

Marché des terrains à bâtir : les prix ont presque triplé entre 2000 et 2018



Depuis les années 2000...

- ▶ Depuis la crise immobilière de 2008, les « pôles » (grandes et moyennes agglomérations) se démarquent. Concernant les volumes de ventes, ils récupèrent progressivement des parts de marché (31% en 2018) au détriment du « rural » (18% en 2018). Dans le même temps, alors que les progressions de prix étaient plus fortes dans le « rural », la tendance s'inverse à partir de 2009 avec des évolutions de prix davantage favorables dans les « pôles ».
- ▶ En 2018, la hiérarchie des prix au m² médians est attendue, avec par ordre croissant : l'espace à « dominante rurale » (45 €), puis le « périurbain » (90 €) et enfin les « pôles » (130 €).
- ▶ Les marchés du foncier et du bâti ancien suivent globalement les mêmes tendances, mais les prix augmentent davantage sur le foncier, notamment avant 2010. Par rapport à 2000, les prix ont presque triplé sur le foncier et doublé sur le bâti ancien.
- ▶ Plus les espaces sont urbains, plus les parcelles vendues sont petites : en 2018, les parcelles de moins de 600 m² représentent 30% des ventes dans le « rural » et jusqu'à 50% dans les « pôles ». En 2000, elles ne représentaient respectivement que 10 et 20% des ventes.
- ▶ La superficie et la localisation expliquent en majorité les écarts de prix au m² entre terrains :
 - une superficie divisée par 2 entraîne, en moyenne, une hausse des prix d'environ 60% ;
 - les terrains sont vendus dans les Bouches-du-Rhône en moyenne 5 fois plus cher qu'en Creuse avant 2008, et jusqu'à 6 fois plus cher après 2008.
- ▶ Le « périurbain » se démarque par une plus forte influence de la proximité d'une « grande commune » sur la variabilité des prix. Le « rural » se distingue, quant à lui, par une plus forte influence de la proximité de la mer.



SOMMAIRE

1

Contexte et objectif p.3

2

Des facteurs internes et externes liés aux prix des terrains à bâtir p.4

3

Les facteurs les plus déterminants p.7

4

Les évolutions des prix selon la localisation p.10

Méthode p.11

CONTACTS

Contact presse : Conseil supérieur du notariat

Mathieu Ferrié — Responsable des relations presse — 01 44 90 31 74

Contacts techniques : ADNOV

Adélia Nobre - 01 49 70 81 54 / Anne Papadopoulos - 01 49 70 81 53
adelia.nobre.groupeadsn@notaires.fr / anne.papadopoulos.groupeadsn@notaires.fr

1 Contexte et objectif

L'étude du foncier est indispensable à toute opération d'aménagement du territoire. Il est le support du logement, de l'agriculture, des espaces naturels ou des activités économiques.

Entre 2000 et 2018, les prix des logements anciens et neufs en France métropolitaine ont augmenté de 115%. Durant cette période, le coût de la construction n'a progressé que de 50%, la hausse des prix des logements serait donc également expliquée en grande partie par la hausse des prix des terrains. La connaissance du foncier est ainsi essentielle à l'analyse du marché immobilier.

L'objectif de cette étude est de présenter les principaux critères déterminants des disparités dans les prix des terrains à bâtir. Ils peuvent être regroupés en trois thèmes :

La localisation

Toutes les analyses publiées sur le foncier montrent que les attributs géographiques expliquent une part importante des disparités de prix. Le découpage géographique choisi dans cette étude se base notamment sur le zonage en Aires Urbaines 2010 de l'Insee.

Les caractéristiques propres aux parcelles

Les descripteurs propres aux terrains sont indispensables dans la détermination des

prix, tels que leur superficie ou leur caractère viabilisable.

Les caractéristiques propres aux communes

Bien que non exhaustifs ou approchés, il s'agit notamment des déterminants correspondants :

- aux dynamiques socio-économiques (population, densité, niveau de revenu, etc.),
- à l'attractivité (proximité du littoral, part des résidences secondaires, taux de vacance, etc.),
- à l'offre de terrains disponibles (part des superficies artificialisées ou agricoles).

Un marché en perpétuel mouvement

Les évolutions économiques et démographiques ont influencé le marché du foncier. Il se caractérise, entre autres, par les éléments suivants :

■ **Une disponibilité de terrains à bâtir qui s'est raréfiée en raison de la forte demande de logements en zone urbaine.** Ce phénomène a provoqué une pression immobilière dans des zones de plus en plus éloignées des centres urbains, provoquant ainsi une extension des zones urbanisées. La décomposition du sol français selon la nomenclature CORINE Land Cover montre qu'entre 2000 et 2018, la superficie des sols artificialisés (correspondant majoritairement à des zones urbanisées) a augmenté de 20%, principalement au détriment des terres agricoles. L'étalement urbain peut également se mesurer par le ratio entre la surface urbanisée et son nombre d'habitants. Pour la plupart des villes, avec le temps, la surface urbanisée a augmenté plus vite que la population, diminuant ainsi la densité.

■ **Des contraintes réglementaires en matière d'urbanisme qui facilitent ou freinent la disponibilité de terrains à bâtir.** C'est le cas, par exemple, de la loi littoral (1986) qui limite les espaces constructibles au sein des communes littorales. Les différentes lois Grenelle visent, quant à elles, à limiter l'étalement urbain. En revanche, la loi Élan (2018) a comme objectif notamment de faciliter la construction de nouveaux logements. La mise en application de cet objectif s'articule, entre autres, autour des mesures suivantes : la simplification des normes de construction, l'accélération des procédures contre les recours abusifs à l'égard des permis de construire ou encore la facilitation envers la transformation des bureaux vides en logements.

■ **Des modifications dans la fiscalité foncière qui impactent le coût d'acquisition des biens.** Ainsi, la réforme fiscale de 1999 a réduit la taxation moyenne de certains terrains à bâtir : elle a diminué d'environ 15 points,

passant de 20% à 5% entre 1997 et 1999. La figure 1 présente un récapitulatif des principales modifications intervenues en matière de fiscalité depuis 1999.

■ **Une amélioration des conditions de financement depuis 10 ans.** Le taux de crédits nouveaux à l'habitat des particuliers est passé de 5,4% en décembre 2008 à 1,5% en décembre 2018.

