

**MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES RELATIONS INTERNATIONALES SUR LE CLIMAT**



**Prix des terrains :
une question de localisation**

Décroissance des prix avec
l'éloignement au centre urbain

Prix des terrains : une question de localisation

Décroissance des prix avec
l'éloignement au centre urbain

4 - Avant-propos

5 - Les très grandes agglomérations trois fois plus chères que les communes rurales

Après avoir illustré la forte disparité spatiale des prix des terrains dans l'ensemble des communes françaises, la hauteur et la dispersion des prix, plus importante dans les grandes agglomérations, est ensuite analysée.

9 - Des prix localement élevés, mais pas nécessairement dans les espaces voisins

Grâce à une classification des territoires français en fonction non seulement de leur prix mais également des prix observés dans leurs voisinages, il est possible de repérer les zones en tension sur le marché du foncier mais aussi des zones d'attractivité plus ponctuelles.

13 - La distance au centre joue plus fortement dans les moyennes et assez grandes agglomérations

Le calcul de gradients de décroissance de prix entre le centre d'une agglomération et sa périphérie permet d'observer que la décroissance des prix est plus ou moins forte, mais non linéaire, selon la taille des agglomérations.

17 - Données clés

contributeurs



Kim Antunez, étudiante en master 2 à l'École nationale de la statistique et de l'analyse de l'information en stage dans le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable (CGDD).

avant-propos



enquête sur le prix du terrain et du bâti est une source unique pour apprécier le marché de la maison individuelle. Son exhaustivité permet des analyses à des niveaux géographiques fins au-delà des statistiques descriptives nationales.

L'auteur mesure la vitesse de décroissance des prix du foncier en fonction de la distance de la commune au centre de l'aire urbaine. Cette décroissance, assez lente dans les plus grandes aires urbaines, apparaît bien plus sensible dans les aires de taille moyenne.

Un exercice de modélisation des déterminants du prix du foncier à bâtir complète cette étude : *Prix des terrains à bâtir, une analyse spatiale*, CGDD/Seeidd, *Théma*, octobre 2016, 83 p.

— Sylvain Moreau

CHEF DU SERVICE DE L'OBSERVATION ET DES STATISTIQUES (SOeS)

partie 1

Les très grandes agglomérations trois fois plus chères que les communes rurales

— Les prix des terrains présentent une forte disparité spatiale. Les prix sont élevés dans les espaces densément peuplés, en particulier en Île-de-France, en raison de leur attractivité économique alors qu'ils sont faibles dans les territoires ruraux. Ainsi, en 2013, le prix médian des terrains est en moyenne trois fois plus élevé dans les grandes agglomérations que dans les territoires hors influence urbaine.



partie 1 : les très grandes agglomérations trois fois plus chères que les communes rurales

Les prix des terrains à bâtir en vue de la construction d'une maison individuelle, recensés dans l'enquête sur les prix des terrains et du bâti (*encadré 1*), présentent une grande disparité spatiale : au niveau régional, le prix d'un mètre carré de terrain varie de 17 € pour le Limousin à plus de 200 € en Île-de-France en 2013.

