors qu'elle augmente dans la Creuse, le Lot-et-Garonne et la Haute-Vienne (respectivement + 5 points, + 2 points et + 1 point). Elle reste stable en Charente-Maritime, Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques.

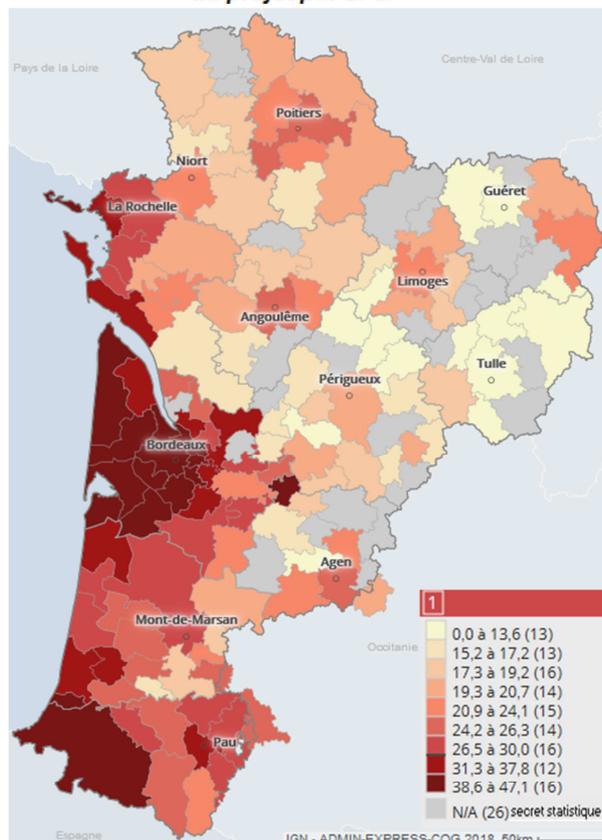
Dans l'ensemble des grandes aires urbaines, l'investissement moyen dans un projet (près de 223 150 €) est supérieur de près de 5 % au coût moyen régional. L'achat du terrain occupe une part supérieure de 2 points à celle observée dans la région. Avec près de 302 200 euros, un projet coûte le plus cher dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon où la part du prix du terrain atteint 43 % du prix total. Cet investissement est le plus bas dans l'aire urbaine de Guéret (un peu plus de 158 600 €) où le terrain ne représente que 13 % du coût global.

Sur ces territoires, l'investissement moyen dans un projet est plus important dans les banlieues des pôles avec un peu plus de 245 300 euros. Il est un peu en dessous dans les villes-centres (- 2 %) et se situe autour de 204 000 € dans les couronnes. La part du prix du terrain est également plus forte dans les banlieues où elle représente 36 % du coût global du projet. Cette part

tombe à 33 % dans les villes-centres et 31 % dans les couronnes des grands pôles.

Les terrains les plus chers sont dans la communauté de communes de l'Île de Ré

Part du prix du terrain dans le coût total du projet par EPCI



1 Part du prix du terrain dans le coût global du projet en 2016, en % projet : achat du terrain et construction d'une maison

Champ : terrains achetés par des particuliers en 2016 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2016

Source : SDES, EPTB 2016

Le prix moyen au m² des terrains achetés en 2016 est le plus élevé dans la communauté de communes de l'Île de Ré où il dépasse les 400 euros par m², près du double du prix observé dans la métropole Bordelaise. Cette dernière se positionne en 4^{ème} position derrière les communautés de communes de l'Île de Ré, Jalle-Eau-Bourde en Gironde (228 €/m²) et La Rochelle (217 €/m²). L'investissement moyen dans un projet, pour les ménages de la métropole Bordelaise, s'élève à près de 329 320 euros derrière la communauté de communes de l'Île de Ré où ce montant atteint le maximum, plus de 507 240 euros. La part du prix du terrain dans ce coût global est plus forte dans les communautés de communes de Montesquieu et Jalle-Eau-Bourde (47 %) suivies de la métropole Bordelaise (44 %).

Source

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) prend en compte l'ensemble des permis de construire Sit@del2 délivrés au cours d'une année à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. Cette **publication** concerne les **prix des terrains bâtis** en 2016.

Cf. notice explicative, "Éléments de méthode" site DREAL Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/les-terrains-a-batir-et-les-maisons-indivuelles-r769.html>

Définitions

Le périmètre des **grandes aires urbaines** correspond au zonage en aires urbaines de l'Insee, hors communes multipolarisées par un grand pôle. Une aire urbaine comprend les **villes-centres** et **banlieues** définies au sens du zonage en unité urbaine de l'Insee, et les **couronnes**.

Le **zonage A/B/C décliné en Nouvelle-Aquitaine** compte 130 communes en zone B1, 237 en zone B2 et 4038 en zone C. La zone B1, la plus tendue, s'étend sur Bordeaux, Arcachon, Bayonne, La Rochelle et leur périphérie, ainsi que sur la commune de Limoges.

Cf. notice explicative, "Éléments de méthode" :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/les-terrains-a-batir-et-les-maisons-indivuelles-r769.html>

Pour en savoir plus

Données complémentaires en Nouvelle-Aquitaine, dont par EPCI

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/les-terrains-a-batir-et-les-maisons-indivuelles-r769.html>

Le prix des terrains à bâtir en 2016, Service de la Données et des Études Statistiques (SDES)

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-maisons-indivuelles.html>

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Directeur de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Christel Calas
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

Courriel :
poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007