

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.



TROIS ANNÉES DE DÉCÉLÉRATION.

LES SURFACES DIMINUENT ENCORE ET SE RAPPROCHENT DES 10 000 HA

Le marché de l'urbanisation continue de ralentir fortement en 2024. Le nombre de transactions baisse de 24,3 % avec 13 290 ventes, la surface diminue de 19,4 % pour atteindre 10 400 ha et la valeur de 10,9 % avec un montant de 2,39 milliards d'euros. L'année 2024 s'inscrit donc dans le prolongement de la réduction enregistrée en 2022 et en 2023.

La diminution des surfaces destinées à l'artificialisation est désormais de 69,1 % en trois ans : de 33 600 ha en 2021, elle se rapproche en 2024 des 10 000 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. Cette tendance peut procéder d'un contexte macro-économique (inflation, augmentation des coûts de construction, taux d'intérêt restant à un niveau élevé malgré leur baisse amorcée en 2024), mais aussi de la mise en œuvre de politiques d'aménagement en faveur de l'environnement, tel que l'objectif Zéro artificialisation nette formulé en 2021 (Loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021) et précisé en 2023 par des textes législatifs et réglementaires.

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 enregistrerait 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 27,7 % des transactions et de 25,1 % en surface en 2024, après avoir déjà enregistré des baisses de 37,3 et 48,9 % en 2023. Pour les personnes publiques, le nombre de transactions et les surfaces continuent également de baisser : - 21,8 % et - 17,2 % (- 27,3 % et - 26,3 % observés en 2023). En revanche, la valeur de leurs transactions augmente (+ 21,1 %), après avoir atteint un niveau plancher en 2023.

Le sous-marché des projets de construction de moins de 1 ha des particuliers reste le plus important en nombre de transactions (50,8 %) et en valeur (29,9 %). Toutefois, ces projets continuent à diminuer avec une baisse supérieure à 30 % par rapport à 2023 (en nombre : - 30,2 % ; en surface : - 31,8 % ; en valeur : - 37,1 %).

Marché de l'urbanisation en 2024

		Évolution 2024/2023
Nombre de transactions	13 290	- 24,3 %
Surface	10 400 ha	- 19,4 %
Valeur	2 390 M€	- 10,9 %

Source : Groupe Safer.

Le sous-marché des infrastructures amorce une baisse en nombre de transactions (- 26,3 % avec 1 540 transactions), et la diminution se poursuit en surface (- 41,8 %) et en valeur (- 30,3 %). En revanche, le sous-marché des équipements publics augmente en surface (+ 2,3 %) et en valeur (+ 10,9 %).

Quelles dynamiques ?

Sur la période 2014-2020, les communes rurales représentent 65,5 % de la consommation d'espaces. Une faible dynamique démographique n'est pas synonyme d'une faible consommation d'espace, puisque 7 820 communes (22 % du total) perdent des ménages tout en consommant de l'espace (étude sur 2009-2023).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est principalement destinée à l'habitat (66 %), puis à l'activité (24 %) et aux infrastructures routières (5 %). Cette répartition est relativement constante d'une année sur l'autre (étude sur 2009-2023).

Quelle conjoncture ?

En 2024, 330 400 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 46 300 logements (- 12,3 %) par rapport à 2023. Les ouvertures de chantier, estimées à 263 100 logements, seraient également en repli de 32 900 unités (- 11,1 %) par rapport à l'année précédente. Ces deux reculs marquent un seuil plancher au regard des dix dernières années.

Les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées en 2024 s'élèvent à 37,6 millions de mètres carrés et sont stables par rapport à 2023. Les surfaces autorisées augmentent principalement dans les secteurs des exploitations agricoles ou forestières (+ 8 %), des services publics ou d'intérêt collectif (+ 5,4 %) et de l'industrie (+ 3,6 %). Parallèlement, les enregistrements de mise en chantier régressent de 10,6 % par rapport à 2023, à 20 millions de m².

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS ; Cerema 2024 « 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 ».



VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

Marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2023 et 2024

Bâti et non-bâti confondus

	Nombre de transactions				Surface (ha)				Valeur (M€)			
	2023	2024	Évolution 2024/2023	Part de marché	2023	2024	Évolution 2024/2023	Part de marché	2023	2024	Évolution 2024/2023	Part de marché
Personnes physiques	10 140	7 330	- 27,7 %	55 %	3 300	2 470	- 25,1 %	24 %	916	673	- 26,5 %	28 %
Personnes morales privées	4 820	3 950	- 18,0 %	30 %	6 750	5 570	- 17,5 %	54 %	1 620	1 543	- 4,7 %	65 %
Personnes publiques	2 550	1 990	- 21,8 %	15 %	2 800	2 320	- 17,2 %	22 %	143	174	+ 21,1 %	7 %
Statut non déclaré	50	30	- 47,9 %	<1 %	10	10	- 61,9 %	<1 %	3	1	- 63,6 %	<1 %
ENSEMBLE	17 550	13 290	- 24,3 %	100 %	12 900	10 400	- 19,4 %	100 %	2 683	2 390	- 10,9 %	100 %

Source : Groupe Safer.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2023 et 2024

Non-bâti

	Nombre de transactions			Surface (ha)			Valeur (M€)		
	2023	2024	Évolution 2024/2023	2023	2024	Évolution 2024/2023	2023	2024	Évolution 2024/2023
Carrières ou stockage de déchets	280	270	- 4,6 %	1 110	980	- 11,7 %	58	29	- 50,3 %
Constructible agriculteurs	400	220	- 45,7 %	180	100	- 43,9 %	30	20	- 35,9 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	8 160	5 690	- 30,2 %	1 600	1 090	- 31,8 %	656	413	- 37,1 %
Constructible particuliers > 1 ha	230	170	- 27,9 %	690	310	- 55,6 %	26	17	- 34,8 %
Constructible personnes morales privées ≤ 1 ha	1 650	1 200	- 27,6 %	500	380	- 24,4 %	352	232	- 34,2 %
Constructible personnes morales privées > 1 ha	340	270	- 20,8 %	850	750	- 11,6 %	209	179	- 14,5 %
Constructible profession inconnue	20	20	- 29,2 %	10	0	- 47,7 %	2	1	- 41,6 %
Équipements privés	1 520	1 250	- 18,1 %	1 900	1 800	- 5,4 %	418	398	- 4,8 %
Équipements publics	890	590	- 33,3 %	950	980	+ 2,3 %	61	67	+ 10,9 %
Infrastructures	2 090	1 540	- 26,3 %	1 680	980	- 41,8 %	36	25	- 30,3 %
ENSEMBLE	15 580	11 200	- 28,1 %	9 500	7 400	- 22,2 %	1 847	1 379	- 25,3 %

Source : Groupe Safer.



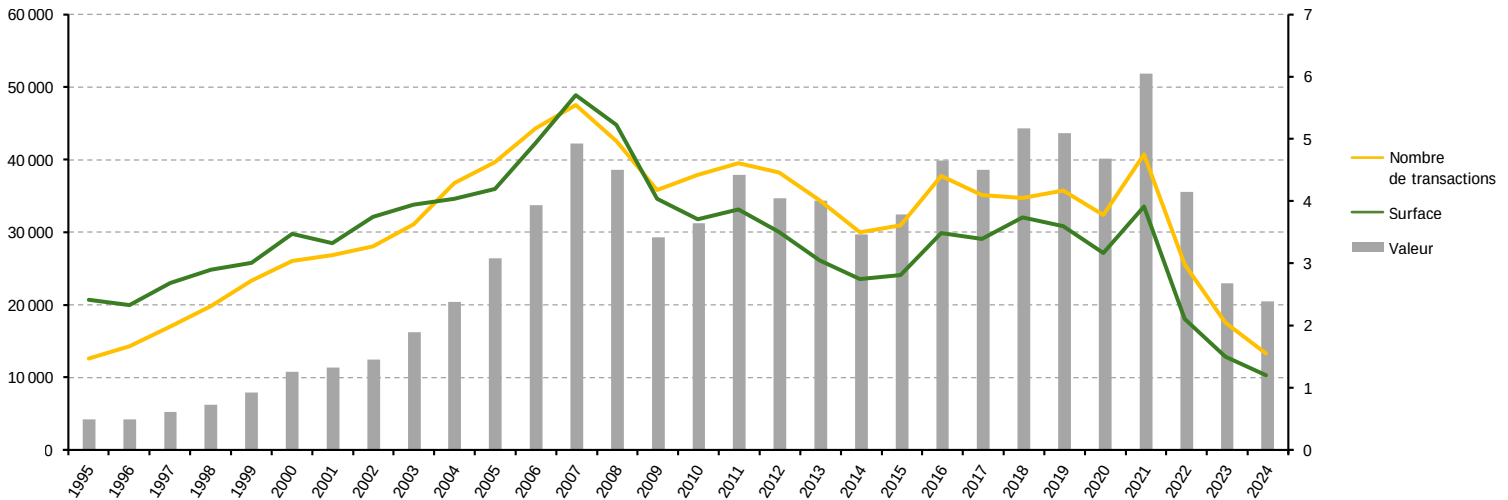
VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

