

LE MARCHÉ DE L'URBANISATION

Ce marché correspond à des biens qui ont un usage ou une vocation agricole au moment de la vente et sont destinés à être urbanisés. Il s'agit donc de la phase amont de la production immobilière, les terrains n'étant ni équipés, ni viabilisés, ni divisés en lots. Ce marché recouvre des ventes de biens non bâtis, mais aussi de biens déjà bâtis, destinés à être construits davantage ou à accueillir un nouvel usage urbain.

TYPOLOGIE DES BIENS DESTINÉS À L'URBANISATION

L'analyse distingue :

■ *les terrains constructibles*, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Il s'agit de biens dont la notification de vente transmise par le notaire comprend la destination « terrain à bâtir » et/ou l'exemption « construction » au droit de préemption de la Safer. Ces biens ont vocation à être bâtis sous réserve d'obtention d'un permis

de construire (article R424-17 du Code de l'urbanisme) ;

■ *les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux*, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;

■ *les emprises d'infrastructures* (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse, canaux) acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées ;

■ *les carrières* : biens dont la nature de culture est classée en carrière et/ou dont la notification de vente transmise par le notaire comprend l'exemption au droit de préemption de la Safer « extraction de substances minérales ».

LES PRIX DES TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION

Le prix de chaque type de biens destinés à l'urbanisation est une moyenne brute annuelle. L'échantillon de calcul des prix inclut les biens non bâtis uniquement.



RALENTISSEMENT CONFIRMÉ.

LES SURFACES SOUS LA BARRE DES 15 000 HECTARES

Le marché de l'urbanisation continue de ralentir fortement en 2023. Le nombre de transactions baisse de 31,3 % avec 17 550 ventes, la surface diminue de 29 % pour atteindre 12 900 ha et la valeur de 35,3 % avec un montant de 2,68 milliards d'euros. L'année 2023 s'inscrit donc dans le prolongement de la réduction prononcée du marché de l'urbanisation enregistrée en 2022, après la reprise de 2021 qui avait succédé au repli lié la crise sanitaire de 2020.

En 2023, les surfaces destinées à l'artificialisation diminuent et passent sous le seuil des 15 000 ha, un niveau plancher inédit en 30 ans. Toutefois, la tendance à la rétractation du marché ne doit pas réduire l'attention à porter à ces espaces. Il est probable qu'elle procède davantage d'un contexte macro-économique (inflation, augmentation des coûts de construction, durcissement des conditions d'attribution de prêts, augmentation des taux d'intérêt) que de la mise en œuvre de politiques d'aménagement en faveur de l'environnement, tels que l'objectif Zéro artificialisation nette formulé en 2021 (Loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021) et précisé par de nouveaux textes législatifs et réglementaires en 2023.

Dans une perspective structurelle, on observe depuis la crise de 2007 des oscillations beaucoup plus marquées du marché de l'urbanisation, tandis que la décennie précédente enregistrait plutôt une hausse régulière et quasi exponentielle de ce marché.

POURSUITE DE LA CONTRACTION DE TOUS LES TYPES D'ACQUÉREURS

Quel que soit le type d'acquéreurs (personnes physiques ou morales privées, personnes publiques), le marché de l'urbanisation poursuit la baisse amorcée en 2022, en nombre de transactions, en surface et en valeur. Les particuliers sont éminemment concernés, avec une baisse de 37,3 % des transactions et de 48,9 % en surface en 2023, après avoir déjà enregistré des baisses de 34,3 % et 47,5 % respectivement en 2022.

La baisse ralentit pour les personnes publiques avec un nombre de transactions et des surfaces en repli de 27,3 % et 26,3 % respectivement, comparativement aux - 51,1 % et - 54,7 % observés en 2022. En revanche, la valeur des transactions diminue plus fortement (- 49,8 % en 2023, - 12,7 % en 2022, - 4 % en 2021, - 5,4 % en 2020).

