

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine

50 % de plus en cinq ans

En Nouvelle-Aquitaine, le prix au m² des terrains achetés par des particuliers pour construire une maison augmente à nouveau en 2017. Il s'agit de la 2^{ème} progression la plus forte en France métropolitaine. Cette hausse est plus marquée que l'année précédente. Le foncier coûte plus cher dans les départements du littoral. Un tiers du financement d'un projet régional de construction est consacré à l'achat du terrain.

En Nouvelle-Aquitaine, le prix moyen au m² s'élève à 65 euros pour les terrains achetés en 2017. La région fait partie des moins chères de France métropolitaine avec la Normandie (55 €/m²), la Bourgogne-Franche-Comté (45 €/m²) et le Centre-Val de Loire (58 €/m²).

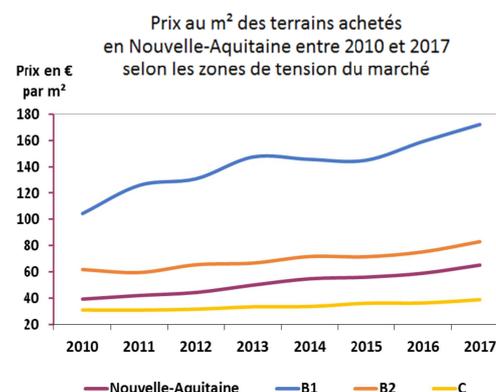
La moitié des terrains achetés dans la région coûtent moins de 75 euros le m². À l'opposé, un quart a un prix supérieur à 142 euros le m².

tendues, alors que leur superficie diminue. Entre 2016 et 2017, la surface moyenne régionale des terrains baisse de 5 % contre 2 % au niveau national. En 5 ans, elle est à son niveau le plus bas (1 079 m²) comme en France métropolitaine (923 m²). Elle figure toutefois parmi les surfaces les plus élevées des régions françaises. Le prix moyen régional au m² des terrains augmente de 11 % entre 2016 et 2017, plus qu'au niveau national (+ 4 %).

En zone tendue, l'achat d'un terrain coûte quatre fois plus qu'en zone détendue

Dans la zone B1 où le marché immobilier est le plus tendu, le prix au m² des terrains est le plus onéreux. Il atteint 172 euros le m², soit le 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 en majorité les constructions vers les zones les plus détendues. Près de 6 terrains achetés sur 10 se situent en zone C. Le prix moyen au m² des terrains se renchérit, en particulier dans les zones

Le prix des terrains dans la zone la plus tendue est nettement supérieur au niveau régional



Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année
Source : SDES, EPTB 2017

Foncier



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine – 50 % de plus en cinq ans

En Nouvelle-Aquitaine, cette hausse est plus marquée que l'année précédente (6 points de plus). En 5 ans, elle atteint 47 % contre 26 % en France métropolitaine.

Les prix des terrains de plus en plus contrastés d'un département à l'autre

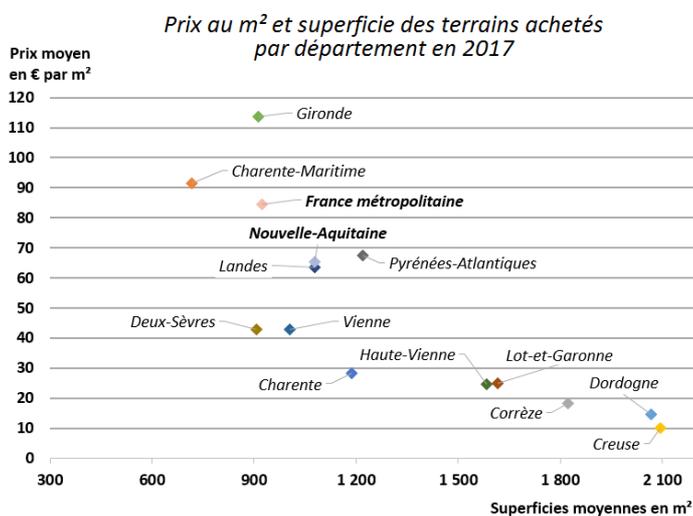
Les prix moyens au m² sont les plus élevés dans les départements du littoral (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques). Des écarts importants sont observés avec les départements plus ruraux. Ainsi, le prix au m² en Gironde (114 €) est plus de 11 fois supérieur à celui de la Creuse (10 €). À l'inverse, en 2017, la surface moyenne d'un terrain acheté en Gironde est 2 fois plus petite qu'en Creuse.