Graphique 1
Évolution du mode d'occupation des sols en France

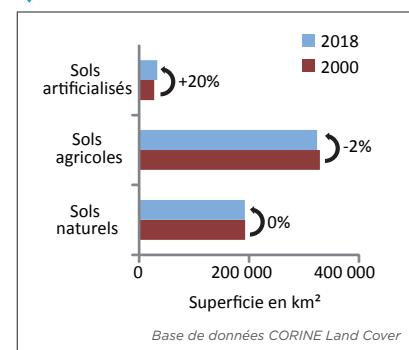


Figure 1
Principales mesures fiscales concernant les terrains à bâtir



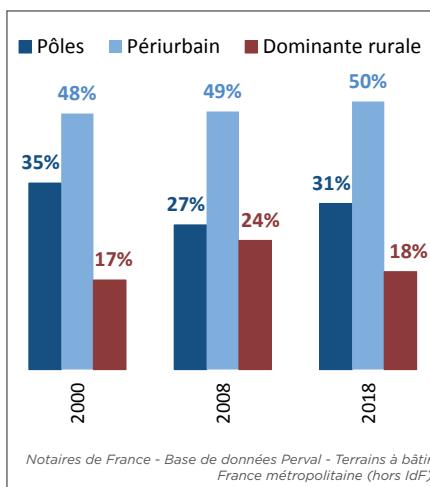
L'objectif de cette partie est de présenter l'évolution des caractéristiques propres aux terrains vendus et à leur environnement au cours du temps et dans l'espace. L'analyse portera sur les liens entretenus entre cette gamme de critères et les prix.

La localisation

Le marché se réoriente vers les pôles depuis la crise

En 2018, la répartition des ventes de terrains à bâtir en France métropolitaine (hors IdF) est hétérogène : 50% concernent le « périurbain », 30% les « pôles » et 20% l'espace à « dominante rurale ». Depuis 2000, la part des ventes intervenues dans le « périurbain » est stable. En revanche, l'évolution de celles réalisées dans les « pôles » et l'espace à « dominante rurale » ont connu deux phases. De 2000 à 2007, les mutations des

Graphique 2
Répartition des ventes des terrains à bâtir selon la localisation



«pôles» ont diminué au profit du «rural». Mais à partir de 2008, le phénomène s'inverse : les «pôles» récupèrent progressivement des parts de marché au détriment du «rural».

DÉFINITIONS

Unité Urbaine (UU)

Ensemble de communes présentant une zone de bâti continue de plus de 2 000 habitants.

Zonage en Aires Urbaines (AU)

L'objectif du zonage en Aires Urbaines 2010 de l'Insee est d'apprecier l'influence des villes au-delà de leurs limites physiques définies par la continuité du bâti. Il est fondé sur l'identification de pôles, puis sur la délimitation de leurs aires d'influence en s'appuyant sur les trajets domicile-travail de la population des communes avoisinantes. Il distingue neuf zones du territoire qui peuvent être regroupées en 3 espaces :

- | | | |
|------------------|---|----------------------|
| 1 | 2 | « Pôles » |
| 10% des communes | | |
| 4 | 5 | « Périurbain » |
| 47% des communes | | |
| 3 | 6 | « Dominante rurale » |
| 43% des communes | | |

Les prix médians ne cessent d'augmenter depuis 2000 mais l'amplitude est variable selon le territoire

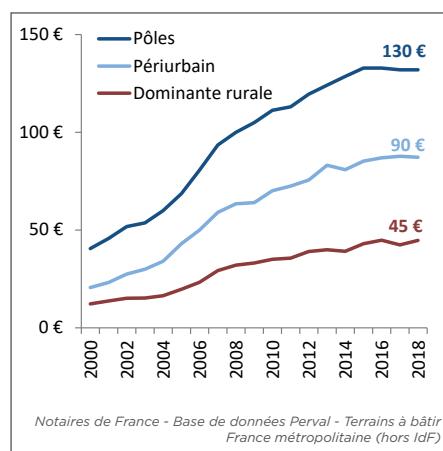
Par rapport au début des années 2000, les évolutions de prix présentent également des disparités selon la localisation :

- avant 2006, le « périurbain » se distingue par des hausses de prix plus importantes ;

- de 2006 à 2008, c'est dans l'espace « rural » que les prix progressent le plus ;
- après 2008, les hausses sont plus modérées et l'espace qui résiste le mieux varie d'une année sur l'autre.

Les écarts de prix se creusent entre « périurbain » et « rural »

Graphique 3
Prix au m² médians des terrains à bâtir selon la localisation



En 2018, la hiérarchie des prix au m² médians sur les trois espaces est attendue, avec par ordre croissant : l'espace à « dominante rurale » (45 €), puis le « périurbain » (90 €) et enfin les « pôles » (130 €). Entre 2000 et 2018, les écarts se sont creusés entre le « périurbain » et le « rural », avec un rapport de prix qui est passé de 1,7 à 2. À l'inverse, il est passé de 2 à 1,5 entre les « pôles » et le « périurbain ».

Au sein de chaque sous-espace, les prix restent cependant variables : dans le « rural », les terrains se sont vendus 1,5 fois plus cher dans les petits pôles que dans les communes hors influence des pôles.

Aire urbaine = Pôle + Couronne

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Grands pôles > 10 000 | Moyens pôles 5 000 à 10 000 | Petits pôles < 5 000 |
| 4 | 5 | 6 |
| Des grands pôles | Des moyens pôles | Des petits pôles |
- Couronne = Commune ou UU
40% des actifs résidents travaillent dans le pôle ou communes attirées par celui-ci

- | | |
|------------------|------------------|
| 7 | 8 |
| Des grands pôles | Des moyens pôles |
- Communes multipolarisées
40% des actifs résidents travaillent dans des AU

- | |
|--------------------------|
| 9 |
| Hors influence des pôles |
- Communes isolées

Quelques chiffres⁽¹⁾

- 95% de la population vit sous l'influence des villes
- 820 habitants/km² dans les grands pôles
- 18% de la population vit dans la couronne d'une grande AU
- 1 habitant sur 5 vit dans une commune rurale sous l'influence des villes

(1) « Le nouveau zonage en aires urbaines 2010 », Insee première, n° 1374, Octobre 2011.

Les caractéristiques propres aux parcelles

Bien qu'en distinguant les « pôles », le « périurbain » et l'espace à « dominante rurale », les prix des parcelles soient davantage homogènes, les écarts de prix restent importants au sein de ces trois espaces. Ces disparités s'expliquent en partie par les caractéristiques propres aux parcelles, telles que la superficie ou la viabilisation⁽¹⁾, elles-mêmes également liées à la localisation.

