

Maisons individuelles

Hausse continue
du prix des terrains

Permanence des hiérarchies spatiales

Après le bref accident de 2007-2008, le prix des terrains à bâtir pour maisons individuelles a repris sa hausse continue. Cependant, derrière la permanence des hiérarchies spatiales, de nouveaux facteurs se manifestent : réduction des écarts de valeurs entre localisations, modification des surfaces.

Le prix des terrains est le problème récurrent de l'aménagement. Deux rapports publiés en début d'année sur la « mobilisation du foncier » en témoignent directement. Celui de Daniel Goldberg¹ (p. 15) : « Depuis plus de dix ans, les évolutions des prix des terrains à bâtir dans les agglomérations sous tension pèsent de plus en plus sur le coût du logement et rendent la construction de logements abordables difficile », comme celui de Dominique Figeat² (p. 5) : « Mieux maîtriser les coûts du foncier est une condition nécessaire à la maîtrise des prix de l'immobilier afin de faciliter la production de logements. »³

L'objet de cet article est de mettre en évidence quelques éléments clefs du processus dans le cas des terrains pour la construction de maisons individuelles, en mobilisant les résultats de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir. Le recours à des résultats de millésimes antérieurs à la nouvelle génération de l'enquête, reprise en 2006, permet une mise en perspective temporelle.

Après une présentation de l'évolution des prix et des surfaces à l'échelle nationale, l'article s'intéresse aux dynamiques régionales. En effet, si des explications d'ordre macroéconomique sont souvent évoquées pour expliquer les évolutions des prix du

logement (et du foncier) : taux d'intérêt historiquement faibles, allongement des durées d'emprunt, etc.⁴, ce contexte macroéconomique n'affecte pas de manière homogène l'ensemble du territoire métropolitain. Enfin, une réflexion sur les charges foncières met en évidence le rôle du foncier dans les écarts interrégionaux du coût des maisons.

Des prix en hausse
à l'échelle nationale

Les prix des terrains s'élevaient à un peu plus de 76 600 euros (courants) en moyenne nationale, en 2014, pour une surface moyenne de 969 m², soit environ 79 euros/m².

Entre 2006 et 2007, les prix des terrains ont suivi globalement la dynamique constatée par ailleurs pour les prix immobiliers en général (fig. 1), avec une année de décalage : après un pic situé en 2008 (pour les logements anciens, il se situe à 2007), les prix ont décliné jusqu'en 2010 (2009 pour les logements anciens), avant de repartir à la hausse. Mais alors que, depuis 2011, l'immobilier ancien stagne voire baisse, le prix des terrains à bâtir a continué à monter jusqu'en 2014 (+ 13 % depuis 2006).

Petits et grands terrains

Dans les grandes agglomérations, les terrains pour maisons individuelles sont à la fois plus petits et plus chers que ceux qui sont localisés dans les zones rurales. Deux paliers majeurs se distinguaient en 2014, en matière de prix au m² et de surface (fig. 2) : le premier lors du passage de la catégorie « rurale » à « unité urbaine de 2 000 à 5 000 habitants », on passe alors de 50 euros/m² et une surface de près de 1 200 m² en

¹ Goldberg D., 2016, « La mobilisation du foncier privé en faveur du logement », Rapport d'information, Assemblée nationale, 108 p.»

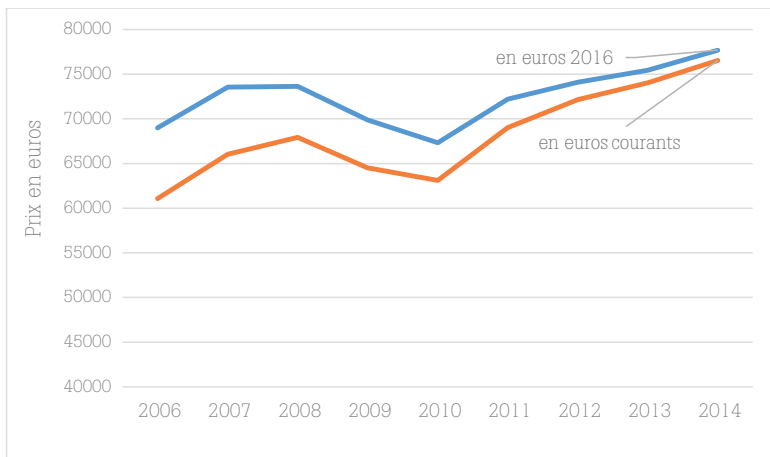
² Figeat D., 2016, « Programme d'actions en faveur de la mobilisation du foncier et de la relance de l'aménagement opérationnel », ministère de l'Aménagement et de l'Habitat durable, 16 p.

