

En Bourgogne-Franche-Comté, la taille moyenne des terrains reste stable entre 2012 et 2017, jouant un rôle modérateur sur le prix au m²

Synthèse

En 2017, le prix des terrains à bâtir pour des pavillons hors lotissement s'établit, en Bourgogne-Franche-Comté, en moyenne à 45 euros du m² contre 85 euros en moyenne en Métropole. Il a progressé de 2 % par an depuis 2012 dans la région, contre une hausse de 5 % au niveau national.

Cette faible hausse régionale comparée au niveau national s'explique par une stabilité des superficies des terrains dans la région, alors que celles-ci baissaient de 3 % par an en France sur cette période. Les terrains ont, dans la région, une superficie supérieure de 300 m² à la moyenne métropolitaine. Baisse de la demande, offre abondante dans un territoire peu dense, importance de la construction en zone rurale avec des terrains plus grands ou taux de viabilisation inférieur à la moyenne nationale sont autant de facteurs qui modèrent la pression sur les prix.

Trois quarts des terrains de moins de 1 000 m² sont viabilisés, contre à peine un quart pour ceux d'au moins 1 500 m². Les petits terrains se rencontrent plus fréquemment en zone urbaine.

La hausse du prix du foncier aurait pu être encore plus faible sans un renforcement du poids de la Côte-d'Or dans les projets. Ce département est, en effet, celui où les prix sont les plus élevés de la région (77 euros du m² en moyenne). Au niveau départemental, les évolutions des superficies et du taux de terrains viabilisés engendrent des évolutions très hétérogènes. Les unités urbaines de Dijon et de Pontarlier enregistrent les prix les plus élevés avec plus de 140 euros du m².

Entre 2012 et 2017, les modes de chauffage ont fortement évolués. En 2017, plus de six maisons sur dix utilisent les énergies renouvelables seules ou associées à un autre mode de chauffage, contre 44 % cinq ans plus tôt. 16 % des maisons sont chauffées au gaz, en hausse de 10 points sur la période. Ces progressions se font aux dépens de l'énergie électrique, dont la part est passée de 44 à 13 %.

La maîtrise d'œuvre est confiée dans six cas sur dix à un constructeur de maisons individuelles, le plus souvent pour des maisons de plus petites superficies, tandis que 30 % des ménages la conserve. Près de deux fois sur trois, le pavillon est livré prêt à décorer. Deux acquéreurs sur trois ont moins de 40 ans.

Des prix de terrain moins élevés en Bourgogne-Franche-Comté...

En Bourgogne-Franche-Comté, plus de 3 200 terrains ont été achetés, en 2017, pour des projets de construction de maisons individuelles situés hors lotissement. Cela représente une baisse de 300 unités par rapport à 2012. Un acheteur sur deux a dépensé au moins 52 euros/m². Pour un quart des projets, la dépense était inférieure à 25 euros du m² et, pour un autre quart, elle a dépassé 90 euros.

Le prix moyen s'établit à 45 euros par m² dans la région, soit une hausse de 10 % en cinq ans. En métropole, la hausse moyenne a été près de 3 fois plus élevée, avec un prix moyen qui atteint 85 euros, soit près de deux fois plus qu'en moyenne dans la région.

Figure 1: Moins de transactions et une légère augmentation des prix pour une superficie moyenne stable en Bourgogne-Franche-Comté

année 2017 évolution moyenne depuis 2012	Nombre de terrains	Prix médian en euros / m ²	1er quartile du prix en euros / m ²	3ème quartile du prix en euros / m ²	Prix moyen en euros / m ²	Surface moyenne en m ²	Prix moyen en euros
Bourgogne-Franche-Comté	3 229	52 €	25 €	90 €	45 €	1 226	55 524 €
évolution en %	-3	1	0	2	2	0	2
France métropolitaine	82 234	100 €	50 €	168 €	85 €	923	78 127 €
évolution en %	0	6	5	6	5	-3	2

Source : SDES, EPTB

Note de lecture : les 25 % des terrains les moins chers en Bourgogne-Franche-Comté ont été achetés pour au plus 25 euros, la moitié pour au plus 52 € et les trois quarts pour moins de 90 €.