Le sous-marché des projets de construction de moins de 1 ha des particuliers reste le plus important en nombre de transactions (51,9 %) et en valeur (35,1 %). Cependant, ces projets continuent à diminuer avec une baisse de plus d'un tiers par rapport à 2022 (en nombre - 36 %, en surface - 34,6 % et en valeur - 35,4 %).

Marché de l'urbanisation en 2023

		Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	17 550	- 31,3 %
Surface	12 900 ha	- 29,0 %
Valeur	2 683 M€	- 35,3 %

Source : Groupe Safer.

À l'image de 2022, seules les transactions liées à des projets d'infrastructures connaissent une hausse en nombre de transactions (+ 3,4 % avec 2 090 transactions). En revanche, cette tendance s'accompagne en 2023 d'une baisse en surface (- 7,2 %) et en valeur (- 46,8 %).

Quelles dynamiques ?

- Sur la période 2013-2019, les communes rurales représentent 65,4 % de la consommation d'espaces. Une faible dynamique démographique n'est pas synonyme d'une faible consommation d'espace, puisque 7 697 communes (22 % du total) perdent des ménages tout en consommant de l'espace (étude sur 2009-2021).
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est principalement destinée à l'habitat (65 %), puis à l'activité (23 %) et aux infrastructures routières (5 %). Cette répartition est relativement constante d'une année sur l'autre (étude sur 2009-2021).
- Entre 2009 et 2021, 37,5 % des espaces consommés se situent en zones agricoles ou naturelles au regard des zonages d'urbanisme 2022.

Quelle conjoncture ?

- En 2023, 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 115 900 logements (- 23,7 %) par rapport à 2022. Les ouvertures de chantier, estimées à 287 100 logements, seraient également en repli de 80 800 unités (- 22 %) par rapport à l'année précédente.
- Les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées en 2023 s'élèvent à 37,9 millions de mètres carrés et décroissent par rapport à 2022 (- 4,4 %). Les enregistrements de mises en chantier régressent de 13,9 % (22,9 millions de mètres carrés) par rapport à l'année 2022. Le secteur de l'industrie affiche une légère hausse (+ 5,5 %). Les autres secteurs sont en recul, en particulier les exploitations agricoles ou forestières (- 4,6 %), le commerce (- 8,2 %), l'hébergement hôtelier (- 6,9 %) et les bureaux (- 17,5 %).

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS ; Cerema 2023 « Analyse de la consommation d'espaces » ; Cerema 2023 « Consommation d'espaces et documents d'urbanisme » ; Cerema 2022 « La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ».



Marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2022 et 2023

Bâti et non-bâti confondus

	Nombre de transactions				Surface (ha)				Valeur (M€)			
	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché
Personnes physiques	16 180	10 140	- 37,3 %	58 %	6 470	3 300	- 48,9 %	26 %	1 516	916	- 39,6 %	34 %
Personnes morales privées	5 560	4 820	- 13,3 %	27 %	7 740	6 750	- 12,8 %	52 %	2 315	1 620	- 30,0 %	60 %
Personnes publiques	3 500	2 550	- 27,3 %	15 %	3 800	2 800	- 26,3 %	22 %	286	143	- 49,8 %	5 %
Statut non déclaré	300	50	- 84,2 %	<1 %	110	10	- 87,2 %	<1 %	29	3	- 90,1 %	<1 %
ENSEMBLE	25 540	17 550	- 31,3 %	100 %	18 100	12 900	- 29,0 %	100 %	4 146	2 683	- 35,3 %	100 %

Source : Groupe Safer.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2022 et 2023