³ On notera que le lien entre prix du foncier et de l'immobilier reste ouvert. Si certains pensent que le prix du foncier s'impose à l'immobilier, d'autres insistent davantage sur le rôle prépondérant de l'immobilier qui, par un mécanisme de compte-à-rebours notamment, tirerait les prix du foncier vers le haut.

⁴ Voir par exemple les débats retranscrits par le hors série n° 2 de la revue *Constructif* : www.constructif.fr

Figure 1 Prix des terrains individuels en moyennes nationales.

Source : EPTB, 2016.



moyenne à 85 euros/m² et 852 m² de surface en moyenne. Le second palier s'observe en franchissant les « 100 000 à 200 000 habitants » : dans ces agglomérations, les prix montent à 123 euros/m² et les surfaces baissent à 743 m² en moyenne. L'agglomération parisienne fait figure d'exception avec ses 308 euros/m² et ses 551 m² de surface moyenne.

Baisse marquée des surfaces

Parallèlement aux évolutions de prix, les surfaces moyennes des terrains ont fortement diminué entre 2006 et 2014 (fig. 3) : de 1 332 m² à 969 m², soit une baisse de 27 %. C'est en Basse-Normandie et en Corse que le phénomène est le plus marqué : - 35% et - 33%, les surfaces moyennes des terrains y passent ainsi de 1 690 m² à 1 094

Encadré 1 L'enquête sur le prix des terrains à bâtir

L'enquête EPTB a été présentée par C. Cailly dans le n° 3 de *La revue foncière*¹. Les lecteurs pourront y retrouver davantage de détails sur la méthodologie de l'enquête et son champ. On notera qu'elle comporte aussi, au-delà des données sur les prix des terrains, les surfaces et les coûts de construction, des éléments sur le mode de chauffage, les catégories socio-professionnelles, l'âge des propriétaires, ou encore le mode d'acquisition du terrain (achat ou héritage), qui ne sont pas exploités ici en dépit de leur intérêt.

L'enquête, qui porte sur « les permis déposés dans l'année en vue de la construction d'une maison individuelle pure »², est réalisée par les services statistiques du ministère du

logement. C'est donc l'autorisation, délivrée au demandeur d'un permis de construire, qui génère l'envoi de l'enquête au pétitionnaire. Elle est annuelle et « exhaustive sur son champ » depuis 2010, et propose ainsi une photographie du marché des terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles. À la fin de chaque année, une analyse est proposée dans un numéro de *Chiffres et statistiques* (n° 685). Malheureusement, cette enquête avait été interrompue entre 1997 et 2005, avant d'être reprise en 2006.

Enfin, l'examen des questionnaires fait ressortir certaines limites aux résultats issus de l'enquête. Ainsi, il n'est pas indiqué si les terrains recensés sont viabilisés ou non, ce qui peut induire des différences dans le coût du terrain. De même, les taxes d'urbanisme ne sont pas explicitement mentionnées : il n'est pas possible de savoir si l'enquêté les inclut ou non, dans le prix déclaré du terrain.

Ces limites incitent à la prudence lorsque l'on regarde chaque chiffre isolément. Ce sont donc les tendances qu'il importe de retenir, en ayant présent à l'esprit les limites de données issues de déclarations réalisées par voie postale (et non d'enquêtes directes). ■

m² et de 1 990 m² à 1 343 m² (à l'opposé en Alsace et en Champagne-Ardenne les surfaces ne baissent « que » de 13 et 10 %, soit de 862 m² à 778 m² et de 1 193 m² à 1 038 m².

