



47

Février 2021

Foncier



## Focus sur...

### La surface des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine

## Un quart de moins en dix ans

**En Nouvelle-Aquitaine, la superficie moyenne des terrains achetés en 2019 par des particuliers, pour construire une maison en secteur diffus, est parmi les plus basses de ces dix dernières années. Elle recule en 10 ans mais figure néanmoins parmi les plus élevées des régions françaises. Cette baisse décennale est plus forte qu'en France métropolitaine et concerne tous les départements.**

En Nouvelle-Aquitaine, la taille des parcelles achetées par les particuliers pour construire une maison en 2019 s'élève à 1 097 m<sup>2</sup> en moyenne. Elle se situe au-dessus de celle observée au niveau national (940 m<sup>2</sup>), soit 17 % de plus en moyenne. Les terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine figurent parmi les plus grands de France métropolitaine avec la Bourgogne-Franche-Comté et la Corse (respectivement 1 239 m<sup>2</sup> et 1 392 m<sup>2</sup>).

La majorité des terrains achetés dans la région (62 %) a une capacité de moins de 1 000 m<sup>2</sup> en 2019 et parmi eux, un tiers fait moins de 500 m<sup>2</sup>. À l'opposé, près d'un tiers (31 %) a une taille supérieure à 1 100 m<sup>2</sup> et seulement 1,3 % dépassent les 5 000 m<sup>2</sup>.

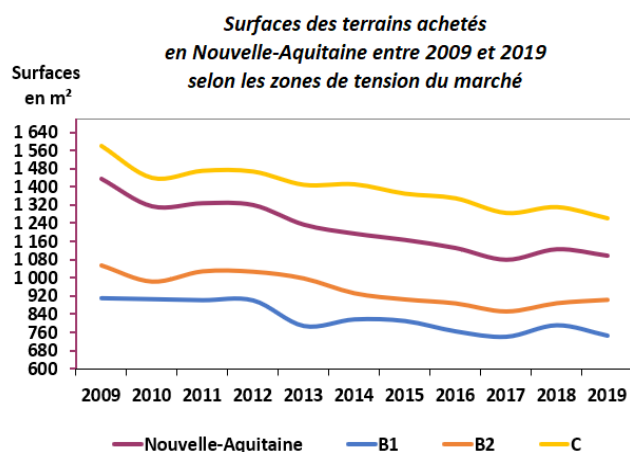
### En zone tendue, 500 m<sup>2</sup> de moins en moyenne qu'en zone détendue

Dans la zone B1 où le marché immobilier régional est le plus tendu, la taille moyenne des terrains est la plus petite (746 m<sup>2</sup>) comme en France métropolitaine (723 m<sup>2</sup>).

En Nouvelle-Aquitaine, elle est 17 % moins élevée que dans la zone intermédiaire B2 (904 m<sup>2</sup>) et 41 % moins élevée que dans la zone détendue C (1 263 m<sup>2</sup>). La rareté et le coût du foncier expliquent largement les tailles plus petites des terrains dans les zones tendues.

## La surface des terrains bâtis en Nouvelle-Aquitaine – Un quart de moins en 10 ans

### La surface des terrains bâtis dans la zone la plus tendue est nettement inférieure au niveau régional



Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année  
Source : SDES, EPTB 2019

### Baisse décennale plus forte dans la région qu'au niveau national

La surface moyenne régionale recule de 24 % en 10 ans contre 17 % au niveau national. La Nouvelle-Aquitaine est la deuxième région la plus fortement en baisse derrière la Normandie (- 25 %). Elle diminue dans toutes les zones de tension du marché immobilier, plus fortement dans la zone C (- 20 %) et B1 (- 18 %).

Sur cette période, elle est à son niveau le plus bas en 2017 (1 079 m<sup>2</sup>) comme en France métropolitaine (923 m<sup>2</sup>). Entre 2017 et 2019, elle repart à la hausse avec 1,6 % de m<sup>2</sup> en plus dans la région Nouvelle-Aquitaine, résultat quasi-équivalent à celui du niveau national (+ 1,8 %).