Plus les espaces sont urbains, plus les parcelles vendues sont petites

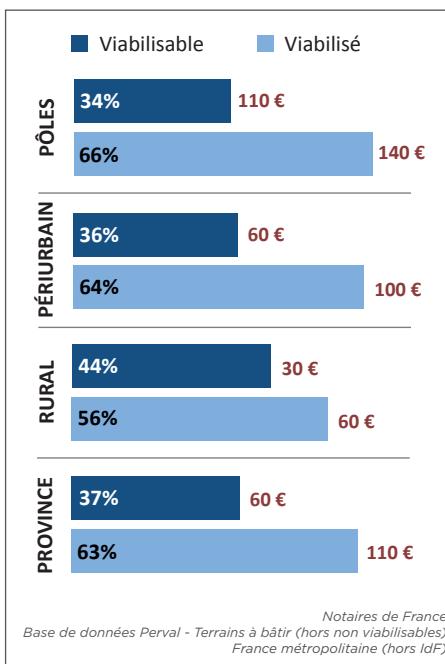
La superficie médiane des terrains vendus en France métropolitaine (hors IdF) a perdu approximativement 300 m² entre 2000 et 2018, passant d'environ 1 000 m² à 700 m². Alors que les terrains de moins de 600 m² représentaient 9% des ventes en 2000, ils sont devenus majoritaires depuis 2012, avec plus de 40% de parts de marché en 2018. Par opposition, les parcelles de plus de 1 500 m² sont passées de 30% à 15% des ventes.

Ce phénomène se ressent quel que soit le territoire et logiquement, la répartition des ventes selon la taille montre que plus les espaces sont urbains, plus la superficie des parcelles est petite. Les terrains de moins de 600 m² vendus en 2018 dans l'espace à « dominante rurale » représentent 30% des ventes et jusqu'à 50% dans les « pôles ». En 2000, ils ne représentaient respectivement que 10% et 20% des ventes. Dans les « pôles », la plus grosse évolution est intervenue pendant la crise dite des « subprimes », où la part des terrains de moins de 600 m² a gagné 10 points entre 2007 et 2009.

Les terrains vendus viabilisés ont une plus faible superficie

Depuis 20 ans, la part des terrains vendus viabilisables a fortement augmenté au détriment de ceux déjà viabilisés. Les nombreuses incitations fiscales mises en place ces dernières décennies par le gouvernement pour favoriser la vente de terrains constructibles peuvent en partie expliquer ce constat. Ce phénomène est particulièrement visible au début des années 2000 mais également en 2010/2011 et sur la période récente. En 2000, 20% des terrains vendus en France métropolitaine (hors IdF) étaient viabilisables, contre 40% en 2018. Cette proportion atteint 60% dans les espaces les plus urbains.

Graphique 5
Prix au m² médians des parcelles et parts des ventes selon la viabilisation en 2018



DÉFINITIONS

Un terrain est viabilisé s'il dispose de raccordements à l'ensemble des services inhérents à l'édification d'un immeuble, à savoir les réseaux électriques, d'eau, de gaz, d'assainissement ou encore de téléphone.

Un terrain est viabilisable si la viabilisation (mise en place de l'ensemble des raccordements) est possible et que son coût n'est pas prohibitif par rapport au coût du terrain.

La superficie des terrains vendus viabilisés est bien plus faible que celle de ceux viabilisables, avec respectivement environ 580 m² contre 900 m² en 2018.

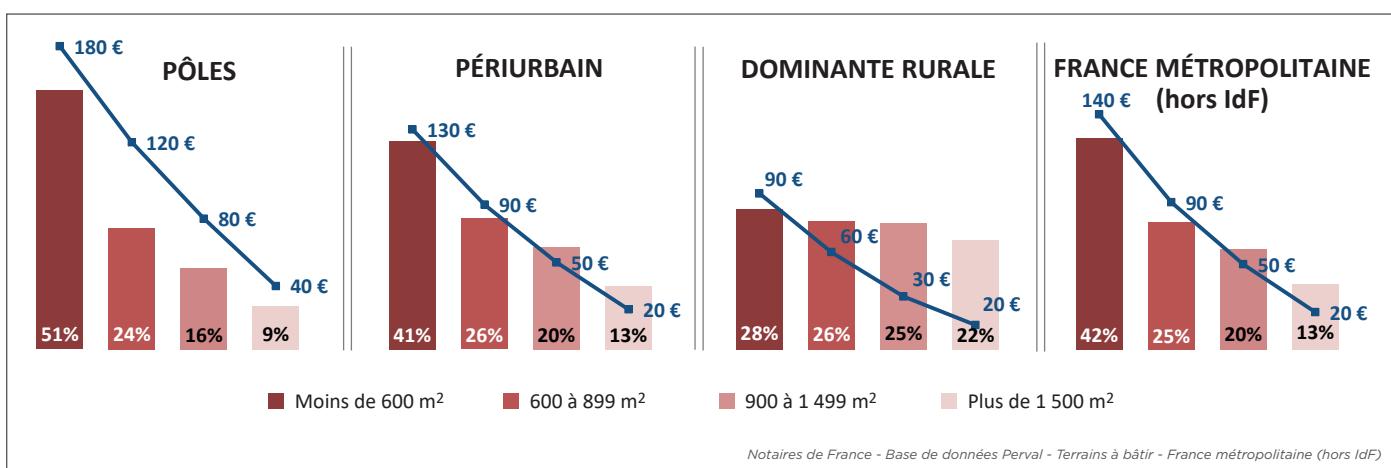
Plus les terrains sont petits, plus les prix au m² sont élevés

Le prix au m² médian diminue lorsque la superficie des parcelles augmente : en 2018, les terrains de moins de 600 m² se sont vendus plus de 6 fois plus cher au m² que ceux de plus de 1 500 m². Ce rapport est un peu plus faible dans les « pôles », où les plus petites parcelles se sont vendues à 180 €/m² contre 38 €/m² pour les plus grandes.

En 2018, les parcelles viabilisées se sont vendues 1,7 fois plus cher que celles viabilisables. Hormis le fait qu'une viabilisation implique un coût supplémentaire pour l'acquéreur, ce surcoût s'explique aussi par le fait qu'elles sont davantage situées en zones urbaines et donc également plus petites.

Graphique 4

Prix au m² médians des parcelles et parts des ventes selon la superficie en 2018



(1) Les parcelles non viabilisables sont exclues du champ des terrains à bâtir de cette étude.