Non-bâti

	Nombre de transactions			Surface (ha)			Valeur (M€)		
	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022
Carrières ou stockage de déchets	280	280	- 0,4 %	1 420	1 110	- 21,8 %	33	58	+ 75,6 %
Constructible agriculteurs	530	400	- 24,8 %	380	180	- 53,6 %	34	30	- 10,7 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	12 730	8 160	- 36,0 %	2 450	1 600	- 34,6 %	1 015	656	- 35,4 %
Constructible particuliers > 1 ha	440	230	- 47,6 %	920	690	- 25,3 %	37	26	- 30,7 %
Constructible personnes morales privées ≤ 1 ha	2 010	1 650	- 17,9 %	630	500	- 20,7 %	397	352	- 11,3 %
Constructible personnes morales privées > 1 ha	450	340	- 25,8 %	1 200	850	- 28,9 %	317	209	- 34,1 %
Constructible profession inconnue	240	20	- 90,1 %	50	10	- 88,4 %	21	2	- 92,4 %
Équipements privés	2 460	1 520	- 38,1 %	2 740	1 900	- 30,7 %	718	418	- 41,7 %
Équipements publics	1 310	890	- 32,0 %	1 640	950	- 41,8 %	114	61	- 46,7 %
Infrastructures	2 030	2 090	+ 3,4 %	1 810	1 680	- 7,2 %	68	36	- 46,8 %
ENSEMBLE	22 490	15 580	- 30,7 %	13 200	9 500	- 28,5 %	2 753	1 847	- 32,9 %

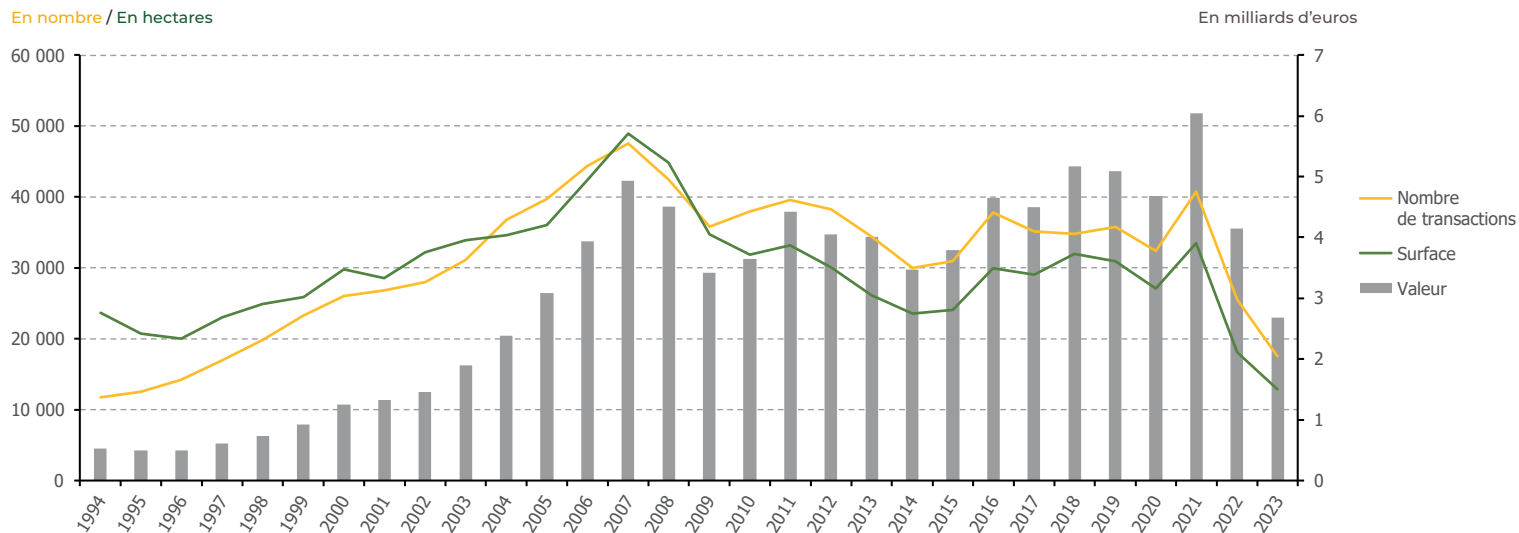
Source : Groupe Safer.



VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

Éléments-clés du marché de l'urbanisation

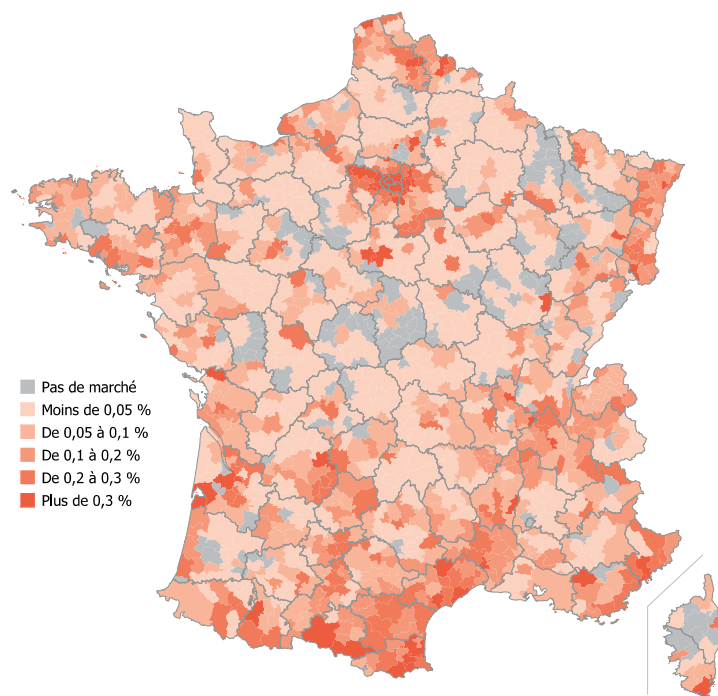
Évolution du marché de l'urbanisation entre 1994 et 2023



Source : Groupe Safer.

Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2023

Moyenne nationale 2023 : 0,08 %



Note : les surfaces agricoles comprennent les natures de cultures terres, prés, vignes et vergers.
Source : Groupe Safer et fichiers fonciers DGFIP.

La perte d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation est un problème encore plus sensible pour les territoires dont les surfaces agricoles sont déjà très limitées. Ces territoires peuvent être identifiés en rapportant le marché de l'urbanisation à la surface agricole cadastrée.

En 2023, la pression urbaine continue à s'exercer fortement sur les littoraux atlantiques et méditerranéens ainsi qu'en retrait de la frange maritime, sur l'arrière-pays languedocien en particulier. Elle est encore soutenue en région francilienne, autour de métropoles et dans des territoires sous influence d'une métropole frontalière.



STABILISATION VOIRE DIMINUTION DES PRIX.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2022 et 2023

Non-bâti

	Prix du lot (€)			Surface du lot (m²)			Prix du m² (€/m²)		
	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022
Carrières ou stockage de déchets	115 400	203 300	+ 76,2 %	49 900	39 200	- 21,5 %	2,30	5,20	+ 124,6 %
Constructible agriculteurs	64 500	76 500	+ 18,7 %	7 200	4 400	- 38,8 %	9,00	17,40	+ 94,1 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	79 700	80 400	+ 0,8 %	1 900	2 000	+ 2,2 %	41,40	40,90	- 1,3 %
Constructible particuliers > 1 ha	85 400	112 700	+ 32,0 %	20 800	30 100	+ 44,4 %	4,10	3,70	- 8,6 %
Constructible personnes morales privées ≤ 1 ha	197 000	213 100	+ 8,2 %	3 100	3 000	- 3,3 %	62,90	70,40	+ 11,9 %
Constructible personnes morales privées > 1 ha	699 300	621 400	- 11,1 %	26 500	25 400	- 4,2 %	26,40	24,50	- 7,3 %
Constructible profession inconnue	84 900	64 900	- 23,6 %	2 000	2 300	+ 17,0 %	43,10	28,20	- 34,7 %
Équipements privés	291 900	274 500	- 6,0 %	11 100	12 500	+ 11,9 %	26,20	22,00	- 16,0 %
Équipements publics	87 000	68 300	- 21,5 %	12 600	10 800	- 14,4 %	6,90	6,30	- 8,3 %
Infrastructures	33 500	17 200	- 48,6 %	8 900	8 000	- 10,2 %	3,80	2,10	- 42,7 %
Autres	128 400	138 700	+ 8,1 %	9 100	19 800	+ 116,2 %	14,00	7,00	- 50,0 %
ENSEMBLE	122 500	118 700	- 3,1 %	5 900	6 200	+ 4,7 %	20,70	19,20	- 7,5 %

Source : Groupe Safer.

