

Le prix du foncier à bâtir

Les marchés du foncier durant les années 2004-2014

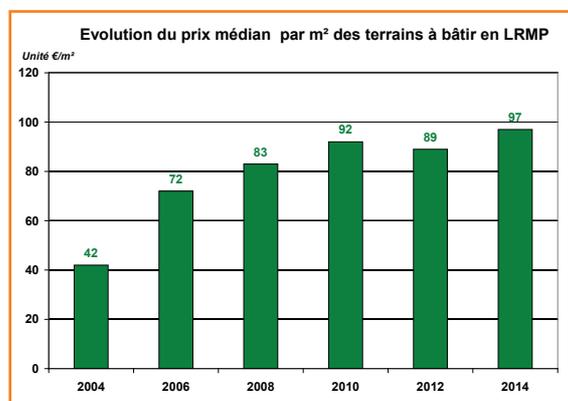
Stabilisation des prix de vente

Après la forte hausse enregistrée à la fin des années quatre-vingt-dix, la crise de 2008 a eu un premier effet stabilisateur. Toutefois nombre d'acquéreurs ne pouvant suivre la hausse continue des prix de terrain, une baisse de la superficie médiane des terrains à construire a été constatée.

L'amorce d'une timide baisse des prix de vente médians apparaît pour la première fois fin 2012, accompagnée d'une réduction sensible de la taille moyenne des terrains.

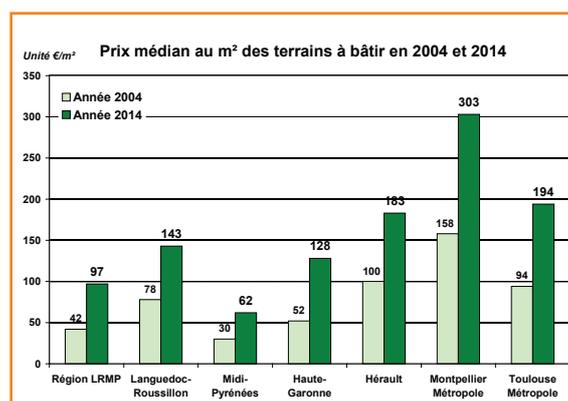
► Évolution contrastée des prix au m² des terrains

Entre 2004 et 2014, l'évolution des prix médians des terrains se décompose en trois périodes. Une croissance très rapide des prix en première période entre 2004-2008. Puis une stabilisation relative intervient entre 2008-2012, et enfin depuis fin 2012 une situation contrariée, avec une amorce de baisse ou de hausse de prix suivant les territoires étudiés. Sur l'ensemble de la période (10 ans), la hausse des prix atteint 130 %, pour aboutir à un prix médian de 100 €/m² en 2014.



Sources : bases notariales Perval

En 2014, en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, les prix des terrains sont les plus élevés dans le département de l'Hérault avec un prix médian légèrement supérieur à 180 €/m². En particulier dans la métropole de Montpellier, les prix du m² sont nettement plus forts que ceux pratiqués dans la métropole de Toulouse (100 €/m²). Les départements du Lot et de la Lozère, toujours dans un marché restreint, enregistrent les prix les plus bas, respectivement 20 et 40 €/m².