Entre 2016 et 2017, les prix moyens au m² progressent dans la moitié des départements, plus particulièrement en Corrèze (+ 21 %), en Gironde (+ 7 %) et dans les Pyrénées-Atlantiques (+ 5 %).

Dans les grandes aires urbaines de la Nouvelle-Aquitaine (Cf. Définitions), le prix moyen au m² des terrains achetés (83 €/m²) est supérieur de 26 % à la moyenne régionale alors que leur superficie moyenne (962 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 240 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, 13 euros par m², se trouvent dans l'aire urbaine de Guéret où la surface moyenne achetée se situe parmi les plus grandes (près de 1 700 m²).

Le prix des terrains est inférieur en Nouvelle-Aquitaine pour des surfaces plus élevées qu'en moyenne nationale



Champ : terrains achetés par des particuliers en 2017 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2017

Source : SDES, EPTB 2017

Les terrains les plus grands (autour de 2 380 m²) et les moins chers (11 €/m²) se situent en périphérie de l'aire urbaine de Bergerac.

L'aire urbaine de La Rochelle affiche la superficie moyenne achetée la plus petite (462 m²), plus particulièrement dans sa banlieue et sa couronne, pour le deuxième prix moyen le plus cher des 25 grandes aires urbaines (165 €/m²). Elle se démarque également avec un prix plus élevé dans sa banlieue (259 €/m²) et sa périphérie (136 €/m²) par rapport au prix dans les autres grandes aires. Il est un peu plus de 2 fois supérieur à la moyenne des 25 grandes aires urbaines de la région dans sa banlieue et sa périphérie.

La moitié des terrains sont achetés en couronne des grands pôles urbains

Comme pour les zones de tension du marché, la difficulté à trouver du foncier dans les territoires des grandes aires urbaines renvoie les constructions de plus en plus loin des centres. En effet, un peu plus de la moitié des terrains achetés en 2017 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 (117 €/m²) que dans les banlieues (109 €/m²) et les couronnes (63 €/m²). En particulier, à Bordeaux, ce prix atteint 278 euros par m². Sur les communes de La Teste-de-Buch-Arcachon et de Gujan-Mestras, il s'élève en moyenne à 259 euros par m² et sur celles de Bayonne et Anglet à 236 euros par m² en moyenne. Par rapport à 2016, ce prix a presque doublé à Bordeaux. Il augmente aussi dans les villes-centres des aires de Bayonne et de La Teste-de-Buch-Arcachon (respectivement + 9 % et + 25 %).

Entre 2016 et 2017, le prix moyen au m² des terrains augmente de 9 % sur l'ensemble des grandes aires de la Nouvelle-Aquitaine alors que la surface correspondante diminue de 2 %. Cette tendance est la même quelle que soit la localisation du terrain (ville-centre, banlieue ou couronne). Dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon, ce prix est en hausse de 19 % par rapport à 2016, 10 points de plus qu'en région.

À l'inverse du prix, la superficie moyenne des terrains achetés est plus grande dans les couronnes des pôles (1 061 m² en moyenne) et diminue en allant vers les villes-centres (867 m² en moyenne dans les banlieues et 776 m² dans les centres). En un an, cette surface progresse de 4 % dans les villes-centres alors qu'elle baisse de 7 % en banlieue et reste stable en périphérie. Dans les villes-centres, l'aire de Villeneuve-sur-Lot offre

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine – 50 % de plus en cinq ans

les plus grandes surfaces et celle de Rochefort les plus petites.

L'achat du terrain représente un tiers du budget moyen d'un projet de construction ...

En Nouvelle-Aquitaine, l'investissement moyen dans un projet (terrain et maison) s'élève à un peu plus de 221 430 euros en 2017. Il est plus important dans les Pyrénées-Atlantiques avec plus de 254 700 euros et en Gironde, autour de 254 000 euros. À l'opposé, il est plus faible en Charente (près de 170 000 euros). Dans l'ensemble des grandes aires urbaines, l'investissement moyen dans un projet (autour de 232 600 €) est supérieur de près de 5 % au coût moyen régional.

Avec près de 330 570 euros, un projet coûte le plus cher dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon et à l'inverse, l'investissement le plus faible est réalisé dans celle de Guéret (un peu plus de 165 900 €).

Sur l'ensemble des grandes aires urbaines, l'investissement moyen dans un projet est plus important dans les villes-centres des pôles avec un peu plus de 266 000 euros. Il est inférieur dans les banlieues (- 4 %) et les couronnes (- 21 %).