Les prix et surfaces moyennes des lots acquis pour de l'urbanisation varient fortement en fonction des types de sous-marchés. En 2023, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, augmente (4,7%) et atteint 6 200 m² après plusieurs années marquées par une baisse, tandis que le prix moyen du lot diminue de 3,1 %. Le prix moyen des terrains destinés à l'urbanisation est de 19,20 euros/m², soit une diminution de 7,5 %. À titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,62 euros/m². La spatialisation des prix en France métropolitaine montre que les tensions foncières en matière de prix concernent les territoires littoraux et rétro-littoraux, les grandes métropoles ainsi que les régions voisines d'espaces frontaliers dynamiques (Luxembourg, Bade-Wurtemberg, Suisse).

APRÈS DEUX ANNÉES DE HAUSSE, STABILISATION DES PRIX POUR LES PARTICULIERS

Le sous-marché des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers concerne plus de la moitié du marché de l'urbanisation en nombre de transactions, 16 % en surface et plus d'un tiers du marché en valeur. En 2023, la surface de ces terrains est de 2 000 m², cette surface moyenne augmente de 100 m² après quatre années de stabilité (1 900 m²). Parallèlement, le prix du lot augmente moins fortement (+ 0,8 %) que la surface, conduisant le prix moyen au mètre carré à diminuer (- 1,3 %) pour atteindre 40,90 euros/m².



PRIX | L'essentiel.

Le prix des terrains constructibles de plus de 1 ha acquis par des particuliers augmente de 32 %, mais la diminution de moitié du nombre de transactions fragilise la robustesse de l'échantillon (230 transactions en 2023). Par ailleurs, cette augmentation s'accompagne d'une hausse encore plus importante de la surface moyenne du lot (30 100 m² en 2023, 20 800 m² en 2022), ce qui explique la diminution du prix moyen au mètre carré (3,70 euros/m² en 2023, 4,10 euros/m² en 2022).

L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir ^(a) indique que le prix moyen du mètre carré de terrain s'élève à 92 euros en 2023. Ce prix moyen varie selon les régions, entre un minimum de 51 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et un maximum de 255 euros/m² en Ile-de-France. Ce niveau de prix est cohérent avec ceux établis à partir des ventes notifiées aux Safer, qui concernent des terrains se situant plutôt en phase amont de l'aménagement urbain (réseaux, infrastructures) et de la construction immobilière.

Le prix moyen des terrains constructibles des agriculteurs augmente, au regard du prix par lot (+ 18,7 %, 76 500 euros) mais surtout du prix au mètre carré (+ 94,1 %, 17,40 euros/m²). Parallèlement, la surface du lot diminue significativement (- 38,8 %) et passe pour la première fois depuis cinq ans sous le seuil des 5 000 m² (4 400 m²).

DIMINUTION DES PRIX POUR LES TERRAINS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

Le prix moyen des terrains à destination d'équipements privés est de 22 euros/m², diminuant de 16 % par rapport à 2022. Cette diminution peut être associée au fait que parallèlement la surface moyenne du lot acquis augmente de 11,9 % par rapport à 2022 et atteint 12 500 m².

Le prix moyen des terrains à destination d'équipements publics diminue également, à un rythme deux fois moindre que celui des équipements privés (- 8,3 %, à 6,30 euros/m²). Cependant, la surface moyenne du lot baisse de 14,4 % (10 800 m²) et devient moins élevée que celle des équipements privés.

Enfin, le nombre de transactions à destination d'infrastructures reste stable (2 090 en 2023, 2 030 en 2022). Cependant le prix moyen du lot diminue fortement (- 48,6 %) après une importante augmentation en 2022 (+ 85 %) et retrouve ainsi un niveau de prix (17 200 euros) comparable à 2021.

^(a) Enquête EPTB réalisée par le Service de la donnée et des études statistiques du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (décembre 2023).