Cette baisse généralisée des surfaces des terrains à bâtir individuels pose question. Les raisons d'une telle évolution, particulièrement nette à l'échelle nationale, sont difficiles à déterminer, entre des cadres législatifs qui, depuis la loi « SRU » de 2000 en particulier, visent à limiter l'étalement urbain et la surface des parcelles, et une crise économique qui, depuis la fin des années 2000, a pu conduire les ménages à rechercher des terrains plus petits, toutes choses égales par ailleurs. On pourrait s'interroger également sur une évolution des représentations de l'idéal pavillonnaire, dont le terrain serait désormais davantage un petit jardin facile d'entretien qu'un grand parc arboré demandant de l'investissement tout au long de l'année. Au-delà des évolutions d'une année sur l'autre, les terrains concernés restent majoritairement des terrains localisés dans des agglomérations de moins de 10 000 habitants. Ainsi, en 2006, 63 % des terrains recensés par l'enquête étaient localisés dans le « rural éloigné » ou le « périurbain rural », ce qui correspondait aux agglomérations de moins de 10 000 habitants. En 2014, les proportions des différentes catégories ont évolué. Mais ce sont encore 63 % des terrains recensés qui sont localisés dans des unités urbaines de moins de 10 000 habitants et en zone rurale. Autrement dit, même si les constructions neuves de maisons individuelles sont produites sur des terrains plus petits, elles sont toujours localisées en dehors des centres urbains et la périurbanisation continue.

Cette évolution serait à mettre en perspective temporelle plus longue. Cavailhès (2016)⁵ signale une baisse entre 1975 et 1994, avant une remontée jusque vers 2002, puis une chute à partir de 2004. La comparaison des moyennes des surfaces s'avère délicate : elle nécessiterait de s'assurer que les observations concernent les mêmes types de localisation. On retiendra que les surfaces des terrains sont, a minima, revenues à leur moyenne des années 1990, avec une dispersion vraisemblablement plus importante (ce qui expliquerait que la médiane soit plus faible). ➔

⁵ Cavailhès J., 2016, « L'habitat en chiffres : la parcelle et le jardin », *La revue foncière*, n° 9, pp. 21-24.

➔ **Baisse des prix pour les régions les plus chères, sans modification de la hiérarchie interrégionale**

Concernant la hiérarchie interrégionale des prix, les régions les plus chères en 2014 restent l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte-d'Azur (fig. 4) : en moyenne plus de 140 000 euros y sont nécessaires pour acheter un terrain à bâtir (plus de 160 000 euros en 2006). Le Limousin reste, comme en 2006, la région la moins chère, à 35 000 euros.

Les régions où les prix moyens étaient les plus élevés en 2006 ont enregistré des baisses (fig. 5) qui dépassent 10 % en Île-de-France (recul de 173 000 euros à 148 000 euros). Inversement, la Franche-Comté et l'Auvergne ont vu leurs prix croître fortement : plus de 30 % entre 2006 et 2014. Le Limousin, région la moins chère a, elle, connu une croissance de 23 %, passant de 28 000 euros à 35 000 euros⁶.

Cette situation, caractérisée par une baisse structurelle des prix des régions les plus chères, paraît assez exceptionnelle ; du moins, au regard des données de l'EPTB.

En nous appuyant sur les années 1988 (présenté par Comby⁷) et 1996 de l'EPTB, nous pouvons proposer une lecture des évolutions des prix des terrains en fonction des cycles immobiliers passés (tableau 1).

Ce sont les régions les plus chères (pratiquement les mêmes en 2014 qu'en 1988) qui avaient connu les plus fortes évolutions, à la hausse, entre 1983 et 1988. Comby (1990)⁸ écrivait : « d'un côté les quatre régions les plus chères (Île-de-France, PACA, Rhône-Alpes, Alsace) ont augmenté de + 18 % tandis qu'à l'opposé, les quatre régions les moins chères (Limousin, Franche-Comté, Lorraine, Auvergne) ont vu leur prix baisser de 3 % en francs constants ». On peut probablement rattacher ce phénomène au cycle immobilier des années 1985-1991, qui avait vu une bulle se former et éclater en 1991, concentrée sur la région parisienne et les zones littorales (ce qui n'explique que partiellement la hausse en Rhône-Alpes et Alsace, même si on peut supposer, pour la première, que

⁶ On notera que nous n'avons pas observé de corrélation entre l'évolution des surfaces des terrains et celle des prix des terrains.

⁷ Voir Comby J., « Le marché des terrains individuels » : <http://www.comby-foncier.com/statterrainsind.pdf>

⁸ Comby J., 1990, « Marché de l'individuel : les prix divergent », *Études foncières*, n° 46, pp. 51-52.

Figure 2 Les petits terrains coûtent cher.

Source : EPTB, 2016.