Les caractéristiques propres aux communes

La prise en compte de la localisation (selon trois espaces), ainsi que les caractéristiques internes des parcelles n'expliquent pas, à

elles seules, la variabilité des prix observés. Quelles sont alors les caractéristiques propres à l'environnement, au sens large, qui font que la valeur des terrains vendus dans une commune varie plus ou moins dans ses communes alentour ? À partir d'études⁽¹⁾ déjà

publiées, trois thèmes issus de sources multiples ont été sélectionnés, dont quelques-unes des caractéristiques communales seront détaillées dans cette partie. Les sources et modalités des variables sélectionnées sont présentées en annexe « Méthode ».

Les dynamiques socio-économiques

Les prix sont plus élevés dans les communes les plus « riches »

En 2018, les prix pratiqués dans les communes les plus « riches », en termes de revenu médian, sont près de 2 fois supérieurs à ceux enregistrés dans les moins « riches ».

La pression démographique tire les prix à la hausse

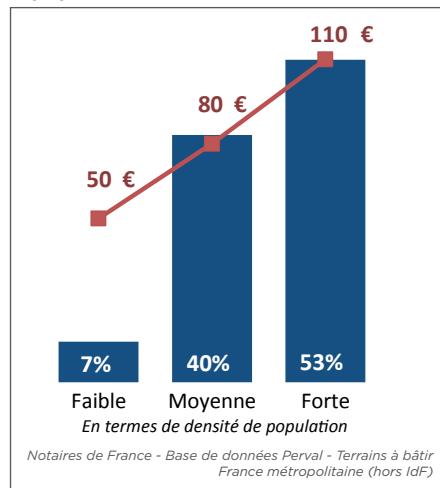
Les prix au m² médians sont plus élevés dans les communes où les évolutions démographiques sont les plus fortes (en France métropolitaine hors île-de-France). En 2018, ils varient d'environ 70 € pour les communes dont l'évolution est négative à 95 € dans les plus dynamiques. Les achat-

eurs semblent logiquement prêts à payer davantage des parcelles acquises dans des communes à fort potentiel démographique.

Les communes les plus peuplées sont aussi généralement les plus denses. Dans les espaces densément peuplés, les parcelles sont vendues plus cher. Dans les communes à forte densité de population, la demande peut être supérieure à l'offre, justifiant ainsi des prix plus élevés. La moitié des terrains se sont vendus en 2018 à un prix au m² supérieur à 50 € dans les communes peu denses et à un peu plus de 100 € dans les plus denses.

Graphique 6

Prix au m² médians des parcelles et parts des ventes selon la densité de population des communes en 2018



L'attractivité

L'attractivité des communes peut s'approcher par la nature du parc immobilier :

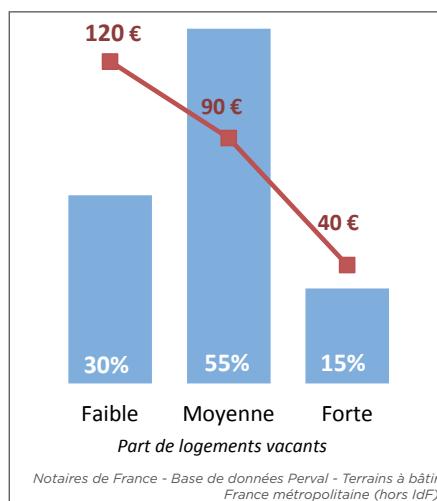
- la proportion de logements vacants reflète la vétusté du parc, pouvant alors entraîner une moindre demande des acquéreurs, susceptible de tirer les prix à la baisse ;
- la part des résidences secondaires reflète l'attractivité touristique et climatique. Et donc, potentiellement, un afflux d'acquéreurs extérieurs aux revenus possiblement plus élevés que la population locale, susceptible de tirer les prix à la hausse.

Lorsque la vacance est forte, les prix sont plus faibles

Lorsque le taux de logements vacants augmente, les prix ont tendance à diminuer : en 2018, le prix au m² médian est de 120 € dans les communes à faible vacance, contre 40 € dans celles où elle est forte. La moindre attractivité du parc, mais également des effets de localisation peuvent en partie expliquer ce constat : parmi les transactions réalisées dans les communes à forte vacance, 40% l'ont été dans le « rural » et 30% dans les « pôles ».

Graphique 7

Prix au m² médians des parcelles et parts des ventes selon le niveau de vacance des communes en 2018



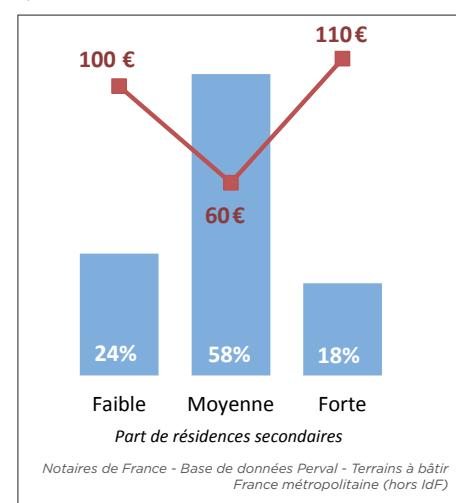
Les communes à faible part de résidences secondaires sont plutôt urbaines

La relation entre le prix au m² médian et la part de résidences secondaires est moins évidente : les prix pratiqués dans les communes où cette part est faible sont proches

de ceux pratiqués dans celles où elle est la plus forte. Cette spécificité peut s'expliquer une nouvelle fois par la localisation : dans les communes à faible part de résidences secondaires, près de 40% des ventes sont intervenues dans les pôles, où les prix sont aussi plus élevés.

Graphique 8

Prix au m² médians des parcelles et parts des ventes selon la part de résidences secondaires des communes en 2018



(1) Notamment : « Prix des terrains à bâtir, une analyse spatiale », Bruno Vermont, SEEIDD, Octobre 2016.