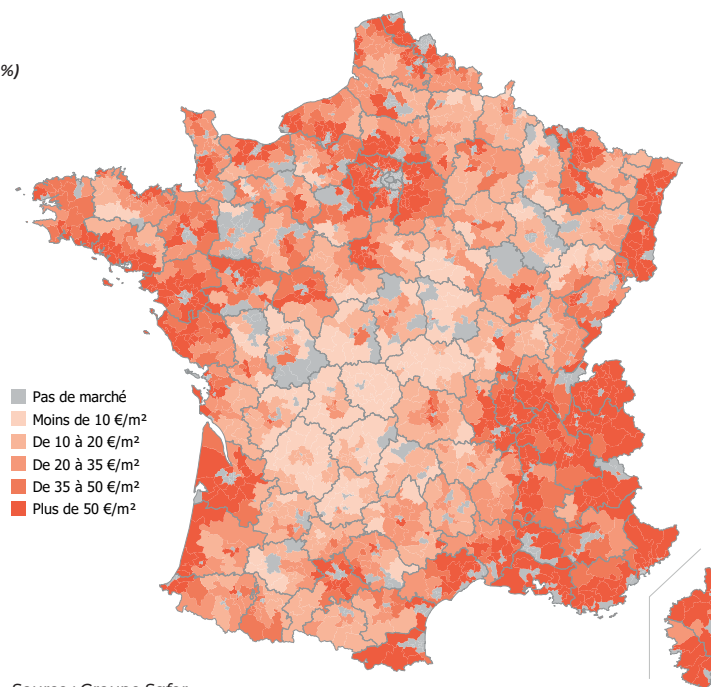
PRIX | Atlas.

Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2021-2023 : 40,60 euros/m²

Évolution par rapport à 2020-2022 : + 1,30 euro/m² (+ 3,2 %)