Plusieurs éléments contribuent à la fixation du prix du terrain. Des facteurs pérennes expliquent un coût moindre dans la région. La Bourgogne-Franche-Comté est caractérisée par la faiblesse de ses évolutions démographiques. C'est la région qui enregistre la plus faible progression du nombre de ménages, engendrant ainsi une faible tension sur la demande de logements neufs. Les communes de la région, très majoritairement peu denses, disposent, par ailleurs, d'une offre foncière importante contrairement à ce que l'on observe dans les zones tendues. L'écart de prix avec le niveau national s'explique ainsi, en partie, par la faible armature urbaine de la région associée à une demande limitée.

La superficie des terrains : un rôle prépondérant dans le niveau de prix des terrains

C'est néanmoins l'effet superficie qui joue le plus dans l'écart grandissant entre prix régional et national. En effet, le prix des terrains évolue à l'inverse de sa superficie. Plus le terrain est petit, plus le coefficient d'occupation des sols et donc la proportion de terrain constructible sont importants. Dans la région, la taille moyenne des terrains, après avoir baissé les premières années est remontée depuis 2015. Sur cinq ans, elle reste stable dans la région, alors qu'elle baisse de près de 20 % au niveau national sur la même période. La taille moyenne des terrains en secteur diffus, est ainsi supérieure de plus de 300 m² en Bourgogne-Franche-Comté à la moyenne métropolitaine (1 226 m² contre 923 m²). Cette différence d'évolution est une des principales causes de l'écart grandissant entre prix régional et prix national.

Entre 2012 et 2017, la répartition des terrains achetés dans la région par tranche de superficie a peu évolué (Figure 2). Si la part des terrains de moins de 700 m², les plus onéreux, a progressé de 2 points à 11 %, cette hausse s'est accompagnée d'une baisse de 3 points de la proportion de terrains de 700 à 1 000 m². 56 % des terrains font plus de 1 200 m² (+1 point), et même 32% dépassent 2 000 m². C'est parmi ces derniers que se concentrent les projets à moins de 25 euros du m².

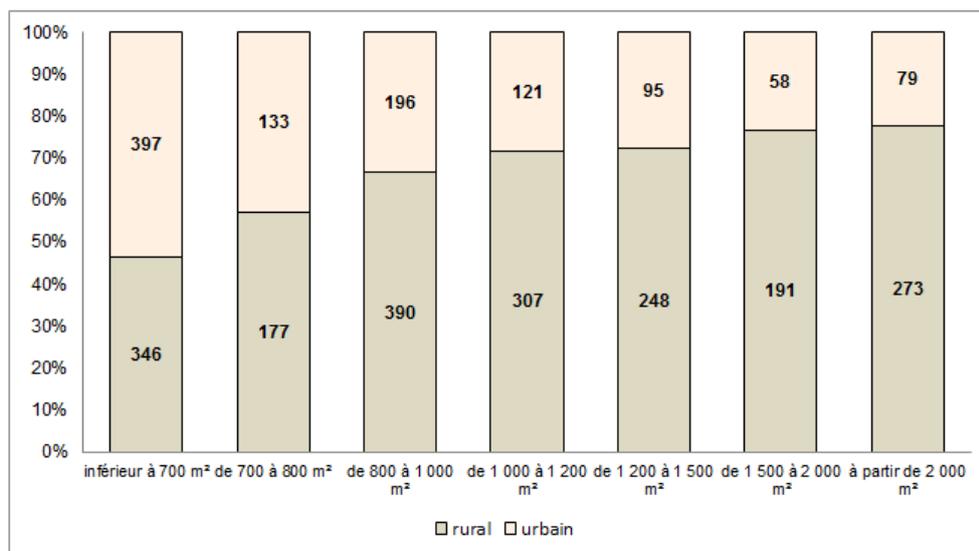
Figure 2: Près d'un terrain sur trois a plus de 2 000m² en 2012 comme en 2017

Source: SDES, EPTB

Près des deux tiers des terrains vendus en zone rurale

En 2017, à peine plus d'un tiers des terrains ont été achetés dans une des unités urbaines de la région, la vente de terrains hors lotissements restant donc l'apanage des communes rurales. Cette situation explique, le poids important des grands terrains dans la région. En effet, les terrains vendus dans des communes rurales sont de taille plus importante qu'en milieu urbain. Ainsi, 79 % des terrains de plus de 1 500 m² vendus en secteur diffus se situent en zone rurale contre un sur deux pour ceux de moins de 700 m².