Sources : bases notariales Perval

Prix médian au m² des terrains à bâtir

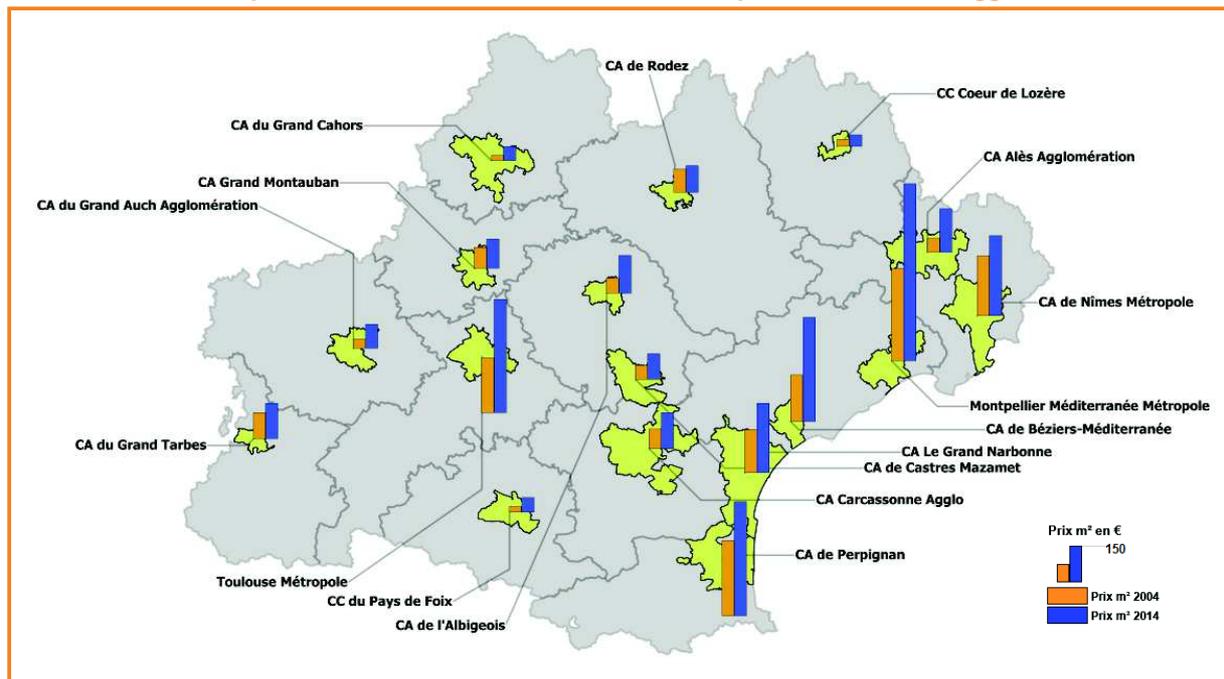
Prix du m ²	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Région LRMP	42	72	83	92	89	97
Languedoc-Roussillon	78	131	160	165	144	143
Midi-Pyrénées	30	35	45	47	46	62
Haute-Garonne	52	76	90	92	101	128
Hérault	100	152	190	189	180	183
Montpellier Métropole	158	203	269	301	312	303
Toulouse Métropole	94	130	150	171	200	194

Sources : bases notariales Perval

Unité €/m²

► Des prix plus élevés sur le littoral

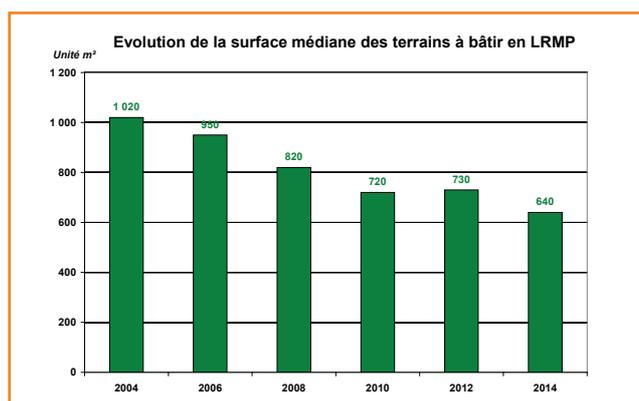
Évolution du prix médian au m² de surface des terrains par communauté d'agglomération



Sources : bases notariales Perval

Dans les communes du bord du littoral, les prix médians gravitent autour de 400 € le mètre carré en 2014. La proximité de la mer et la vitalité démographique sont des facteurs déterminants des prix. Durant la période 2004-2014, les prix dans les zones littorales ont augmenté de 40 %. À l'opposé, dans les départements ruraux et les hauts cantons, les prix dépassent rarement 50 €/m², ils varient du simple au triple selon les secteurs.

► et pour les surfaces ...



Sources : bases notariales Perval

Durant cette décennie, la baisse des surfaces des terrains vendus est régulière pour aboutir à une surface médiane de 640 m² en 2014 en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, soit une baisse de 37 % par rapport à l'année 2004. La tendance baissière touche tous les départements y compris les départements ruraux.

La hiérarchie des surfaces est logiquement l'inverse de celle observée pour les prix du m² de terrain : les superficies les plus élevées se situent en zone rurale, dépassant les 1 000 m² dans le Lot et le Tarn-et-Garonne en 2014. Ainsi la surface des terrains dans le Lot est 2,5 fois supérieure à celle du département de l'Hérault.