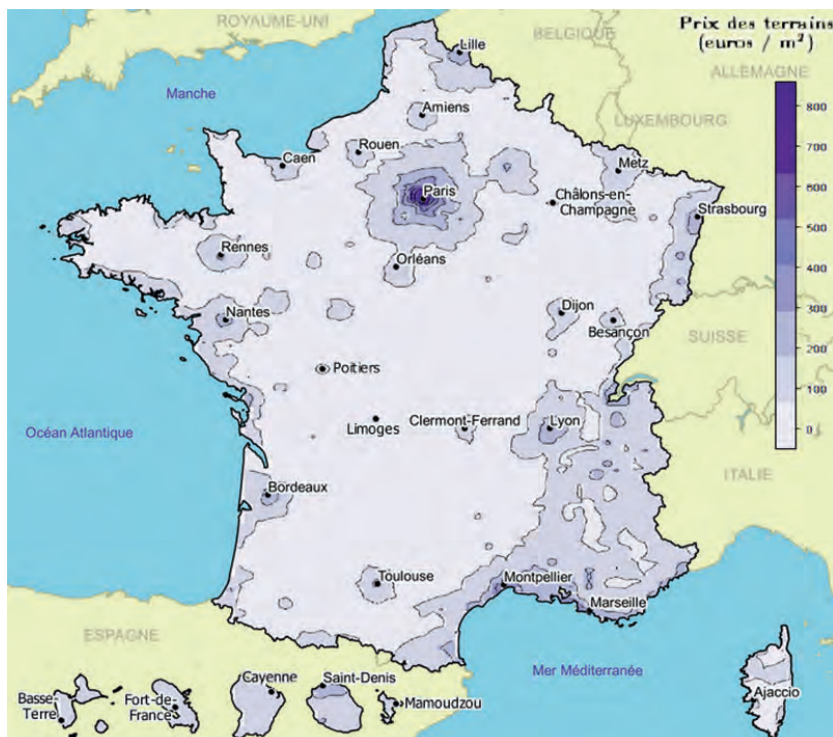
Les terrains sont d'autant plus chers qu'ils appartiennent à des espaces urbains. En effet, ces territoires sont attractifs en raison des nombreux emplois et équipements qu'ils accueillent. La demande en logement est donc forte alors que le foncier est déjà largement utilisé, ce qui pousse à la hausse les prix de l'immobilier et en particulier du foncier. Ainsi, les prix des terrains valant plus de 200 € le m² se situent le plus souvent au voisinage des capitales régionales dont certains lieux proches de Paris où les prix dépassent même les 750 €/m². La majorité du territoire français abrite des espaces dont la moyenne des prix des terrains vaut moins de 100 € le m² (*carte 1*) pour une moyenne France entière de 73 € le mètre carré. Les prix sont également élevés dans des territoires, même ruraux, des littoraux (en particulier le littoral méditerranéen) et en bordure des frontières avec les pays

limitrophes à la France vers lesquels de nombreux actifs français se dirigent quotidiennement pour aller travailler.

La variabilité du prix du foncier a des répercussions importantes sur le projet de construction lié à l'achat du terrain, tant sur sa localisation que sur ses caractéristiques. Le ménage souhaitant construire sa maison arbitre d'une part entre la localisation du terrain et la distance aux aménités, et d'autre part entre le budget consacré au terrain et celui de la construction de la maison. Le coût du terrain représente environ un tiers du budget consacré à la construction d'une maison individuelle sur un terrain acheté, cette part évoluant d'environ 30 % en milieu rural à près de 50 % en région parisienne.

La répartition des prix selon le zonage en aires urbaines de l'Insee (*encadré 2*) permet d'illustrer le lien entre prix des terrains et caractère plus ou moins urbain et donc plus ou moins dense des espaces. Les prix augmentent continûment avec la taille des aires urbaines, de petites à très grandes (*graphique 1*). Le prix médian des terrains passe de 33 € le m² dans les communes sans influence d'un pôle à 110 € pour les très grandes aires urbaines.

Carte 1 : prix des terrains en 2013



Note : cette carte présente une carte des prix moyens au mètre carré des terrains à bâtir en 2013. Ces prix, initialement au niveau de 16 200 communes, ont été lissés par une technique de géostatistique appelée krigeage. Ainsi, les prix cartographiés correspondent à une moyenne pondérée des prix au voisinage de chaque point.

Source : SOeS, enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), 2013, traitements de l'auteur

partie 1 : les très grandes agglomérations trois fois plus chères que les communes rurales

Encadré 1 - Source : l'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB)

Cette enquête statistique est réalisée par le SOeS dans le cadre de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques. Elle est exploitée annuellement (résultats disponibles à l'adresse <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/maisons-individuelles.html>). Elle concerne toutes les autorisations de construire une maison individuelle neuve. Elle est réalisée à un niveau national depuis 2006 mais n'est exhaustive sur son champ que depuis 2010. L'échantillon est réalisé d'après la base administrative Sit@del constituée à partir des formulaires de permis de construire.