En zone urbaine, 49 % des terrains achetés ont moins de moins de 800m² et seulement 7 % dépassent 1 500 m². En milieu rural, un gros quart des terrains achetés mesurent moins de 800 m² et presque autant font plus de 1 500 m².

Figure 3: Localisation des terrains selon la superficie en 2017

Source: SDES, EPTB

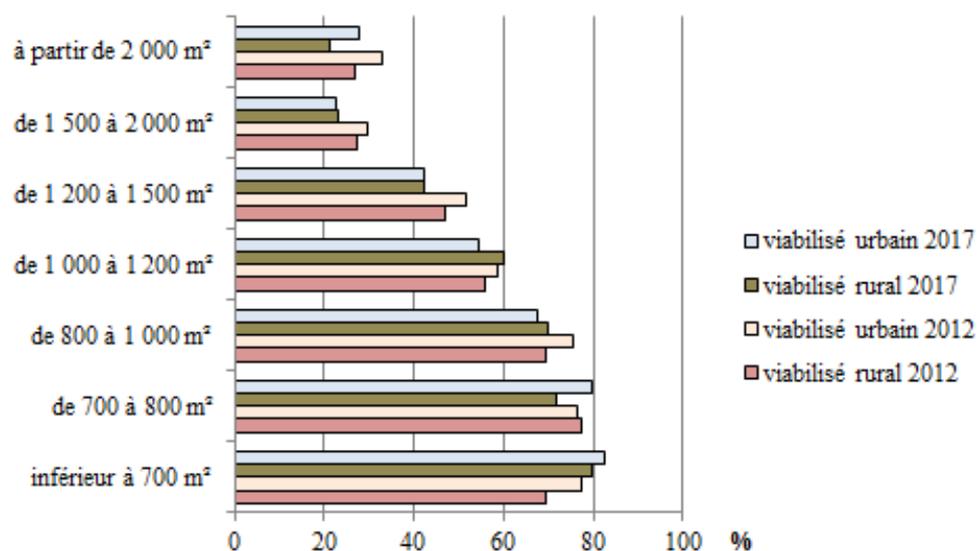
Surfaces de terrain: des prix au m² plus élevés également si le terrain est viabilisé

La viabilisation des terrains, selon qu'elle a été réalisée au préalable ou qu'elle est à la charge de l'acheteur, est également un facteur qui joue sur le niveau des prix du foncier. Les terrains sont moins souvent viabilisés en milieu rural que dans les unités urbaines de la région, avec respectivement 55 et 65 % de terrains viabilisés.

Cette différence de 10 points de la part de terrains viabilisés s'explique néanmoins largement par un effet structurel liant tranche de superficie des terrains et localisation. En effet, alors que les 3/4 des terrains de moins de 1 000 m² sont viabilisés, c'est le cas de moins de trois terrains sur dix de 1 500 m² ou plus.

Par tranche de taille, les écarts entre la proportion de terrains viabilisés en zone urbaine et en milieu rural sont relativement modérés. Ils sont plus importants pour les terrains de plus de 2 000 m², mais pour un faible nombre de projets en zone urbaine.

Figure 4: la proportion de terrain viabilisé décroît avec la surface



Source: SDES, EPTB

Au niveau régional, la part des terrains viabilisés reste quasiment stable, entre 2012 et 2017, avec près de 59 % des terrains. L'effet est en revanche plus important, lorsque l'on regarde un niveau infrarégional.