### Une superficie importante en Dordogne, Creuse et Corrèze

Dans huit départements sur douze, la surface des parcelles se situe au-dessus de la moyenne régionale, plus fortement en Dordogne (2 142 m<sup>2</sup>), Creuse (1 995 m<sup>2</sup>) et Corrèze (1 859 m<sup>2</sup>). Les autres départements proposent des terrains de taille inférieure comme en Charente-Maritime (726 m<sup>2</sup>), en Gironde (887 m<sup>2</sup>), dans les Deux-Sèvres (841 m<sup>2</sup>) et dans la Vienne (1 010 m<sup>2</sup>). En 2019, la surface moyenne d'un terrain bâti en Dordogne est près de 3 fois plus grande qu'en Charente-Maritime.

Entre 2009 et 2019, la taille des terrains baisse dans tous les départements, plus particulièrement dans les Deux-Sèvres et en Charente-Maritime avec un tiers de m<sup>2</sup> en moins. En revanche, dans les Pyrénées-Atlantiques et en Haute-Vienne, les maisons sont construites sur des parcelles dont la surface diminue moins fortement sur la

même période, soit respectivement - 0,9 % et - 4,6 %.

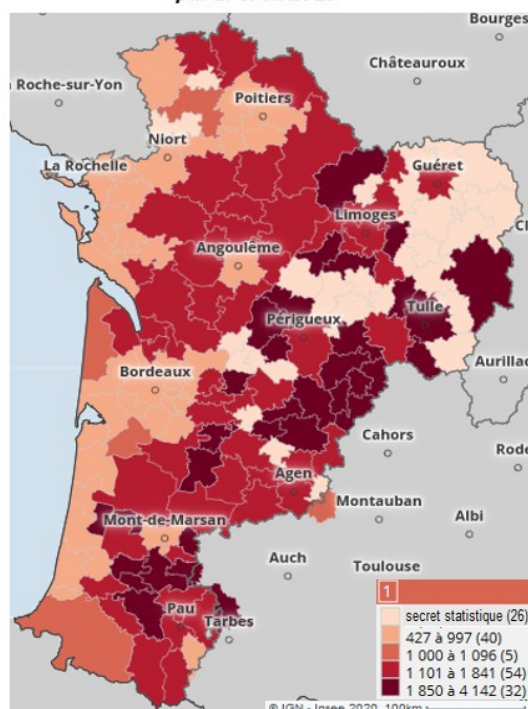
### Des terrains de moins en moins grands dans deux EPCI sur trois

En Nouvelle-Aquitaine, dans 7 Établissements Publics de Coopération Intercommunale sur 10 (EPCI), la superficie des terrains construits avec une maison en 2019 est supérieure à la moyenne régionale. Notamment, dans la communauté urbaine de Limoges où les parcelles mesurent 1 207 m<sup>2</sup> en moyenne. À l'opposé, dans la communauté de communes de la Rochelle, les particuliers achètent la superficie moyenne de terrain la plus basse de l'ensemble des EPCI (427 m<sup>2</sup>). Bordeaux Métropole et la communauté urbaine de Poitiers proposent aussi des parcelles de taille inférieure (respectivement 637 m<sup>2</sup> et 848 m<sup>2</sup>) alors que dans la communauté d'agglomération du Pays Basque, la taille moyenne des terrains (1 065 m<sup>2</sup>) est quasi-identique au résultat régional.

En 10 ans, cette superficie moyenne diminue dans les deux tiers des EPCI. Parmi les plus importants, la communauté de communes de la Rochelle et la communauté urbaine de Poitiers présentent les plus fortes baisses sur cette période (respectivement - 34 % et - 30 %).

### Dans 2 EPCI sur 3, la surface des terrains bâtis est supérieure à la moyenne régionale

Surfaces des terrains achetés par EPCI en 2019



1 Surfaces moyennes en m<sup>2</sup>

Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année  
Source : SDES, EPTB 2019

## 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 édifiée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. Cette **publication** concerne les **surfaces des terrains bâtis** en 2019.

## Définitions

**En Nouvelle-Aquitaine**, le **zonage A/B/C** compte 130 communes en zone B1, 237 en zone B2 et 3 947 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.

## Pour en savoir plus

[Notice explicative, "Éléments de méthode", DREAL Nouvelle-Aquitaine](#)

[Données en Nouvelle-Aquitaine par département, par EPCI et par zone de tension du marché immobilier](#)

[Le prix des terrains à bâtir en 2019, Service des Données et Etudes Statistiques \(SDES\)](#)

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

15 rue Arthur Ranc  
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX  
Tèl : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Christel Calas  
Mission Connaissance et Analyse des Territoires

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel** : [micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007