L'enquête renseigne sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, surface, commune, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison mais donne également des informations sur le ménage demandeur du permis de construire.

Le prix du mètre carré de terrain est de 73 €/m² si chaque terrain est pondéré par sa surface ; la moyenne simple vaut 109 €/m² quand chaque terrain a le même poids : cet effet de structure provient de la corrélation négative entre prix et surface (les grandes surfaces de terrain se vendent moins cher au m²).

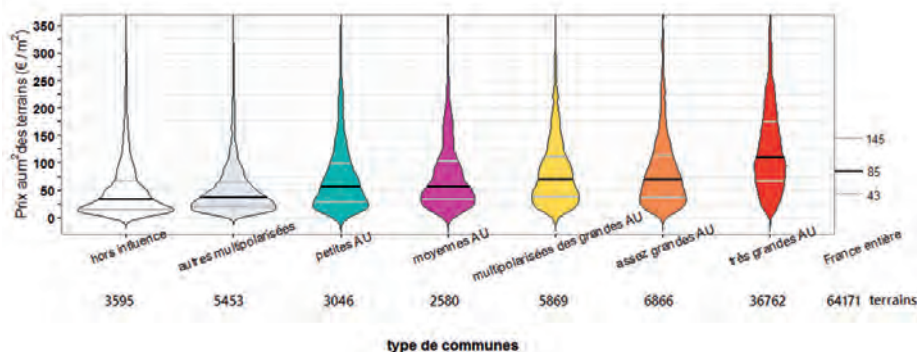
Les communes éloignées des agglomérations comportent les terrains les moins chers. En effet, les communes hors influence des pôles ont la plus forte proportion de terrains les moins chers (25 % des terrains ont un prix inférieur à 15 €/m²) et la majeure partie de leurs terrains (59 %) ont un prix inférieur à 43 €/m², contre 25 % pour l'ensemble des aires urbaines. En revanche, la part des terrains dépassant les 150 €/m² s'accroît avec la taille de l'aire urbaine : elle est plus de trois fois plus élevée pour les très grandes que pour les petites aires urbaines (32 contre 10 %), et représente environ 25 % des terrains sur le territoire.

Plus les espaces sont urbains, plus les niveaux de prix sont dispersés et donc hétérogènes. Par exemple, les terrains dans les très grandes aires urbaines sont pour la moitié d'entre eux compris entre 67 et 175 €/m² alors que, dans les petites

aires, ils le sont entre 27 et 99 €/m² et entre 15 et 67 €/m² pour les communes hors influence des pôles. Toutefois, si l'on observe les écarts relatifs (c'est-à-dire les rapports entre le premier et le troisième quartiles) de prix, la hiérarchie s'inverse : ces écarts sont plus élevés dans les communes hors influence d'un pôle : les 25 % de terrains aux prix les plus élevés coûtent au moins 4,5 fois plus cher que les terrains du quart inférieur.

Toutefois, les communes en bordure extérieure des aires urbaines sont à la limite d'être en dehors de l'influence des pôles. Elles constituent un réservoir de terrains constructibles à des prix relativement faibles par rapport au reste de l'aire urbaine, dont le poids est plus ou moins grand selon la taille de l'aire urbaine. C'est notamment une raison pour laquelle 16,5 % des terrains achetés en 2013 dans les très grandes aires urbaines avaient un prix inférieur à 30 € le m².

Graphique 1 : répartition des prix des terrains dans les différents types de communes



Note : le diagramme en violon ou en haricot permet de voir à la fois la répartition et la fréquence (largeur du violon) des prix au mètre carré des terrains selon le type d'espace qui les accueillent. Le minimum et le maximum de la distribution, la médiane, la moyenne et les premier et troisième quartiles sont indiqués en dessous.