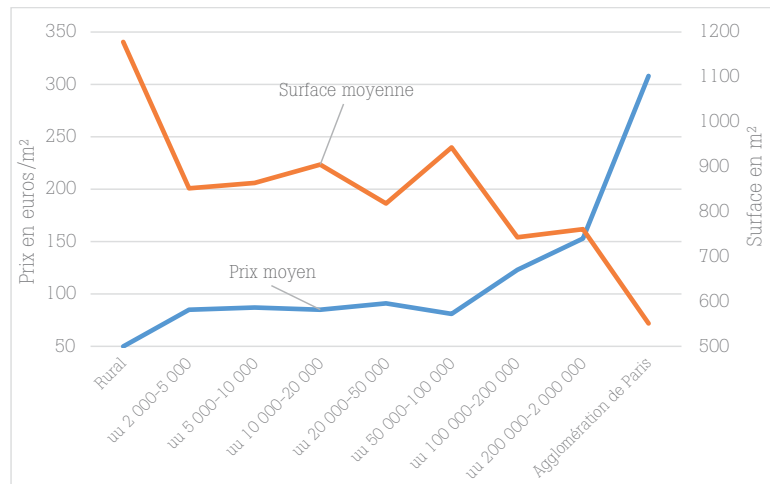


Figure 3 - Baisse de la surface moyenne des terrains.

Source : EPTB, 2016.

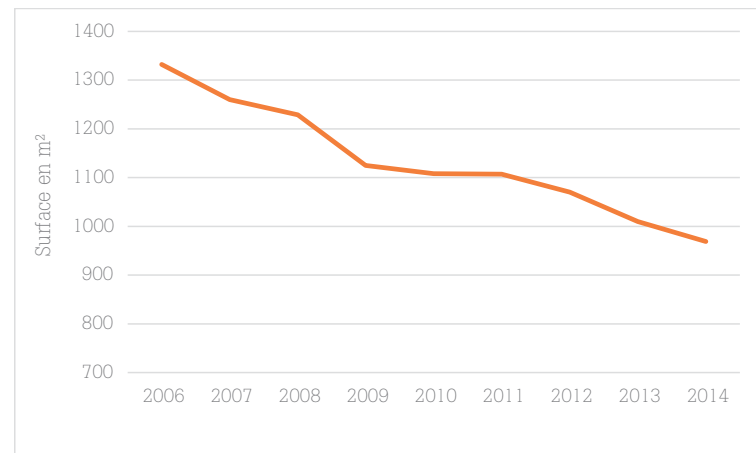


Figure 4 Prix des terrains en 2006 et 2014 : des écarts régionaux du simple au quintuple.

Source : EPTB, 2016.