La disponibilité du foncier

La disponibilité en terrains d'un espace peut être approchée en fonction de la nature de l'occupation des sols. Une commune peut se répartir entre territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides et surface en eau. Plus l'espace est artificialisé, moins de nouveaux terrains seront disponibles pour la construction de logements. À l'inverse, moins l'espace est artificialisé, plus leur reconversion en terrains à usage d'habitation sera envisageable. Depuis 2000, la part des sols artificialisés par commune est passée d'en moyenne 5% à 7%. En 2018, elle représente 3% dans les communes de l'espace à « dominante rurale » contre 30% dans celles

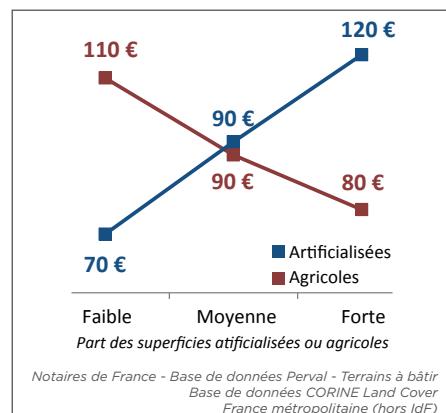
des « pôles ». La part de terres agricoles est quant à elle restée constante, en moyenne autour de 65%.

Les prix sont plus bas dans les espaces les plus agricoles

En 2018, les prix au m² médians observés dans les espaces peu artificialisés ou très agricoles sont similaires, entre 70 et 80 €. Ils sont également proches dans les espaces, à l'inverse, très artificialisés ou peu agricoles, mais bien plus élevés, entre 110 et 120 €.

Graphique 9

Prix au m² médians des parcelles selon la part de terres agricoles ou artificialisées des communes en 2018



3 Les facteurs les plus déterminants

L'objectif de cette partie est de déterminer parmi les caractéristiques étudiées précédemment, celles qui expliquent le mieux la variabilité des prix et d'estimer leurs impacts sur ces derniers.

Cette étude portant sur un historique de près de 20 ans, les impacts ne seront pas analysés pour chaque année mais avant et après la crise de 2008. En effet, la crise immobilière marque un tournant dans les évolutions des prix au m² médians. Ce contexte s'accompagne donc potentiellement de changements dans les plus ou moins-values apportées par les caractéristiques des terrains. Notre analyse portera donc sur les périodes 2000-2008 et 2009-2018.

De plus, compte tenu des disparités géogra-

phiques des prix du foncier, les indicateurs seront comparés, dans la mesure du possible, par sous-espaces : les « pôles », le « périurbain », l'espace à « dominante rurale ».

Localisation et superficie sont les critères les plus importants

La taille des parcelles ainsi que leur localisation expliquent en majorité les écarts de prix constatés entre terrains. Après la crise immobilière, le poids de ces caractéristiques s'est même accru, alors que celui de l'année de vente s'est amoindri. Autrement dit, après la crise, le fait qu'une vente soit réalisée à une date donnée plutôt qu'à une autre, a en

moyenne une influence plus faible sur l'explication des écarts de prix.

Quant aux autres caractéristiques, elles ont globalement un poids assez faible dans l'explication des disparités de prix. Toutefois, certaines caractéristiques géographiques propres à chaque espace se distinguent :

- le « périurbain » se démarque par une plus forte influence de la proximité vis-à-vis de la commune de 50 000 habitants la plus proche. Cette distance donne une mesure approximative de l'accessibilité aux emplois et aux services ;
- le « rural » se distingue par une plus forte influence de la proximité de la mer.

Tableau 1

Les poids⁽¹⁾ de chaque facteur dans l'explication des écarts de prix des terrains à bâtir

	PÔLES						PÉRIURBAIN		DOMINANTE RURALE		FRANCE MÉTROPOLITaine (hors IdF)					
	2000-2008		2009-2018		2000-2008		2009-2018		2000-2008		2009-2018					
Les caractéristiques propres aux parcelles : superficie et viabilité	fort										fort					
Le département	fort										fort					
Date de vente : année et trimestre	moyen	faible	moyen	faible	moyen	faible					moyen					
La distance à la communes de plus de 50 000 habitants la plus proche	faible		moyen		faible						faible					
L'attractivité : % de logements vacants, de résidences secondaires, proximité mer ou montagne	faible				moyen				moyen		faible					
La pression démographique : population et densité	faible										moyen					
L'offre de terrains disponibles : % de superficie agricole	faible										faible					

(1) Le poids de chaque facteur dans l'explication des écarts de prix correspond à :
faible : poids inférieur à 5%
moyen : poids entre 5% et 20%
fort : poids supérieur à 20%

Notaires de France - Base de données Perval - Terrains à bâtir
France métropolitaine (hors IdF)

L'impact de la localisation

Un marché de plus en plus hétérogène

En France métropolitaine, les écarts de prix par département confirment l'importance de la localisation des terrains dans l'explication des disparités des prix du foncier. **La distribution des prix dans l'espace est fortement structurée** et met en évidence des changements entre les deux périodes.

■ **Les disparités géographiques ont augmenté** : le rapport des prix entre le département le plus cher (les Bouches-du-Rhône) et le moins cher (la Creuse) est passé en moyenne de 5 à 6. Le nombre de départements dont l'écart de prix avec la Creuse est supérieur à 250% est passé de 12 à 20.

■ Avant 2009, les zones de prix élevés étaient concentrées sur l'Alsace, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le littoral du

Languedoc-Roussillon, ainsi qu'à l'est de la région Auvergne - Rhône-Alpes. **Après 2009, ces zones de prix élevés se sont étendues** jusqu'aux départements voisins formant ainsi, dans le sud-est de la France, une zone continue de prix élevés.

- Les autres départements de la France métropolitaine faisant dorénavant partie des zones chères sont situés :
 - en périphérie de l'Île-de-France (principalement l'Oise et la Marne) ;
 - sur les zones frontalières du Nord ;
 - sur la côte atlantique entre la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques.
- Le Limousin et ses alentours se démarquent en restant la zone la plus abordable.