Source : SOeS, enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB), 2013

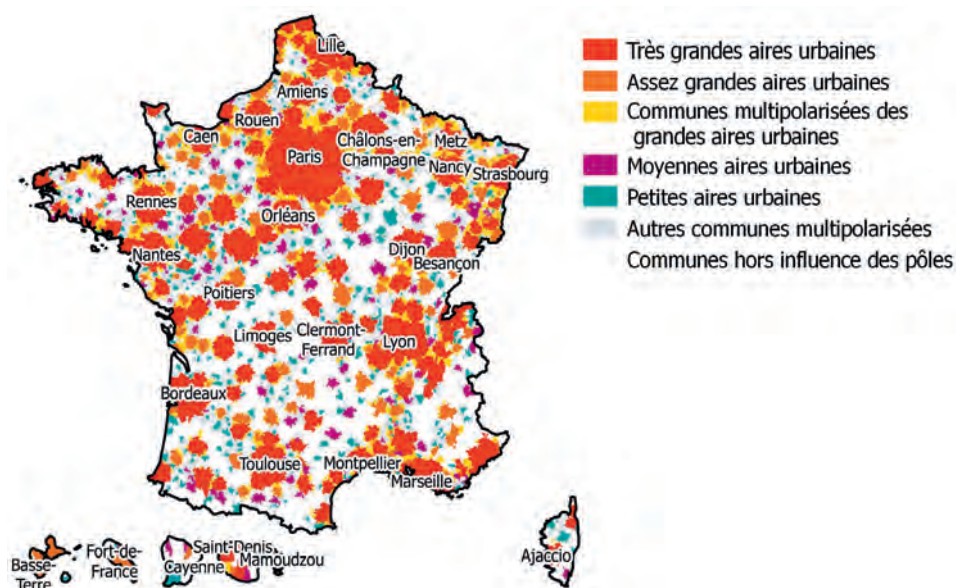
partie 1 : les très grandes agglomérations trois fois plus chères que les communes rurales

Encadré 2 - Le zonage en aires urbaines

Une aire urbaine, définie par l'Insee, est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave constitué par un pôle urbain (unité urbaine) accueillant plus de 1 500 emplois, et par des communes ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente et ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Selon le nombre d'emplois présents dans le pôle, on qualifie l'aire urbaine de petite, moyenne ou grande (pour respectivement de 1 500 à 5 000, de 5 000 à 10 000 et plus de 10 000 emplois).

Ici, la catégorie des grandes aires urbaines a été séparée en deux sous-catégories : les assez grandes aires urbaines et les très grandes aires urbaines (plus de 25 000 emplois dans leurs pôles).

Les 700 aires urbaines ne recouvrent pas l'intégralité du territoire français. En effet, certaines communes sont dites « multipolarisées » si elles sont influencées par deux pôles d'aires urbaines différentes. Les communes restantes, plutôt rurales, sont qualifiées d'« hors influence des pôles ».



Source : Zonage en aires urbaines de l'Insee, 2010 et traitement de l'auteur

partie 2

Des prix localement élevés, mais pas nécessairement dans les espaces voisins

— En plus de connaître les prix des terrains dans un territoire, il est également possible d'évaluer la tension sur le marché du foncier en observant les prix des terrains dans son voisinage. Alors que les principales agglomérations françaises présentent des prix élevés à la fois en leur sein et dans un voisinage assez grand, d'autres agglomérations, plus petites, présentent une décroissance des prix marquée dans leurs espaces proches.



partie 2 : des prix localement élevés, mais pas nécessairement dans les espaces voisins

Dans un contexte d'allongement des déplacements entre lieu de résidence et lieu de travail, la recherche d'un terrain pour un ménage ne se limite pas aux pôles d'emplois, mais également à leur espace alentour. Le maillage communal sur le territoire permet ainsi de caractériser la tension sur le marché du logement en comparant le niveau de prix d'une commune à celui de ses voisines. Il est alors possible de répartir les bassins de vie en quatre types selon les prix des terrains en leur sein et ceux dans les bassins de vie voisins (encadré 3).

Les zones en tension sur le marché du foncier (HH) regroupent les trois principales agglomérations françaises (Paris, Lyon, Marseille), certaines autres aires de grandes capitales régionales (Lille, Bordeaux, Toulouse) et certaines zones littorales ou transfrontalières (Sud-Est de la France, côte Atlantique, frontières belge et allemande). Les prix sont élevés à l'intérieur de l'aire urbaine et dans les aires urbaines voisines (carte 2).