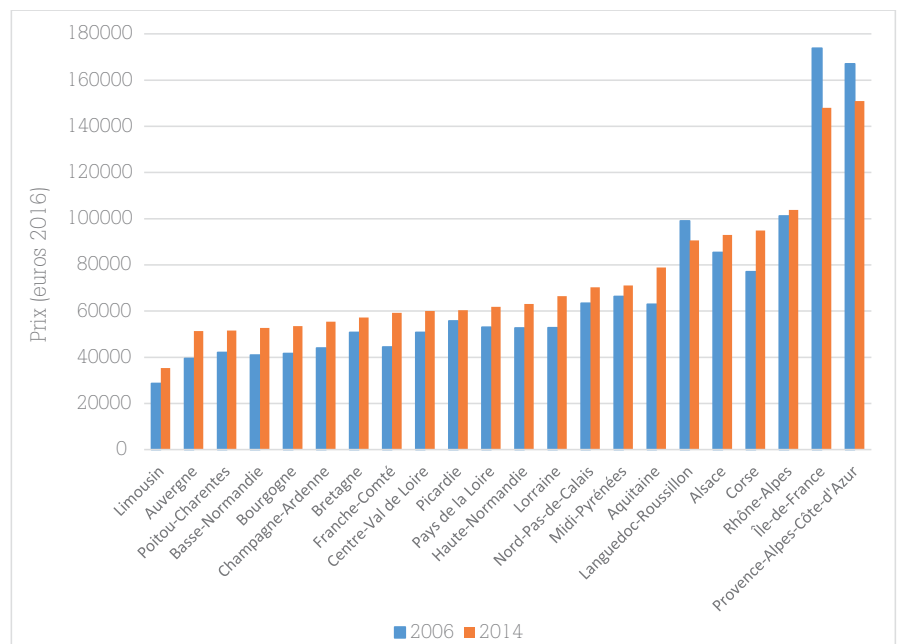


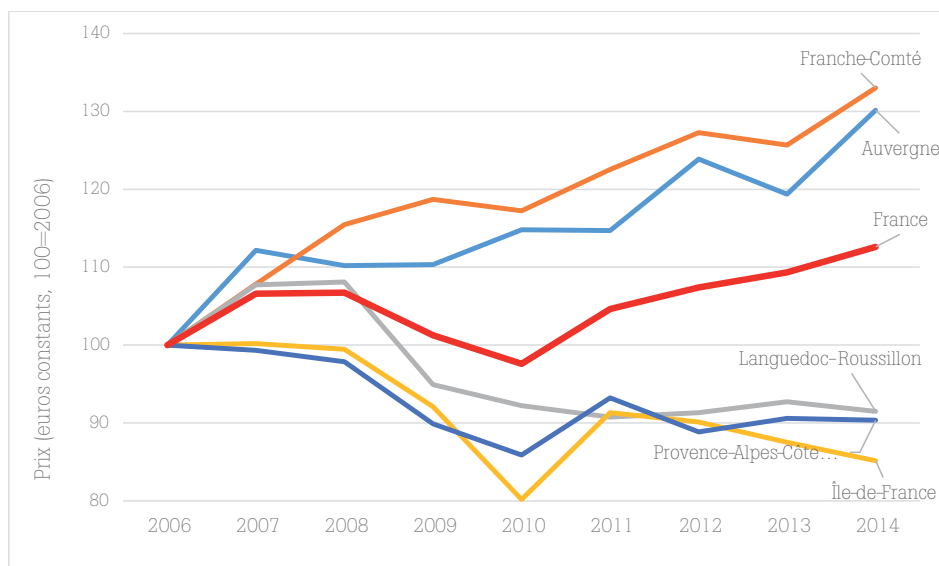
Tableau 1 Dynamique des prix des terrains à bâtir et cycles immobiliers depuis les années 1980.

Sources : EPTB, 1988, 1996 et 2006-2014 ; Comby, 1990 ; et, pour l'immobilier, Tutin C. (coord.), « Ainsi vont les prix », dossier, *Études foncières*, n°165.

Prix immobiliers	1985-1991	1991-1996	1996-2008	2008-2014
	Hausse des prix très forte sur l'Île-de-France et le littoral de PACA	Baisse des prix, éclatement de la bulle	Hausse historique : généralisée et très forte	- Baisse 2008-2009 - Hausse 2009-2011 - Baisse légère 2011-2014
Prix des terrains	1983-1988	1988-1996	1996-2008	2008-2014
	- Hausse forte des régions les plus chères - Légère baisse des régions les moins chères	- Baisse généralisée, avec des intensités variables sans lien avec le classement des régions	- Hausse généralisée avec intensité variable selon les régions (pour rappel : absence de données EPTB sur la période)	- Baisse des régions les plus chères - Hausse forte de la majorité des régions, en particulier des moins chères

Figure 5 Une hausse portée par les régions les moins chères.

Source : EPTB, 2016.



l'agglomération lyonnaise a joué un rôle important).

Entre 1988 et 1996, les prix des terrains baissent, sans qu'il n'y ait de corrélation marquée entre leur classement et l'évolution de leurs prix respectifs : la baisse est forte à très forte en Basse-Normandie (prix divisés par 2 en Rhône-Alpes par exemple, alors qu'elle est bien plus faible en Île-de-France (autour de 10 %), PACA ou Auvergne.

Entre 1996 et 2006, des régions aux niveaux de prix très différents se retrouvent dans le palmarès des plus fortes hausses : PACA, 2^e région la plus chère en 1996 occupe la troisième place en matière de hausse : + 222 %, mais Midi-Pyrénées ou

Basse-Normandie (région la moins chère en 1996 : 77 500 francs, qui grimpe en 2016 à 22 928 euros) connaissent aussi des hausses très fortes, respectivement + 269 % et + 167 %. L'attrait pour les régions du sud a probablement joué : Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et PACA sont en tête des hausses. Cette augmentation reflète, d'une manière plus générale, le caractère ubiquiste de la hausse des prix immobiliers dans les années 2000.

La période récente, caractérisée par une baisse des régions les plus chères, paraît donc inédite.

