

Terrains à bâtir une maison individuelle

Le service statistique de l'Équipement a sorti fin décembre les résultats d'une étude sur le marché des terrains pour maisons individuelles en 2006. Il renoue ainsi avec un programme de suivi qui, on ne sait pourquoi, avait été abandonné pendant dix ans. On ne peut que s'en féliciter.

France entière, les quelques 178.500 terrains achetés par un particulier en 2006, hors ZAC et lotissement, pour y construire une maison individuelle, l'avaient été à un prix moyen de 60.325 €, pour un prix de la construction de 132.743 €. Le taux de la charge foncière représentait donc en moyenne 30% du coût total (193.000 €).

Ces chiffres moyens recouvrent de fortes différences régionales comme le montre le tableau suivant.

Surfaces et coûts des terrains et des maisons en 2006

Régions	surface du terrain	prix du terrain	surface de la maison	coût de la maison	coût total
Guyane	2.165 m2	37.192 €	126 m2ho	98 597 €	135 789 €
Limousin	2.208 m2	24.315 €	134 m2ho	122 654 €	146 969 €
Bourgogne	1.651 m2	36.472 €	131 m2ho	120 102 €	156 574 €
Auvergne	1.614 m2	34.215 €	132 m2ho	125 704 €	159 919 €
Centre	1.498 m2	43.816 €	136 m2ho	117 740 €	161 556 €
Poitou Charente	1.448 m2	39.713 €	130 m2ho	121 984 €	161 697 €
Basse Normandie	1.737 m2	35.724 €	136 m2ho	126 564 €	162 288 €
Champagne Ardenne	1.324 m2	37.394 €	140 m2ho	126 688 €	164 082 €
Haute Normandie	1.563 m2	45.852 €	133 m2ho	120 528 €	166 380 €
Picardie	1.302 m2	47.650 €	136 m2ho	122 432 €	170 082 €
Réunion	990 m2	70.946 €	112 m2ho	99 930 €	170 876 €
Pays de Loire	1.106 m2	47.710 €	130 m2ho	125 580 €	173 290 €
Aquitaine	1.923 m2	54.137 €	135 m2ho	125 892 €	180 029 €
Bretagne	1.177 m2	45.555 €	134 m2ho	135 524 €	181 079 €
Franche Comté	1.457 m2	38.578 €	144 m2ho	142 574 €	181 152 €
Midi Pyrénées	2.021 m2	54.964 €	136 m2ho	128 691 €	183 655 €
Lorraine	1.239 m2	45.113 €	156 m2ho	144 249 €	189 362 €
Nord Pas de Calais	1.263 m2	55.921 €	145 m2ho	134 476 €	190 397 €
France entière	1.440 m2	60.325 €	137 m2ho	132 743 €	193 068 €
Languedoc Roussillon	1.087 m2	83.218 €	134 m2ho	120 969 €	204 187 €
Guadeloupe	2.049 m2	75.625 €	125 m2ho	135 500 €	211 125 €
Martinique	1.264 m2	77.897 €	117 m2ho	145 406 €	223 303 €
Rhône Alpes	1.366 m2	84.840 €	140 m2ho	146 044 €	230 884 €
Corse	2.544 m2	67.127 €	148 m2ho	176 101 €	243 228 €
Alsace	916 m2	76.118 €	176 m2ho	179 714 €	255 832 €

Provence Côte d'Azur	1.725 m2	140.831 €	144 m2ho	161 345 €	302 176 €
Ile de France	860 m2	145.801 €	148 m2ho	161 850 €	307 651 €

On observera que d'une région à l'autre, les prix moyens des terrains n'ont pratiquement aucune relation avec leur taille moyenne. Cette observation est très habituelle sur ce type de marché. Le prix au mètre carré d'un terrain pour maison individuelle n'a pas de signification et peut même devenir trompeur.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain qui passe nécessairement par la diminution de la taille des terrains pour maison individuelle, se traduit par une augmentation des prix au mètre carré mais non par une augmentation des prix au terrain. Aucun acquéreur ne va accepter d'acheter son terrain deux fois plus cher pour le seul plaisir d'avoir un jardin deux fois plus grand autour de sa maison. La surface du terrain destiné à la construction d'une maison individuelle n'est qu'une qualité de ce terrain qui peut être compensée par d'autres qualités comme la proximité des services ou la qualité de l'environnement immédiat.