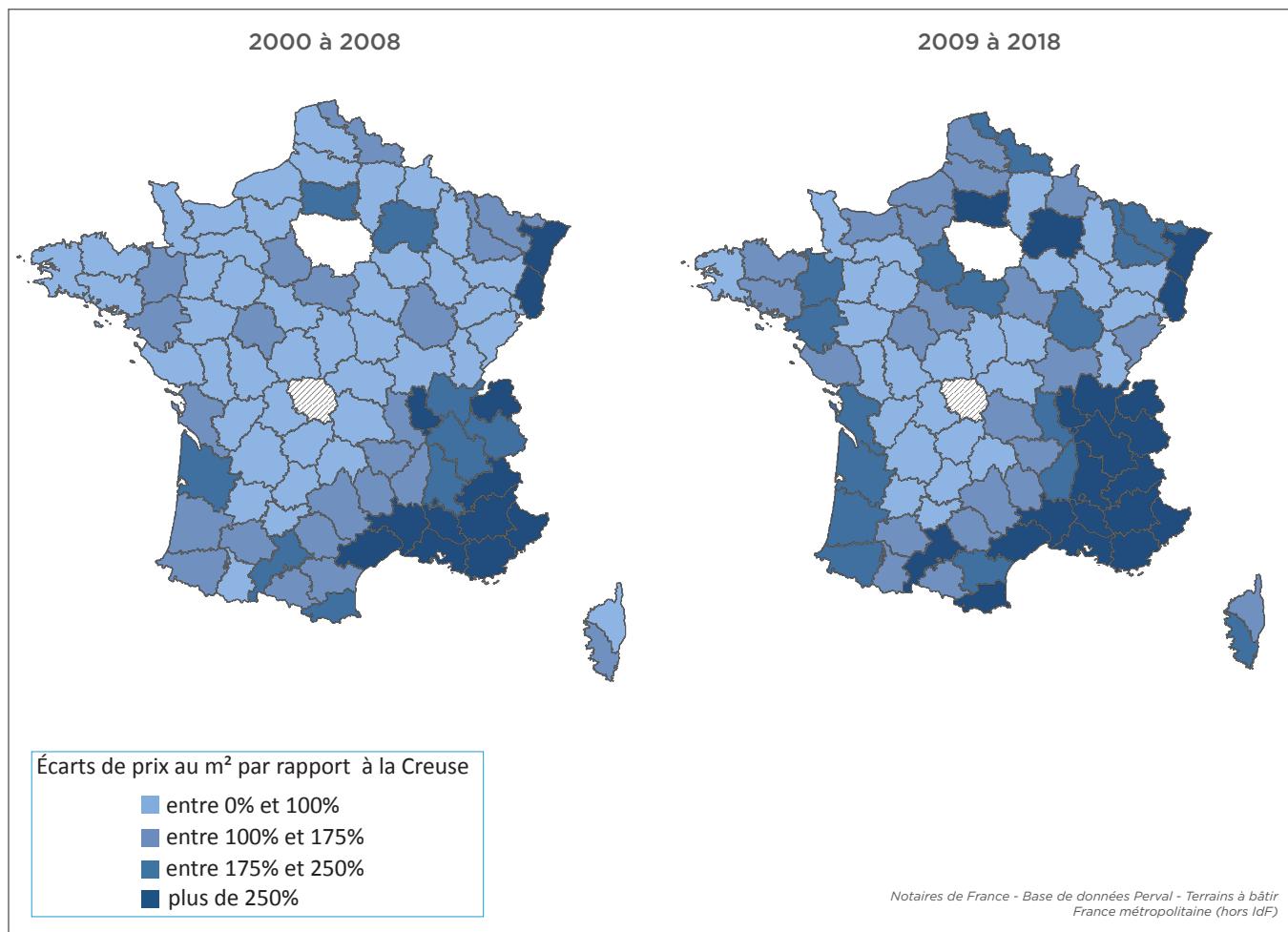
APPROCHE

L'estimation de l'impact des caractéristiques sur le prix des biens est réalisée à partir d'un modèle économétrique dit « hédonique ». Le principe de ce type de modèle est que **le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques**. Le détail de la méthode est décrite en page 11.

En pratique, nous définissons d'abord un terrain de « référence ». Ensuite, nous estimons l'écart de prix imputable à la variation de la caractéristique considérée, par rapport à celle qui correspond au terrain de référence. La caractéristique étudiée dans cette partie est la localisation correspondant au département de la vente. Afin de faciliter la comparaison des écarts, la référence porte sur le département le plus abordable : la Creuse.

Cartes 1 et 2

Les écarts de prix au m² des terrains à bâtir par rapport à la Creuse, le département le plus abordable



L'impact des caractéristiques propres aux parcelles

Impact moindre de la superficie dans les « pôles »

En France métropolitaine (hors IdF), le constat selon lequel une diminution des surfaces entraîne une augmentation des prix au m² s'est légèrement atténué dans le temps. Ainsi, une surface divisée par deux entraîne, en moyenne, une augmentation des prix au m² d'environ 57% après 2008 contre 63% auparavant. Les résultats sur chacun des trois sous-espaces sont disparates :

- dans le « périurbain » et le « rural », une superficie divisée par deux entraîne, en moyenne, une surcote des prix au m² de 57% entre 2009 et 2018, et 64% avant 2009 ;
- dans les « pôles », les augmentations sont plus faibles et un peu plus stables dans le temps. Une superficie divisée par deux entraîne une surcote des prix au m² de 49% en 2009-2018, et 53% avant 2009.

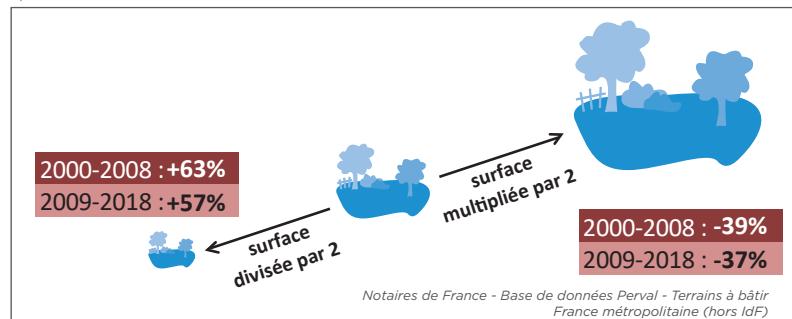
Impact constant dans le temps de la viabilisation dans le « rural »

Durant la période 2000-2008, la moins-value d'un terrain viabilisable par rapport à un terrain viabilisé, est estimée par sous-espace entre -16% et -18%. Durant la période suivante, ces décotes ont diminué en moyenne de 5 points dans les « pôles » et le « périurbain ». Ce constat s'explique sans doute par

le rapprochement des différents réseaux de raccordement dans ces deux territoires, justifiant ainsi des coûts plus bas de viabilisation. En revanche, dans le « rural », la décote entre un terrain viabilisé et viabilisable est restée stable, à environ -15%.

Figure 2

Impacts de la superficie des terrains à bâtir sur les prix au m²



LECTURE : durant la période 2009-2018, une superficie des terrains multipliée par 2 engendre en moyenne une baisse de 37% des prix au m².