Toutefois le classement des régions reste

quasi-identique (fig. 6), puisque déjà, en 1988, l'Île-de-France, PACA et Rhône-Alpes comptaient parmi les régions les plus chères avec respectivement 82 808 euros, 58 875 euros et 48 345 euros⁹. Le bas du classement est également stable : le Limousin reste bon dernier avec 23 694 euros¹⁰. Les principaux mouvements dans le classement affectent la Franche-Comté et la Lorraine (à la hausse), ainsi que la Picardie et la Champagne-Ardenne (à la baisse).

Autrement dit, les dynamiques de prix, aussi fortes soient-elles, ne remettent pas en cause la structure générale de la géographie des prix.

La part du foncier dans le coût des maisons au centre des comparaisons interrégionales

Une fois établie la permanence des hiérarchies spatiales et les différences d'évolution mises en avant, reste à examiner la part du prix des terrains dans le coût des maisons. Pour simplifier, ce coût peut en effet se décomposer entre coûts fonciers et coûts de construction. La « charge foncière » désigne alors la part du prix du terrain par rapport à l'ensemble du coût de production de la maison. Ce sont davantage les droits à bâtir (surfaces constructibles) qui donnent une valeur au terrain plutôt que sa surface. Le prix d'un terrain à bâtir n'entretient pas une relation linéaire avec sa surface. Autrement dit, si diminuer la surface d'un terrain permet d'en limiter le coût, cette stratégie comporte des limites¹¹.

En 2014, en moyenne nationale, la charge foncière de l'individuel s'élevait à 32 % du coût total de sa production (construction + terrain), ce qui correspond à une situation en légère hausse par rapport à 2006 (31 %).

Cette charge foncière varie (fig. 7) de 19 % dans le Limousin (où le prix du terrain rapporté à la construction s'élève à 297 euros/m²) à 45 % en PACA (1 217 euros/m²) soit un ratio de 410 % des coûts fonciers entre les deux régions. Ces fortes variations de la charge foncière contrastent donc fortement avec la rela- ➔

⁹ En euros 2016, soit 346 000, 246 000 et 202 000 francs en 1988.

¹⁰ 99 000 francs.

¹¹ Sur les liens entre surfaces du terrain, du jardin et de la maison, voir aussi J. Cavailhès, 2016, *op. cit.*

Figure 9 Évolution de la charge foncière (2006 - 2014).

Source : EPTB, 2016.

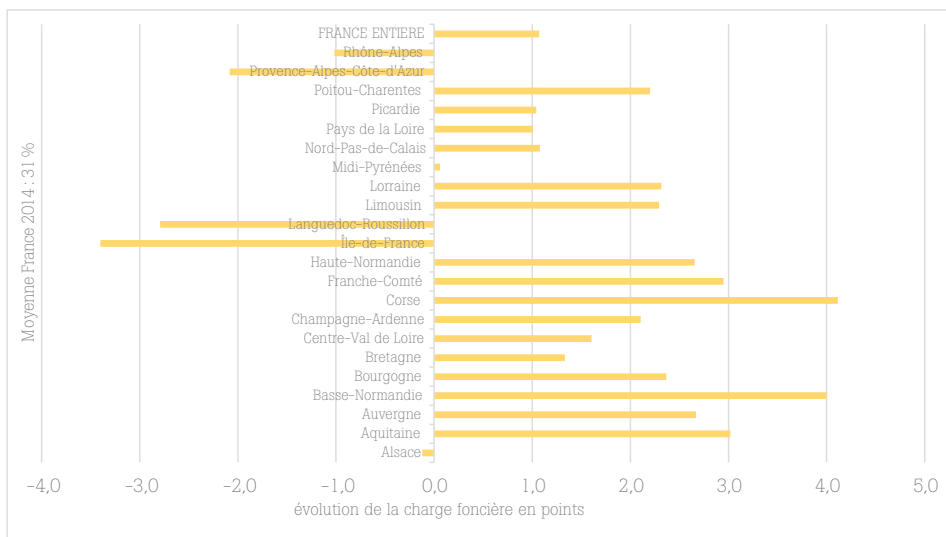
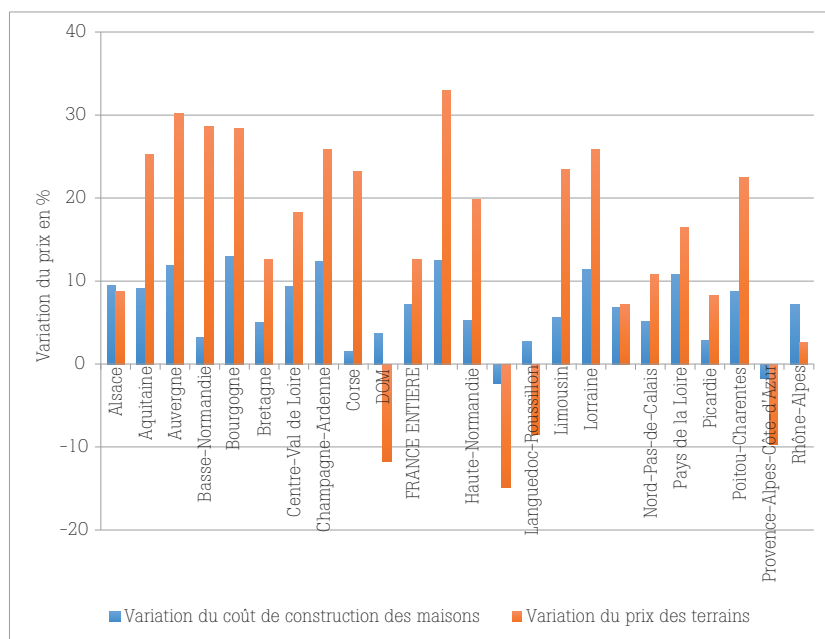