La carte met également en valeur quelques très grandes aires urbaines (Dijon, Amiens, Besançon, Reims...) de population moindre et pour lesquelles les prix sont plus élevés que dans leur voisinage immédiat, indiquant une demande plus ponctuelle (HL). Ce sont des lieux où les prix sont relativement élevés mais où l'on observe une décroissance marquée des prix dans leur voisinage. Par exemple, en 2013, le prix moyen dans le bassin de vie de Dijon est supérieur à la moyenne nationale de tous les bassins de vie (114 contre 66 €/m²) quand il est en moyenne inférieur à la moyenne nationale dans son voisinage (45 €/m²).

Les petites, moyennes et assez grandes aires urbaines et leurs voisinages ont des prix globalement faibles par rapport à la moyenne française (LL), ce qui laisse une faible possibilité de décroissance des prix en s'éloignant des communes-centres de ces aires.

Néanmoins, certaines aires urbaines sont proches de zones très tendues, notamment en bordure des zones en tension du Sud-Est, et sont alors toujours en développement (LH).

Encadré 3

Typologie des marchés en fonction de leur voisinage

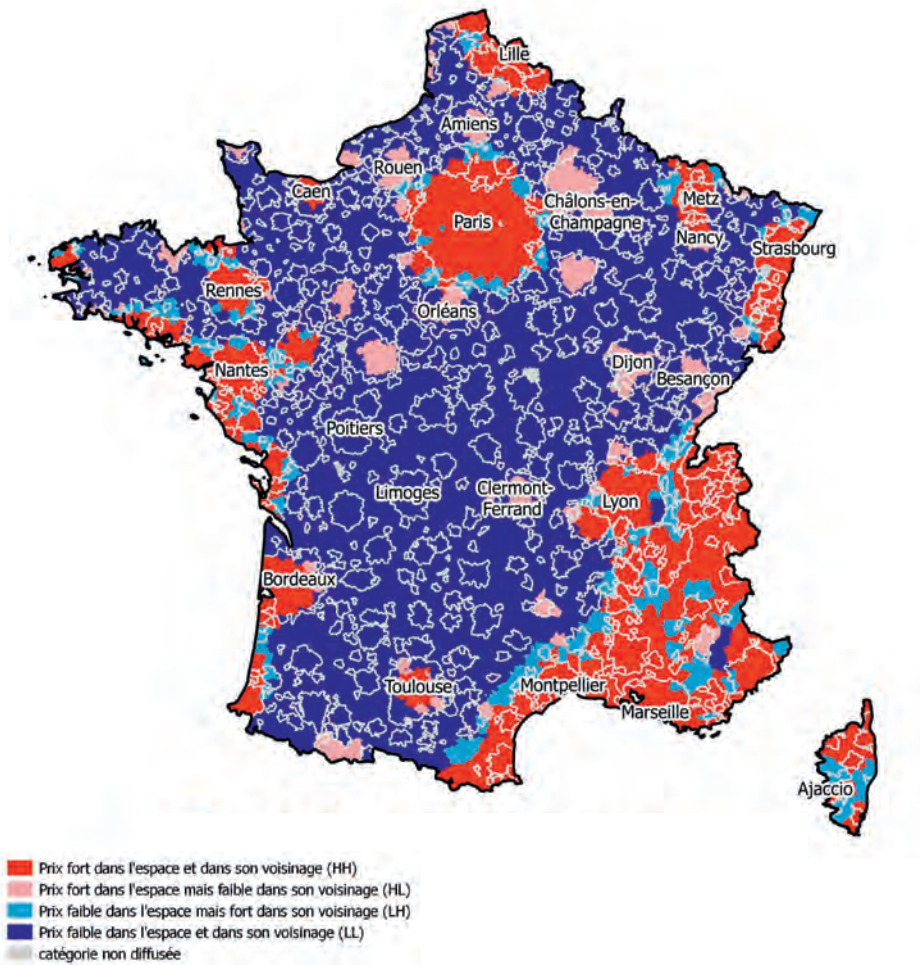
La typologie utilisée en carte 3 est calculée en comparant le prix moyen observé sur le bassin de vie (lieu où l'on a accès aux services et équipements les plus courants) et sur son voisinage (10 bassins de vie les plus proches) à la moyenne nationale des bassins de vie. Chaque prix est au-dessus (High) ou au-dessous (Low) de la moyenne nationale.