L'impact de la proximité des services et équipements

Davantage valorisée dans le « périurbain »

L'analyse de la distance des terrains à la commune de 50 000 habitants la plus proche (appelée « grande commune ») fournit une approximation de l'impact sur les prix de la proximité des services et des équipements. En France métropolitaine (hors IdF), son impact a peu bougé dans le temps : une distance divisée par deux entraîne une augmentation moyenne du prix au m² de 12% après 2009 et 14% auparavant.

Le foncier en zone périurbaine est davantage influencé par cette caractéristique :

- une distance divisée par deux entraîne une augmentation moyenne des prix au m² de 23% après 2009 contre 29% auparavant ;
- une distance multipliée par 2 entraîne une baisse moyenne des prix au m² de 19% après 2009 contre 22% auparavant.

Pour le foncier situé dans les « pôles » et dans le « rural », la plus ou moins values apportée par une distance plus petite ou plus grande est moins forte. Ainsi, un terrain deux fois plus proche d'une « grande commune » présente des prix plus élevés d'environ 10% dans les « pôles » et 14% dans le « rural ». Ces taux sont stables entre les deux périodes.

Ces résultats s'expliquent en partie par les spécificités territoriales. Les terrains situés dans les « pôles » sont en majorité tous

proches d'une ou de plusieurs « grandes communes » alors que ceux dans le « rural » sont, au contraire, en moyenne bien plus éloignés. Le « périurbain » se retrouve dans une situation intermédiaire avec à la fois des terrains proches et éloignés des « grandes communes ». Ainsi, entre deux terrains de mêmes caractéristiques, cette distance est peut être davantage prise en compte dans le choix des acheteurs sur ce segment de marché.

Tableau 2

Impacts de la distance du terrain jusqu'à la commune de 50 000 habitants la plus proche sur les prix au m² dans le « périurbain »

	Impacts sur les prix au m ²	
	2000-2008	2009-2018
Distance divisée par 2	+29%	+23%
Distance multipliée par 2	-22%	-19%

Notaires de France - Base de données Perval - Terrains à bâtir France métropolitaine (hors IdF)

L'impact de la proximité du littoral

Davantage valorisée dans le « rural »

Près de la moitié des communes désignées comme littorales dans notre étude (c'est-à-dire comme riveraine d'une mer, d'un lac ou d'un estuaire), sont situées dans le « rural ». C'est d'ailleurs dans cet territoire que l'influence de la proximité du littoral sur les prix est la plus forte. Ainsi, sur ce marché, les terrains

situés dans une commune littorale ont un prix en moyenne 57% plus élevé que les autres. Sur les deux autres segments, la surcote est de 18% pour les « pôles » et de 41% pour le « périurbain ». Dans le temps, l'impact de cette caractéristique a peu évolué.



4 Les évolutions des prix selon la localisation

Le foncier se porte mieux que le bâti avant 2010

Entre 2000 et 2018, les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens en France métropolitaine (hors IdF) ont été multipliés par deux.

Or, à partir des données issues de cette étude, les prix sur le marché du foncier ont été multipliés par trois entre 2000 et 2018.

Les tendances montrent que les marchés se

différencient avant 2010 alors que durant la période suivante, les disparités sont faibles :

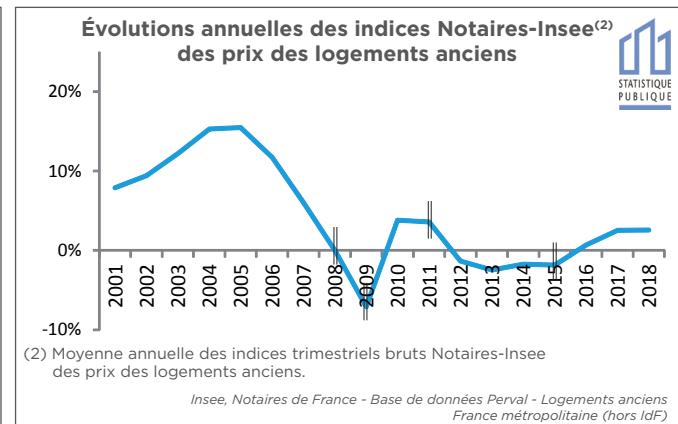
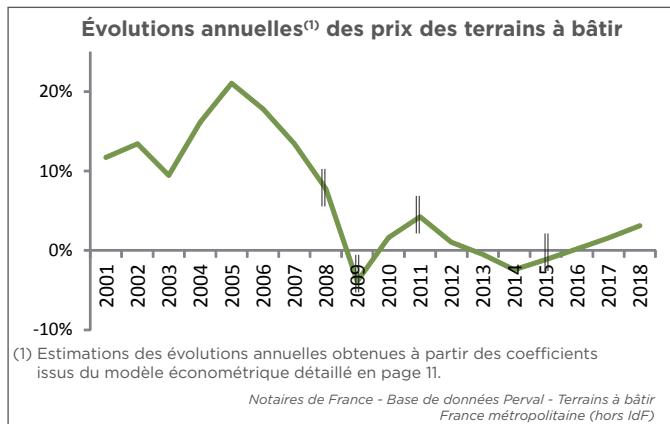
- entre 2000 et 2009, les prix sont en hausse de 94% pour le bâti ancien et de 170% pour le foncier. Entre 2000 et 2008, les progressions annuelles sont quasiment toujours plus fortes pour le foncier. Lors de la crise de 2009, la diminution est plus forte

sur le marché des logements anciens (-7%) que pour le foncier (-4%).

- entre 2009 et 2018, les prix sont en hausse de 6% pour le bâti et de 8% pour le foncier. Par année, les évolutions sur les deux marchés sont légèrement différentes, principalement durant la phase haussière entre 2009 et 2011. Par la suite, les écarts sont quasi nuls.

Graphiques 10 et 11

Les grands cycles d'évolutions des prix sur les marchés des terrains à bâtir et des logements anciens



Depuis 2010, la dynamique du marché se renforce dans les « pôles »

L'analyse des évolutions des prix du foncier par sous-espace met en évidence des disparités.

- Entre 2000 et 2008, les évolutions de prix sont davantage favorables dans le « rural » et dans le « périurbain » avec +182% et +192% respectivement, contre 172% dans les « pôles ».

- La crise immobilière de 2008-2009 touche les « pôles » et le « périurbain » en baisse de 5%, tandis que le « rural » se maintient avec seulement -1%.
- Après 2009, les « pôles » se démarquent avec les évolutions de prix les plus favorables :
 - entre 2009 et 2011, la hausse est de 7%,

- contre au plus 4% ailleurs ;
- entre 2011 et 2015, les prix restent stables alors qu'ils diminuent de 4% et 7% ailleurs ;
- la hausse entre 2015 et 2018 est de 6% contre 3% et 4% pour le « rural » et le « périurbain ». Dans le même temps, les « pôles » récupèrent progressivement des parts de marché au détriment du « rural ».