Éléments-clés du marché de l'urbanisation

Évolution du marché de l'urbanisation entre 1995 et 2024

En nombre / En hectares

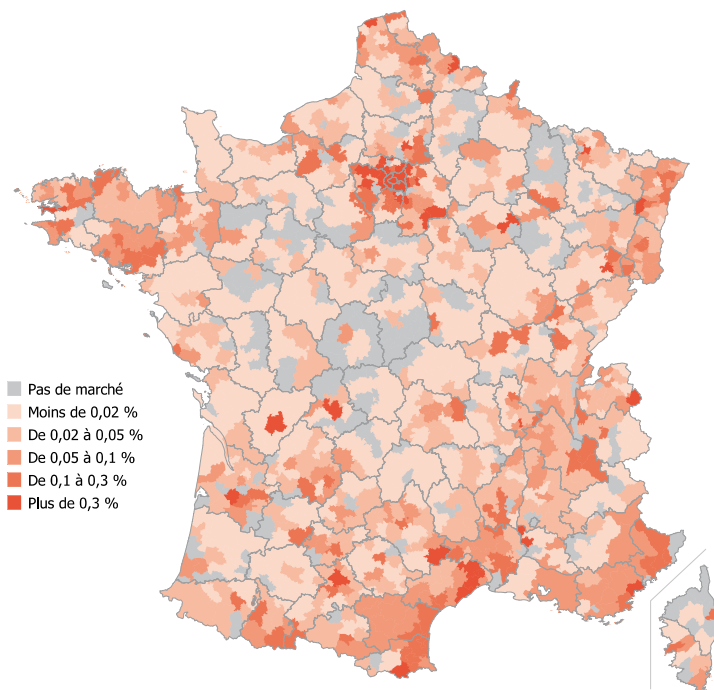
En milliards d'euros



Source : Groupe Safer.

Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2024

Moyenne nationale 2024 : 0,06 %



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 2024, la pression urbaine continue à s'exercer sur les littoraux méditerranéens et plus ponctuellement atlantiques 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.



DEUXIÈME ANNÉE DE DIMINUTION DES PRIX AU MÈTRE CARRÉ.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2023 et 2024

Non-bâti

	Prix du lot (€)			Surface du lot (m²)			Prix du m² (€/m²)		
	2023	2024	Évolution 2024/2023	2023	2024	Évolution 2024/2023	2023	2024	Évolution 2024/2023
Carrières ou stockage de déchets	203 300	105 900	- 47,9 %	39 200	36 300	- 7,4 %	5,20	2,90	- 43,8 %
Constructible agriculteurs	76 500	90 400	+ 18,2 %	4 400	4 500	+ 3,3 %	17,40	19,90	+ 14,3 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	80 400	72 500	- 9,8 %	2 000	1 900	- 2,2 %	40,90	37,70	- 7,7 %
Constructible particuliers > 1 ha	112 700	101 900	- 9,5 %	30 100	18 600	- 38,3 %	3,70	5,50	+ 46,7 %
Constructible personnes morales privées ≤ 1 ha	213 100	193 500	- 9,2 %	3 000	3 200	+ 4,4 %	70,40	61,20	- 13,0 %
Constructible personnes morales privées > 1 ha	621 400	671 200	+ 8,0 %	25 400	28 300	+ 11,6 %	24,50	23,70	- 3,3 %
Constructible profession inconnue	64 900	53 500	- 17,5 %	2 300	1 700	- 26,1 %	28,20	31,50	+ 11,7 %
Équipements privés	274 500	319 000	+ 16,2 %	12 500	14 400	+ 15,5 %	22,00	22,20	+ 0,6 %
Équipements publics	68 300	113 500	+ 66,1 %	10 800	16 500	+ 53,3 %	6,30	6,90	+ 8,4 %
Infrastructures	17 200	16 300	- 5,4 %	8 000	6 300	- 21,1 %	2,10	2,60	+ 19,9 %
Autres	138 700	99 000	- 28,6 %	19 800	4 800	- 75,7 %	7,00	20,60	+ 193,6 %
ENSEMBLE	118 700	122 300	+ 3,0 %	6 200	6 500	+ 5,7 %	19,20	18,70	- 2,5 %

Source : Groupe Safer.