Moyenne nationale 2023 : 40,90 euros/m²

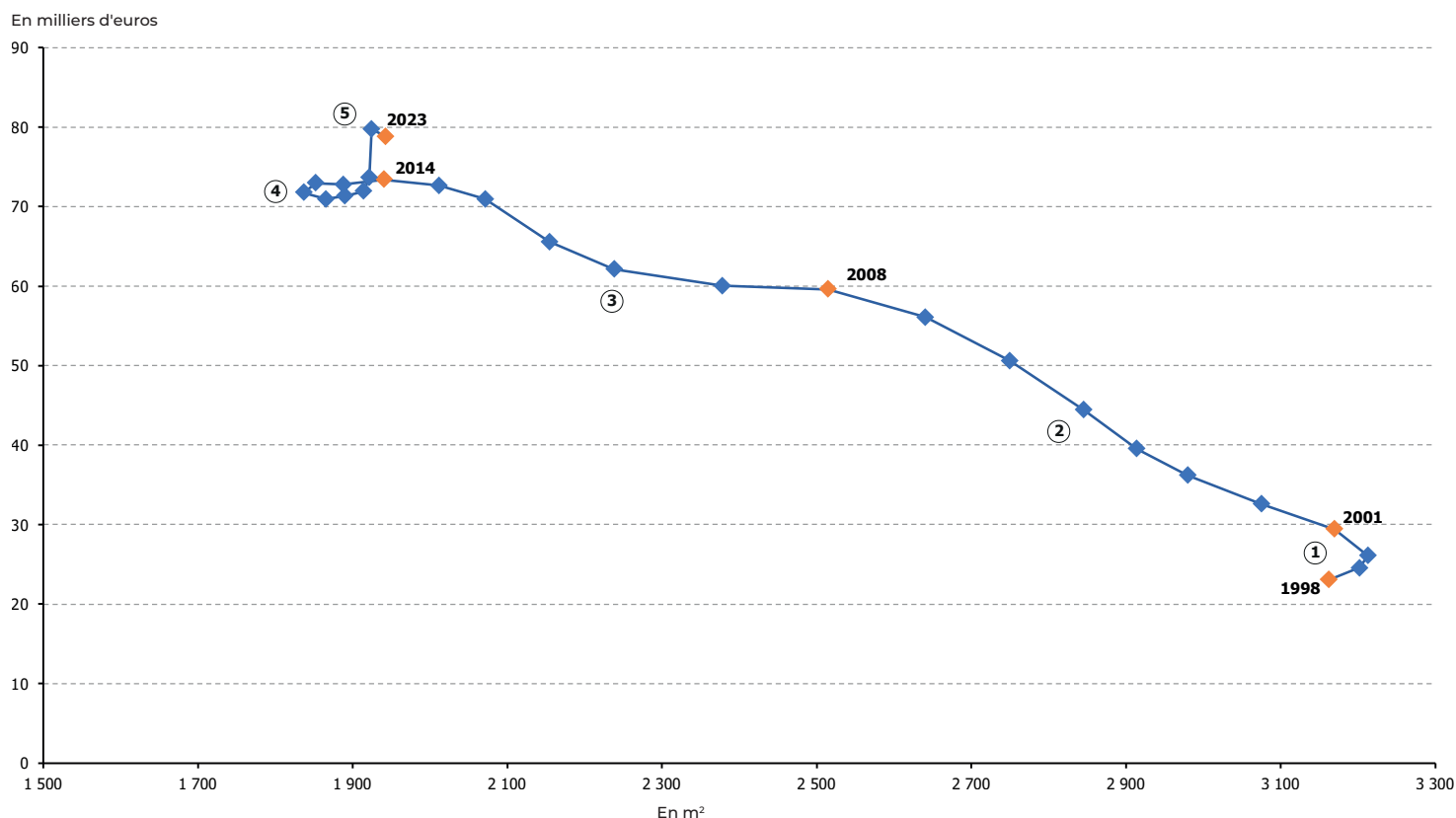


Source : Groupe Safer.



La surface des lots acquis par les particuliers stable depuis 2014, autour de 1 900 m²

Évolution conjointe du prix et de la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers entre 1996-1998 et 2021-2023 (moyennes triennales)



Note : les années indiquées dans le graphique correspondent à la dernière année de la période triennale.
Source : Groupe Safer.

Depuis le point le plus bas de 1998 ^(a), le prix moyen au mètre carré des terrains constructibles a plus que triplé alors que leur surface moyenne a baissé de 41 %, passant de 3 200 m² autour des années 2000 à environ 1 900 m² depuis 2019.

Si on décompose le prix final du bien construit, le prix du terrain nu est la composante qui varie le plus en fonction de la demande.

En comparaison, les coûts de viabilisation et de construction ont augmenté beaucoup moins rapidement. Les acheteurs raisonnent souvent plus sur le prix du lot que sur celui au mètre carré.

Les évolutions du prix du lot, du prix au mètre carré et de la taille du lot sont fortement liées. De 1998 à 2023, quatre grandes périodes se distinguent : entre 1998 et 2001, à surface constante, le prix au mètre carré augmente ① ; de 2001 à 2008, le prix au mètre carré augmente quand la surface moyenne du lot diminue régulièrement et nettement d'année en année ② ; entre 2008 et 2014, la surface du lot continue de diminuer quand les prix freinent leur progression ③.

De plus en plus de communes ou d'intercommunalités ont la volonté de diminuer la consommation d'espace en donnant des permis de construire sur des lots plus petits, ce qui favorise la hausse du prix ramené au mètre carré. Par ailleurs, pour des raisons financières, une partie des acquéreurs s'oriente vers des lots plus petits pour accéder à la propriété.

Depuis 2014, la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers semble atteindre un plancher (autour de 1 900 m²) et les prix varient faiblement ④.

Le prix enregistre une brusque hausse en 2022. Il se maintient en 2023 ⑤. La surface du lot est quant à elle stable. Elle reste dépendante de la taille minimale permettant de rendre un terrain constructible : elle ne peut descendre en dessous d'un certain seuil, variable selon les communes et leurs documents d'urbanisme.

^(a) Moyenne triennale calculée sur l'année citée et les deux années précédentes.