Tableau 3

Évolutions des prix au m² des terrains à bâtir par cycle

	2000-2008 ↗	2008-2009 ↘	2009-2011 ↗	2011-2015 ↘	2015-2018 ↗
PÔLES	+172%	-5%	+7%	+1%	+6%
PÉRIURBAIN	+192%	-5%	+3%	-7%	+4%
DOMINANTE RURALE	+182%	-1%	+4%	-4%	+3%
FRANCE MÉTROPOLITaine (hors IdF)	+181%	-4%	+6%	-3%	+5%

Notaires de France - Base de données Perval - Terrains à bâtir France métropolitaine (hors IdF)

Méthode

DONNÉES

Les données utilisées pour cette étude proviennent de la base de données Perval alimentée par les notaires de France. Exploitée par ADNOV, elle recueille depuis 1994 les données immobilières de la province et des DOM (hors Mayotte).

Les transactions enregistrées dans la base concernent tous les types de propriété, non seulement appartements et maisons, mais aussi bâtiments, locaux commerciaux, terrains, garages, vignobles et autres propriétés agricoles. Pour chacun, 80 à 100 champs sont enregistrés : la date de la transaction, la localisation, la description du bien, les données financières ainsi que des variables relatives au profil des intervenants.

La base de données contient environ 15 millions de mutations. Chaque année, entre 650 000 et 900 000 transactions sont ajoutées. Le taux de couverture en 2018 est de l'ordre de 60%, tous types de biens confondus.

CHAMP

Le champ de l'étude est limité aux terrains acquis par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle résidentielle ou éventuellement mixte. La dénomination mixte désigne les maisons dont une partie est destinée à usage commercial ou professionnel, par exemple un commerce ou un cabinet de consultation. De plus, afin d'éviter les transactions atypiques, les terrains non standards tels que les terrains non viabilisables, encombrés, d'une superficie inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m² sont exclus.

DÉFINITIONS

L'évolution de la population est calculée entre 1999 et 2016 :

- Négative : 26% de communes ;
- Positive (inférieure ou égale à 20%) : 38% de communes ;
- Très positive (supérieure à 20%) : 36% de communes.

La densité de population correspond au nombre d'habitants par km², et distingue trois groupes de communes dont la densité est faible, moyenne ou forte. Par exemple, dans les communes à forte densité dans le « rural », les communes abritent au moins environ 50 habitants par km², contre 700 dans les « pôles ». Ces seuils ont été calculés à partir des 1^{er} et 3^{ème} quartiles de la densité

Tableau 4

Caractéristiques des modèles expliquant les prix au m² des terrains à bâtir

CARACTÉRISTIQUES		DESCRIPTIFS
Date de vente	Mois de la mutation	Mois et l'année de la signature de l'acte de vente authentique
	Année de la mutation	
Localisation		Département administratif
Caractéristiques de la parcelle	Superficie	Superficie totale du terrain en m ²
	Viabilité	Viabilisable : terrains dont le coût de viabilisation n'est pas prohibitif par rapport au coût d'achat du terrain Viabilisé : terrains raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau
Caractéristiques de la commune	Évolution du nombre d'habitants	Population légale issue des recensements de population Insee et évolution du nombre d'habitants entre 1999 et 2016
	Densité de population	Nombre d'habitants au km ² , issu des recensements Insee
	Distance à la commune de 50 000 habitants la plus proche	Distance, en kilomètres, à la commune de 50 000 habitants la plus proche (calculée de centre à centre)
	Part des superficies agricoles	Données issues de CORINE Land Cover la surface agricole est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...)
	Littoral	Données issues de la loi Littoral Environ 900 communes sont répertoriées comme riveraines d'une mer ou d'un océan
	Montagne	Données issues de la loi Montagne Environ 260 communes sont situées à plus de 1 500 mètres d'altitude
	Part des résidences secondaires	Données issues des recensements de population Insee
	Part de logements vacants	Données issues des recensements de population Insee

de population considérée dans chacun des espaces. Les 2 catégories extrêmes (faible et forte) rassemblent donc chacune 25% des communes et 50% des communes pour la catégorie moyenne.

Les communes les plus « riches » correspondent à celles dont le revenu médian disponible par unité de consommation est supérieur à celui enregistré en France métropolitaine en 2016 (soit 20 810 €). C'est le cas pour 60% des communes.

La part de logements vacants distingue trois groupes de communes : « vacance faible » (inférieure à 5%), « vacance intermédiaire » (entre 5% et 10%) et « vacance forte » (supérieure à 10%).

La part de résidences secondaires distingue trois groupes de communes :

- proportion forte : supérieure à 15% pour le « périurbain », 20% pour les « pôles » et 30% pour le « rural » ;
- proportion faible : inférieure à 5% pour le « périurbain » et les « pôles » et 10% pour le « rural » ;
- proportion moyenne : les autres communes.

MODÈLES

Le prix moyen ou médian est un indicateur de la dépense des acquéreurs. Il dépend des caractéristiques des terrains vendus qui peuvent évoluer dans le temps.

Afin de mesurer l'impact de chacune des caractéristiques sur les prix et de dégager les évolutions pures de marché, la méthode économétrique dite « hédonique » a été déployée. Le principe de ce type de méthode est que **le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques**. Les caractéristiques retenues sont détaillées dans le tableau 4.

En pratique, nous définissons d'abord un terrain de « référence ». Ensuite, nous estimons l'écart de prix imputable à la variation de chaque caractéristique considérée, par rapport à celle qui correspond au terrain de référence.

Afin de prendre en compte les spécificités territoriales, la France métropolitaine (hors IdF) a été découpée en trois sous-espaces détaillés en page 4 : les « pôles », le « périurbain », l'espace à « dominante rurale ». Ainsi, un modèle sur l'ensemble de la France métropolitaine (hors IdF), mais aussi au niveau de chacun des sous-espaces a été construit. De plus, pour tenir compte de la variabilité des prix des caractéristiques dans le temps, la période d'étude a été divisée en deux : avant et après la crise immobilière de 2008. Par ailleurs, d'autres études produites sur le foncier montrent une relative stabilité de ces indicateurs années après années.