Il est ainsi possible de répartir les bassins de vie en quatre types :

- la classe high-high (HH) qui regroupe les bassins de vie tels que les prix dans la zone et chez ses voisins sont élevés par rapport à la moyenne ;
- la classe low-low (LL) qui, à l'inverse, comprend les bassins pour lesquels les prix dans la zone et chez ses voisins sont faibles ;
- la classe high-low (HL) pour laquelle les prix dans les bassins de vie sont élevés alors qu'ils sont plus faibles que la moyenne nationale chez les bassins voisins ;
- la classe low-high (LH) qui correspond aux bassins de vie pour lesquels les prix sont faibles alors qu'ils sont élevés chez leurs voisins.

partie 2 : des prix localement élevés, mais pas nécessairement dans les espaces voisins

Carte 2 : prix des terrains dans les aires urbaines et leurs voisinages



Note de lecture : cette typologie en quatre classes permet de connaître l'importance relative des prix dans chacun des espaces par rapport à celui dans leur voisinage (méthodologie).

Source : SOeS, enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB), 2006-2013, traitement de l'auteur

partie 3

La distance au centre joue plus fortement dans les moyennes et assez grandes agglomérations

— La diminution des prix depuis le centre d'une agglomération vers sa périphérie est plus ou moins forte selon sa taille. C'est pour les moyennes et assez grandes agglomérations que les prix décroissent le plus rapidement. Pour les très grandes, l'attractivité des pôles d'emplois est telle que les espaces périphériques présentent également des prix élevés. Pour les petites, les prix étant relativement bien plus bas, la possibilité de décroissance des prix est alors très limitée.



partie 3 : la distance au centre joue plus fortement dans les moyennes et assez grandes agglomérations

Les prix diminuent en s'éloignant des pôles urbains mais plus ou moins fortement selon les territoires (*cartes 3 et 4 et encadré 4*). Plus la demande est localisée proche du centre,

plus le gradient sera élevé, traduisant une désaffection rapide pour les terrains un peu plus éloignés qui constituent la réserve de foncier.