Les prix et surfaces moyennes des lots acquis pour de l'urbanisation varient fortement en fonction des sous-marchés. En 2024, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, augmente (+ 5,7 %) et atteint 6 500 m², suivant la même tendance que 2023 (+ 4,7 %). Le prix moyen du lot augmente de 3 % alors qu'il était en baisse en 2023 (- 3,1 %). La baisse du prix du mètre carré peut être induite par l'augmentation de la surface du lot, plus forte que celle du prix du lot.

Le prix moyen des terrains destinés à l'urbanisation est de 18,70 euros/m², soit une diminution de 2,5 %. À titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,64 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).

BIENS DE MOINS DE 1 HA ACHETÉS PAR DES PARTICULIERS : BAISSÉ DES PRIX

Le sous-marché des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers représente plus de la moitié du marché de l'urbanisation en nombre de transactions, 15 % en surface et 30 % en valeur. En 2024, la surface de ces terrains diminue de 100 m² et retrouve le niveau des quatre années précédant 2023 (1 900 m²). Le prix du lot baisse également (- 9,8 %), conduisant le prix moyen au mètre carré à diminuer (- 7,7 %) pour atteindre 37,70 euros/m², soit un prix au mètre carré du même ordre que celui observé en 2017 et 2018.

Le prix des terrains constructibles de plus de 1 ha acquis par des particuliers diminue de 9,5 % alors qu'il connaissait une forte augmentation en 2023 (+ 32 %) mais le faible nombre de transactions fragilise la robustesse de l'échantillon (170 transactions en 2024).



PRIX | L'essentiel.

La diminution du prix moyen du lot s'explique surtout par la baisse très importante de la surface moyenne du lot (de 30 100 m² en 2023 à 18 600 m² en 2024, soit - 38,3 %). Enfin, cette baisse de la surface du lot contribue à la hausse du prix moyen au mètre carré (+ 46,7 %, à 5,50 euros/m²).

La dernière enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir ^(a) indique que le prix moyen du mètre carré de terrain s'élève à 100 euros en 2023. Ce prix moyen varie selon les régions, entre un minimum de 57 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et un maximum de 245 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 (+ 18,2 %, 90 400 euros) et du prix au mètre carré (+ 14,3 %, 19,90 euros/m²). Parallèlement, la surface du lot augmente (+ 3,3 %) mais elle se maintient pour la deuxième année consécutive sous le seuil des 5 000 m² (4 500 m²).

AUGMENTATION DES PRIX DES TERRAINS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES

Le prix moyen des terrains à destination d'équipements privés reste stable (22,20 euros/m²). Cette stabilité masque une augmentation du prix du lot de 16,2 % et une augmentation de la surface moyenne du lot de 15,5 % pour atteindre 14 400 m².

Le prix moyen au mètre carré des terrains à destination d'équipements publics augmente également (6,90 euros/m², + 8,4 %). Parallèlement, la surface moyenne du lot augmente fortement de 53,3 % (16 500 m²) et devient plus élevée que celle des équipements privés.

Enfin, le nombre de transactions à destination d'infrastructures diminue (1 540 en 2024, 2 090 en 2023), tout comme le prix et la surface du lot. Cependant, le prix moyen du mètre carré augmente (+ 19,9 %) après une diminution en 2023 (- 42,7 %).

^(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 2024).

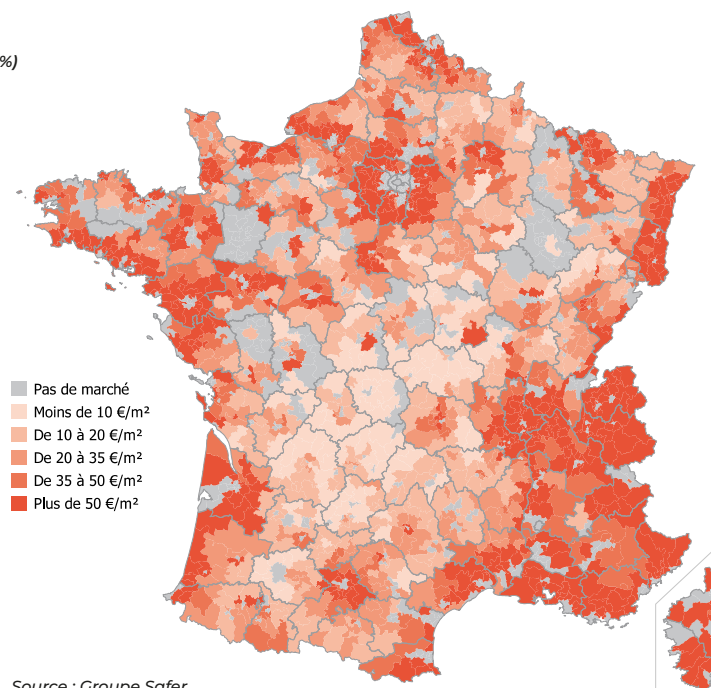
PRIX | Atlas.

Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2022-2024 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2022-2024 : 40,00 euros/m²

Évolution par rapport à 2021-2023 : - 0,55 euro/m² (- 1,36 %)

Moyenne nationale 2024 : 37,70 euros/m²

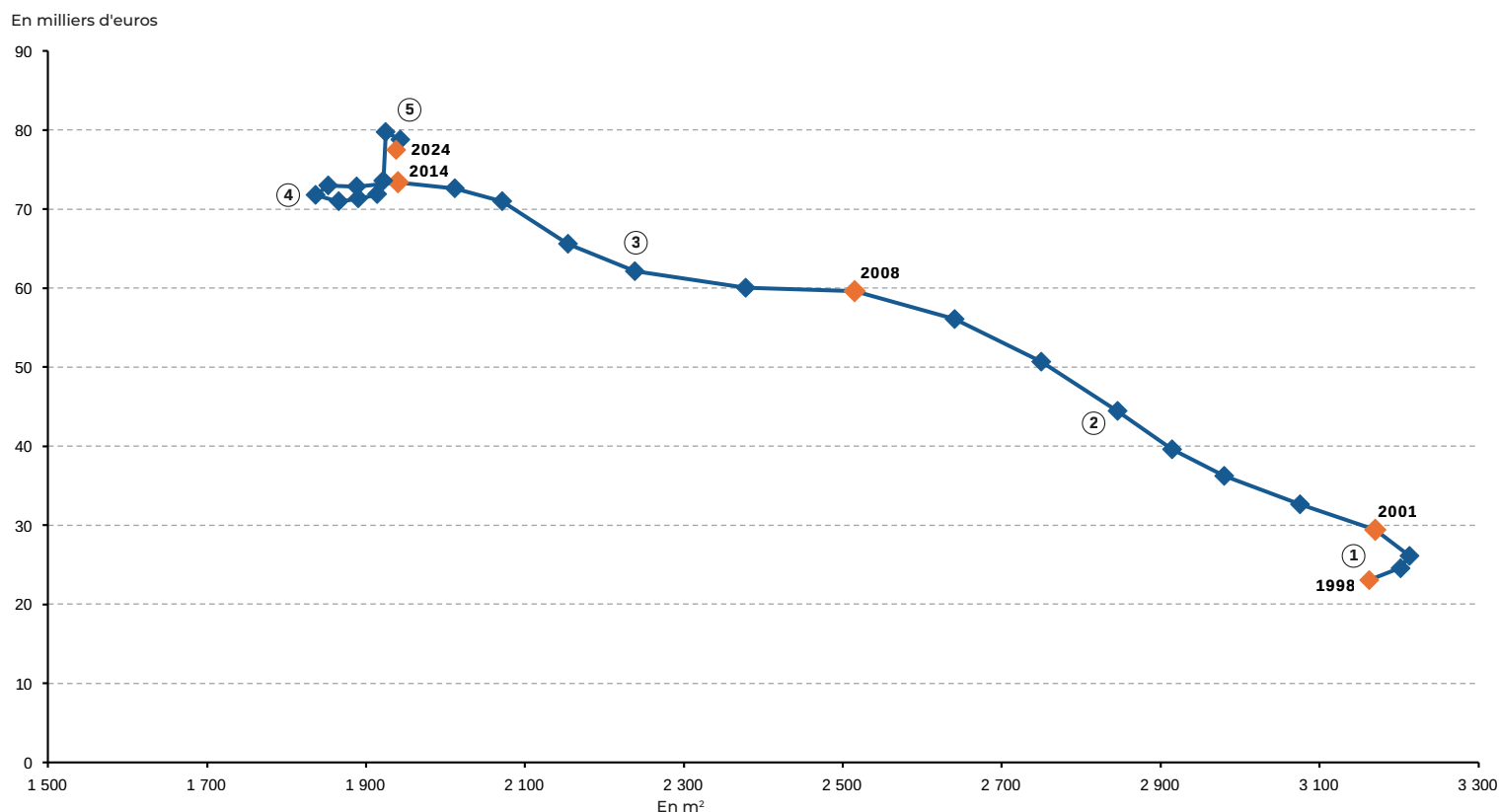


Source : Groupe Safer.



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 2022-2024 (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 2024, cinq 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 2024 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.