Figure 10 Évolution des coûts de construction et des terrains entre 2006 et 2014.

Source : EPTB, 2016.



et une plus forte baisse des prix du foncier (respectivement 2,8 % et - 8,5 %). En Île-de-France et PACA la baisse des coûts de construction (respectivement - 2,4 % et - 1,8 % selon l'EPTB) s'accompagne d'une baisse plus forte des prix du foncier (respectivement - 14,8 % et - 9,7 %). Ce constat incite alors à relativiser le principe fortement ancré selon lequel les prix des terrains sont très résistants à la baisse (l'effet de cliquet évoqué par V. Renard, 2003¹⁵).

¹⁵ Renard V., 1996, « Quelques caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers », *Économie et statistique*, n° 294-295, pp. 89-97.

Le comportement des propriétaires est très difficile à anticiper. Mais il est exceptionnel qu'un marché soit bloqué au point qu'aucune vente ne se conclue, sauf quand le prix tombe à zéro (ce qui peut arriver : cas de certains quartiers de Détroit en 2008).

*
* *

Depuis 2010, les prix des terrains pour maisons individuelles sont résolument orientés à la hausse. Cette progression est, à l'échelle nationale, beaucoup plus rapide que celle des coûts de construction. Cepen-

dant, si cette augmentation s'observe dans la majorité des régions, les plus chères d'entre elles voient leurs prix diminuer légèrement. Cette situation semble inédite sur les trois dernières décennies¹⁶. Pour en comprendre les raisons, sans doute faudrait-il mobiliser des données à l'échelle infrarégionale pour analyser d'éventuels changements dans la localisation des nouveaux terrains à bâtir qui se sont peut-être déplacés vers des secteurs géographiques plus excentrés où le foncier était moins coûteux. Quoi qu'il en soit, cette observation remet en cause l'idée selon laquelle les prix des terrains résistent toujours à la baisse.

De plus, si les évolutions décrites laissent généralement inchangées la hiérarchie régionale des valeurs, depuis le milieu des années 1980), il existe cependant quelques exceptions. Ainsi, les places de la Champagne-Ardenne et de la Picardie) semblent en recul dans la hiérarchie des valeurs tandis que la Lorraine et la Franche-Comté connaissent un renchérissement relatif. Là encore, il serait intéressant d'en examiner les raisons, et des approfondissements infrarégionaux pourraient y être envisagés.

Enfin, en s'attachant à décrire les dynamiques récentes du marché des terrains à bâtir, en termes de prix et de surfaces, cet article est loin d'épuiser les éléments disponibles dans l'enquête EPTB. Les résultats pourraient être utilement complétés par l'utilisation d'autres informations fournies par l'enquête. Ainsi, il serait sans doute possible de segmenter les observations en fonction des catégories socio-professionnelles des acquéreurs. On sait par exemple que les employés achètent moins cher que les cadres, mais on ne sait pas si c'est en achetant plus petit ou si c'est en achetant ailleurs. Ces réflexions renvoient elles-mêmes à la question des capacités d'achat des ménages, etc.

¹⁶ Sous réserve de la mobilisation de données plus complètes.