Cartes 3 et 4 : prix et gradient de décroissance des prix dans les aires

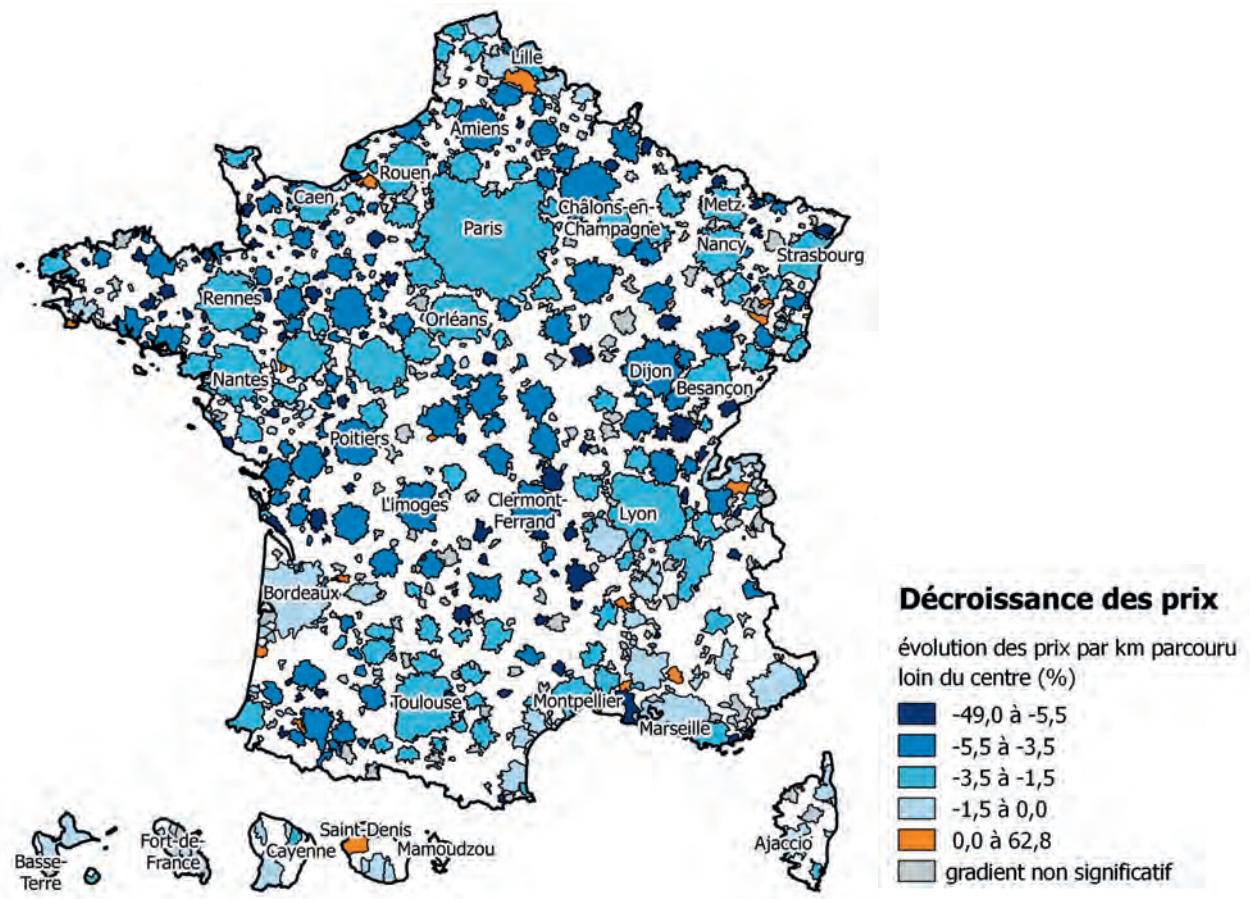


Prix moyens des terrains en 2013

prix par aire urbaine (euros/m²)

- 8 à 30
- 30 à 50
- 50 à 70
- 70 à 100
- 100 à 284
- prix non diffusé

partie 3 : la distance au centre joue plus fortement dans les moyennes et assez grandes agglomérations



*Note de lecture : Dans l'aire urbaine de Rennes, les prix décroissent de 3,0 % par kilomètre parcouru loin du centre de Rennes.
Source : SOeS, enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB), 2006-2013, traitement de l'auteur*

Encadré 4 - La méthode de calcul de décroissance de prix

Les déterminants des prix des terrains ont été estimés par une méthode hédonique qui part de l'hypothèse de modélisation suivante : un terrain est un bien composé d'un ensemble de caractéristiques qui peuvent être intrinsèques au terrain (surface, raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement) mais également extrinsèques (localisation). Le logarithme du prix d'un terrain est alors régressé sur ces caractéristiques en contrôlant d'une part l'inflation par des indicatrices par année corrigeant de l'évolution moyenne des prix des terrains entre 2006 et 2013 et d'autre part les spécificités locales par des indicatrices par aire urbaine.

La localisation est appréciée par la distance d'un terrain au centre de son aire urbaine, c'est-à-dire à la distance entre le chef-lieu de la commune du terrain et la commune-centre de l'aire urbaine à laquelle la commune est rattachée. Si l'aire urbaine est bipolaire (exemple : aire d'Aix-Marseille), le centre de l'aire urbaine a été supposée comme étant son centre géographique.

partie 3 : la distance au centre joue plus fortement dans les moyennes et assez grandes agglomérations