Surfaces médianes des terrains à bâtir entre 2004 et 2014

Surface	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Région LRMP	1 020	950	820	720	730	640
Languedoc-Roussillon	800	650	590	500	520	500
Midi-Pyrénées	1 210	1 250	1 110	1 060	1 040	810
Ariège	1 230	1 130	1 030	1 000	1 120	850
Aude	820	1 020	680	570	590	560
Aveyron	1 000	1 100	920	840	1 040	890
Gard	810	800	790	730	740	700
Haute-Garonne	1 110	1 160	1 010	950	840	680
Gers	2 000	2 300	2 000	1 650	1 350	880
Hérault	800	630	560	500	490	460
Lot	2 100	1 990	2 010	1 500	1 300	1 160
Lozère	1 020	1 090	850	920	860	690
Hautes-Pyrénées	1 130	1 200	1 240	1 000	1 000	970
Pyrénées-Orientales	600	560	480	410	400	360
Tarn	1 100	1 210	990	1 010	1 170	980
Tarn-et-Garonne	1 950	1 380	1 210	1 920	1 500	1 030

Sources : bases notariales Perval

Unité m²

► Des prix de vente stables

Prix de vente médians entre 2004 et 2014 des terrains

Prix par année	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Région LRMP	48 800	69 800	70 000	67 200	65 300	65 000
Languedoc-Roussillon	64 000	89 900	91 100	79 000	75 000	72 000
Midi-Pyrénées	40 500	48 500	54 400	52 000	54 600	57 000
Haute-Garonne	63 800	92 000	93 300	89 900	86 500	87 500
Hérault	70 900	97 400	102 300	90 000	84 500	85 100
Montpellier Métropole	117 000	149 000	149 800	143 000	141 100	126 000
Toulouse Métropole	90 100	127 200	126 000	126 000	139 000	130 000

Sources : bases notariales Perval

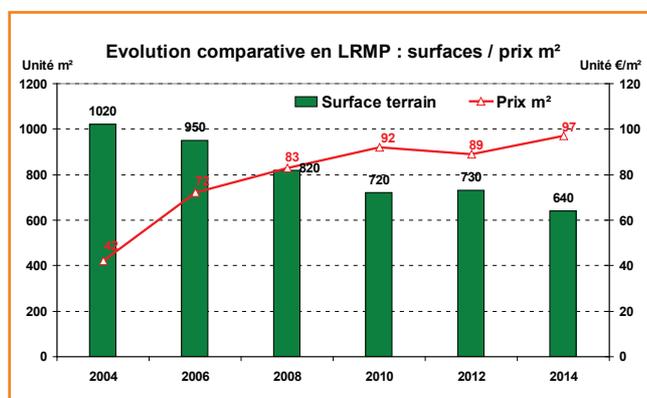
Unité €

Entre 2012 et 2014, le prix de vente médian des terrains à bâtir est resté stable en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, avec toutefois une légère augmentation en Midi-Pyrénées et diminution en Languedoc-Roussillon.

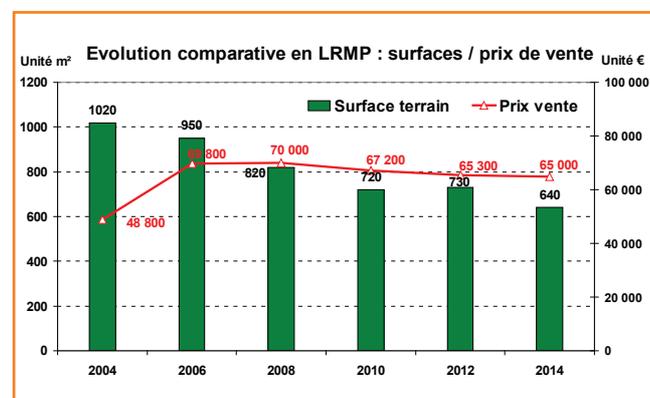
Sur l'ensemble de la dernière décennie, la hausse du prix de vente médian atteint 33 %, pour aboutir à un montant de 65 000 € en 2014. Pour les deux métropoles ce prix de vente tourne autour de 130 000 € en 2014.

Nombre d'acquéreurs ne peuvent plus suivre la hausse continue des prix des terrains. Une nouvelle forme de réponse a été la baisse de la superficie moyenne des terrains à construire. Leur taille moyenne a atteint son apogée en 2004, pour ensuite baisser régulièrement.

Enfin depuis 2010, le prix médian d'acquisition d'une parcelle reste stable, en compensation d'une réduction sensible de la taille des terrains.



Sources : bases notariales Perval



Sources : bases notariales Perval

Directeur de publication

Didier KRUGER
*directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement*

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Bernadette DE LA ROCHÈRE

Réalisation

Sylviane SUSPÈNE
Didier LE BOULBARD

Sources et définitions

La base immobilière PERVAL recense les transactions immobilières ayant eu lieu en France une année donnée enregistrées par les offices notariaux. Elle intègre de nombreux paramètres relatifs à la localisation, aux caractéristiques techniques et aux éléments du prix du bien immobilier.

Le taux de couverture des transactions étudiées par rapport à l'ensemble des transactions réalisées est de l'ordre de 50 %.