Composantes du coût des maisons (au m2 hors œuvre) en 2006

Régions	prix de la construction	prix du terrain	Prix total	Part de la charge foncière
Champagne Ardenne	905 €/m2	267€/m2	1.172€/m2	23%
Centre	866 €/m2	322€/m2	1.188€/m2	27%
Basse Normandie	931 €/m2	263€/m2	1.193€/m2	22%
Bourgogne	917 €/m2	278€/m2	1.195€/m2	23%
Auvergne	952 €/m2	259€/m2	1.212€/m2	21%
Lorraine	925 €/m2	289€/m2	1.214€/m2	24%
Poitou Charente	938 €/m2	305€/m2	1.244€/m2	25%
Picardie	900 €/m2	350€/m2	1.251€/m2	28%
Haute Normandie	906 €/m2	345€/m2	1.251€/m2	28%
Franche Comté	990 €/m2	268€/m2	1.258€/m2	21%
Nord Pas de Calais	927 €/m2	386€/m2	1.313€/m2	29%
Pays de Loire	966 €/m2	367€/m2	1.333€/m2	28%
Aquitaine	933 €/m2	401€/m2	1.334€/m2	30%
Midi Pyrénées	946 €/m2	404€/m2	1.350€/m2	30%
Bretagne	1 011 €/m2	340€/m2	1.351€/m2	25%
France entière	969 €/m2	440€/m2	1.409€/m2	31%
Alsace	1 021 €/m2	432€/m2	1.454€/m2	30%
Languedoc Roussillon	903 €/m2	621€/m2	1.524€/m2	41%
Rhône Alpes	1 043 €/m2	606€/m2	1.649€/m2	37%
Ile de France	1 094 €/m2	985€/m2	2.079€/m2	47%
Provence Côte d'Azur	1 120 €/m2	978€/m2	2.098€/m2	47%

Très logiquement, les coûts de construction varient peu d'une région à l'autre, surtout après avoir éliminé de la comparaison la région Corse et les DOM où les conditions économiques aussi bien que climatiques sont différentes.

On peut alors constater une fois encore que ce sont bien les différences de coût du foncier qui font l'essentiel de la différence des coûts totaux moyens entre les régions les plus chères et les moins chères. Les maisons coûtent cher là où les terrains coûtent cher comme le montre le calcul de la charge foncière (coût du foncier rapporté au coût total) qui atteint

désormais près de la moitié du coût total de l'individuel dans les deux régions les plus chères (Ile de France et Provence Alpes Côte d'Azur). Or les prix des terrains ont considérablement augmenté depuis 10 ans et de manière sensiblement différente d'une région à l'autre comme le montre le tableau suivant où nous avons repris les résultats de l'enquête précédente du même service statistique de l'Equipement qui remontent à 1996.

Il est significatif que ce soient les quatre régions du Sud de la France qui aient enregistré les hausses les plus fortes : les ménages qui ont de l'argent se dirigent vers le soleil lorsqu'ils veulent se construire une maison. L'ensemble de la région PACA est désormais presque aussi chère que l'Ile de France. Et le Languedoc Roussillon est passé en dix ans du 10^{ème} au 3^{ème} rang des régions les plus chères, après avoir presque triplé le prix moyen de ses terrains, hors érosion monétaire.

Augmentation des prix des terrains de 1996 à 2006

Régions	prix 1996 en francs	prix 1996 en euros 2006	prix 2006 en euros	augmentation hors érosion monétaire
Limousin	93 600 FRF	16 616 €	24 315 €	46%
Auvergne	117 200 FRF	20 805 €	34 215 €	64%
Champagne Ardenne	114 200 FRF	20 273 €	37 394 €	84%
Bourgogne	106 800 FRF	18 959 €	36 472 €	92%
Franche Comté	112 700 FRF	20 007 €	38 578 €	93%
Alsace	208 700 FRF	37 048 €	76 118 €	105%
Poitou Charente	108 700 FRF	19 296 €	39 713 €	106%
Ile de France	391 000 FRF	69 410 €	145 801 €	110%
Centre	113 800 FRF	20 202 €	43 816 €	117%
Picardie	123 500 FRF	21 924 €	47 650 €	117%
Pays de Loire	122 900 FRF	21 817 €	47 710 €	119%
Haute Normandie	115 700 FRF	20 539 €	45 852 €	123%
France entière	151 000 FRF	26 806 €	60 325 €	125%
Bretagne	112 200 FRF	19 918 €	45 555 €	129%
Nord Pas de Calais	134 900 FRF	23 947 €	55 921 €	134%
Rhône Alpes	195 300 FRF	34 670 €	84 840 €	145%
Basse Normandie	77 500 FRF	13 758 €	35 724 €	160%
Lorraine	97 900 FRF	17 379 €	45 113 €	160%
Aquitaine	110 700 FRF	19 651 €	54 137 €	175%
Provence Côte d'Azur	261 900 FRF	46 492 €	140 831 €	203%
Midi Pyrénées	90 800 FRF	16 119 €	54 964 €	241%
Languedoc Roussillon	118 100 FRF	20 965 €	83 218 €	297%

Dix milliards de plus values foncières

En 2006, le montant des charges foncières s'élevait en moyenne à 440 € par mètre carré de plancher pour les constructions de maisons individuelles réalisées en dehors opérations d'aménagement. Cela correspond au total à plus de 10 milliards d'euros pour 25.000 hectares de nouveaux terrains bâtis. Quelle est la part de cette somme qui contribue, d'une façon ou de l'autre, au renforcement de la viabilisation, au financement de l'aménagement, à la réalisation d'équipements ? Sans doute presque rien puisque ce type d'urbanisation ne supporte pratiquement aucune charge, les taxes versées par la suite, au moment du permis de construire, étant alors à la charge du nouvel acquéreur.

(Article publié dans *Etudes foncières*, janvier 2008)