Les assez grandes aires urbaines comme Alençon et moyennes aires urbaines comme l'Aigle sont les lieux où les prix décroissent le plus quand on s'éloigne de leurs pôles (décroissances respectives de 3,0 et 2,8 % par kilomètre parcouru depuis les centres). En effet, les prix dans les petites aires urbaines étant déjà les moins chers, la possibilité de décroissance des prix en est donc rendue plus faible (2,2 % par kilomètre). La décroissance des prix est également moins forte pour les très grandes (2,3 % par kilomètre) que pour les

moyennes et assez grandes aires urbaines. Les très grandes aires urbaines ont en effet une attractivité plus forte sur leur voisinage et les prix sont alors élevés dans une plus large couronne (*tableau 1*). Cette attractivité, alors très liée à l'évolution démographique, peut résulter par exemple d'un arbitrage entre proximité du centre et qualité de la vie, dès lors que les zones périphériques sont proches, en termes de temps de transport, de bassins d'emplois.

Tableau 1 : quelques exemples de décroissance de prix dans les aires urbaines

| | |
|---|--|
| Très grandes aires urbaines Paris Bordeaux MOYENNE | Décroissance des prix (% par km) - 2,1 - 1,2 - 2,3 |
| Assez grandes aires urbaines Alençon Libourne MOYENNE | Décroissance des prix (% par km) - 5,1 - 3,7 - 3,0 |
| Moyennes aires urbaines Briançon L'Aigle MOYENNE | Décroissance des prix (% par km) - 5,0 - 6,0 - 2,8 |
| Petites aires urbaines La Tremblade Saint-Jean-de-Monts MOYENNE | Décroissance des prix (% par km) - 2,0 - 1,3 - 2,2 |

Source : SOeS, enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), 2006-2013, traitement de l'auteur

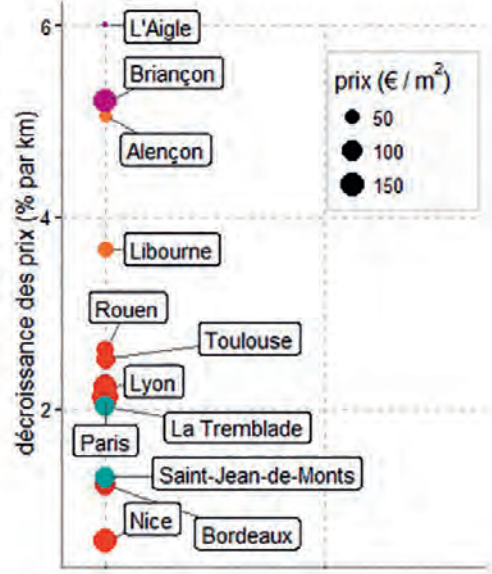
Données clés

En France en 2013, le prix moyen d'un terrain constructible est de 73 € le m² mais l'hétérogénéité spatiale des prix est forte.

Le prix d'un m² de terrain varie de 17 € pour la région du Limousin à plus de 200 € en Île-de-France.

Le prix médian des terrains est 3 fois plus élevé dans les très grandes agglomérations (110 € le m²) que dans les communes hors influence urbaine (33 € le m²).

Les prix décroissent plus rapidement dans les assez grandes et moyennes aires urbaines (3,0 % et 2,8 % par km) que dans les très grandes aires urbaines (2,3 % par km) où les prix sont pourtant plus élevés.



Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'oeuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1^{er} juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

Dépôt légal : février 2017

ISSN : en cours

Impression : Bialec, Nancy (France), utilisant du papier issu de forêts durablement gérées.

Directeur de la publication : Sylvain Moreau

Rédactrice en chef : Anne Bottin

Coordinatrice éditoriale : Claude Baudu-Baret

Maquettage et réalisation : Chromatiques, Paris



Les prix des terrains sont plus élevés dans les zones urbanisées en raison de l'attractivité des nombreux équipements et emplois qu'elles accueillent. Les aires urbaines affichent une dispersion des prix croissante avec leur population. À l'intérieur des aires, la décroissance des prix est fortement liée à l'éloignement de la commune-centre. Cette décroissance peut être assez faible dans les grandes aires urbaines mais elle est parfois plus rapide, notamment dans des aires urbaines de moindre importance.



Prix des terrains : une question de localisation

Décroissance
des prix avec
l'éloignement
au centre urbain



commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mél. : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