Dans la région, l'achat du terrain représente près de 32 % du coût du projet, résultat comparable au niveau national (33 %). Cette part est plus élevée en Gironde, 9 points de plus que la part régionale. Dans les Pyrénées-Atlantiques et les Landes, ces parts sont identiques à celle de la région. La part du terrain est moins élevée en Creuse, autour de 12 %.

Elle atteint le maximum dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon avec 49 % du prix total et le minimum dans celle de Guéret. Elle est aussi plus forte dans les banlieues de l'ensemble des grandes aires urbaines où elle représente près de 37 % du coût global du projet. Cette part tombe à 34 % dans les villes-centres et 32 % dans les couronnes des grands pôles. En particulier, elle est plus élevée dans la périphérie de l'aire urbaine de Bordeaux (près de 40 %) ainsi que dans la banlieue et les villes-centres de l'aire de La Teste-de-Buch-Arcachon (respectivement 48 % et 49 %).

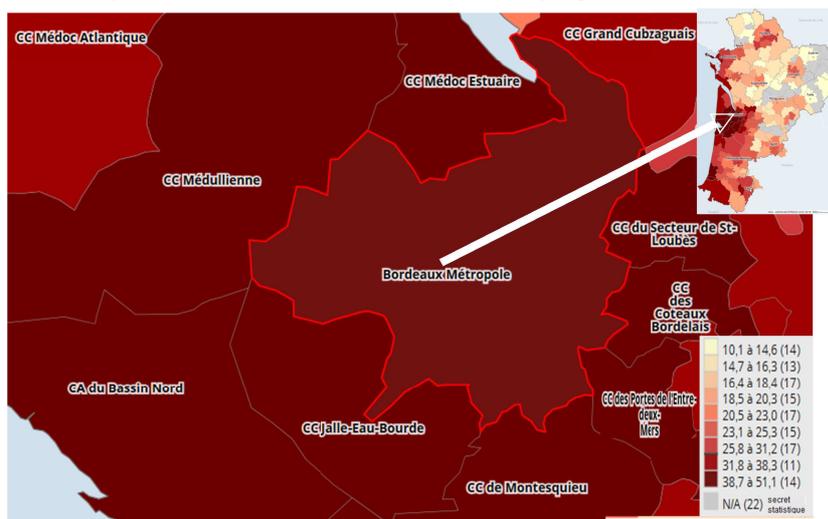
En Nouvelle-Aquitaine, le coût moyen des

projets augmente de près de 4 % par rapport à 2016, plus qu'en France métropolitaine (+ 3 %). La hausse régionale atteint + 17 % entre 2012 et 2017 contre + 12 % au niveau national. En un an, cet investissement est en hausse dans la plupart des départements et reste stable pour les autres. Dans les grandes aires urbaines, ce montant progresse sur la même période quelle que soit la localisation du terrain, plus fortement dans les villes-centres (+ 11 %). Dans l'aire urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon, la dépense d'un particulier pour ce type de projet est supérieure de 9 % à celle observée en 2016 et la part du prix du terrain est en hausse de 6 points sur la même période.

... contre un peu moins de moitié sur Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole concentre 5 % des terrains achetés en 2017 dans la région. Leur prix moyen s'élève à 201 euros par m² et baisse de 2 % par rapport à 2016. En revanche, ce prix reste le plus élevé dans la communauté de communes de l'Île de Ré (autour de 400 euros le m²) suivie par les communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud Pôle Atlantique (240 €/m²) et de La Rochelle (207 €/m²). Sur le territoire de Bordeaux Métropole, l'investissement moyen dans un projet atteint près de 325 670 euros et la part du prix du terrain dans ce coût global est de 44 %, comme en 2016. Cette part est plus forte dans la communauté de communes de Jalle-Eau-Bourde (51 %) suivie de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (49 %).

Part du prix du terrain dans le coût total du projet, en %



Champ : terrains achetés par des particuliers en 2017 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2017

Source : SDES, EPTB 2017

Sur Bordeaux Métropole, la part du prix du terrain dans le coût du projet ne se différencie pas des territoires littoraux les plus tendus et des intercommunalités limitrophes.

Le prix des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine – 50 % de plus en cinq ans

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 2017.

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-individuelles-r769.html>

Définitions

Le périmètre des **grandes aires urbaines** correspond au zonage en aires urbaines défini par l'Insee en 2010, 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**.

En Nouvelle-Aquitaine, le **zonage A/B/C** 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-individuelles-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-individuelles-r769.html>

Le prix des terrains à bâtir en 2017, Service de la Données et des Études Statistiques (SDES)

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-batir-en-2017>

**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