Ainsi, la proportion de terrains viabilisés a baissé fortement dans la Nièvre, l'Yonne et le Territoire de Belfort. Elle s'est tassée dans les autres départements, à l'exception de la Côte-d'Or et du Jura. En La stabilité du taux de viabilisation observée au niveau régional s'explique par des projets plus nombreux en Côte-d'Or et dans le Jura, tandis qu'ils étaient divisés par plus de deux dans l'Yonne. Seuls, les départements du Doubs et de la Côte-d'Or ont un taux de viabilisation supérieur à 70 % (respectivement 71,5 % et 70,7 %). Dans le Jura, plus de six terrains sur dix étaient viabilisés en 2017, contre un sur deux dans les autres départements ruraux. L'Yonne se distingue avec moins de trois terrains sur dix viabilisés.

Le prix des terrains non viabilisés a augmenté de près de 4 % en cinq ans pour des superficies en légère progression sur la période. Celui des terrains viabilisés a augmenté de 18 % sur la même période, bénéficiant à la fois d'une localisation plus fréquentes dans des communes où le prix est plus élevé et d'une réduction de la taille des parcelles qui est passée de 1 025 à 948 m². Il atteint 66 euros en moyenne, soit plus du double des terrains non viabilisés. La taille moyenne des terrains viabilisés est inférieure de plus de 40% à celle de ceux qui ne le sont pas.

En 2017, la Côte-d'Or se singularise par une taille des parcelles viabilisées particulièrement faible pour la région (moins de 800 m²). Le prix, particulièrement élevé, atteint, en moyenne, 104 euros du m². Dans le Doubs, la superficie moyenne de ces terrains s'établit à un niveau un peu inférieur à 900 m² pour un prix de 85 euros en moyenne. Dans le territoire de Belfort, l'Yonne et la Saône-et-Loire, la taille moyenne des terrains viabilisés est comprise entre 900 et 1 000 m². Elle est un peu supérieure dans le Jura et en Haute-Saône. La Nièvre se singularise en 2017 par une forte croissance de la superficie moyenne des terrains viabilisés. Elle passe de 1 097 à 1 586 m², ce qui fait reculer le prix moyen du terrain viabilisé de 30 à 23 euros par m². Si le prix peu cher ne favorise pas la limitation de la consommation d'espace, il faut rester prudent sur les évolutions au regard du faible nombre de permis considérés, la part des terrains viabilisés a fortement diminué et concerne un nombre de terrains relativement faible par rapport à 2012. On peut d'ailleurs noter que pour les terrains non viabilisés, le taux de réponse dans la Nièvre ne permet pas de disposer d'une fiabilité statistique suffisante.

Figure 5: Un recul de la part de terrain viabilisé sauf en Côte d'Or et dans le Jura

Viabilisation		2012			2017		
		prix des terrains au m ²	surface moyenne en m ²	proportion de viabilisé	prix des terrains au m ²	surface moyenne en m ²	proportion de viabilisé
Bourgogne-Franche-Comté	viabilisé	56	1 025	59,0	66	948	58,8
	non viabilisé	27	1 575		28	1 621	
	total	41	1 251		45	1 225	
Côte d'Or	viabilisé	82	893	67,4	104	773	70,7
	non viabilisé	39	1 465		40	1 391	
	total	63	1 079		77	954	
Doubs	viabilisé	77	908	73,1	85	871	71,5
	non viabilisé	48	1 206		43	1 328	
	total	67	988		69	1 002	
Jura	viabilisé	33	1 151	55,3	47	1 035	63,8
	non viabilisé	22	1 678		25	1 750	
	total	27	1 387		36	1 294	
Nièvre	viabilisé	30	1 097	62,8	23	1 586	50,3
	non viabilisé	12	1 989		non fiable	non fiable	
	total	21	1 429		non fiable	non fiable	
Haute-Saône	viabilisé	36	1 208	56,5	40	1 087	55,1
	non viabilisé	22	1 726		21	1 606	
	total	29	1 434		30	1 320	
Saône-et-Loire	viabilisé	40	1 221	48,7	49	993	46,1
	non viabilisé	21	1 779		22	1 835	
	total	28	1 507		31	1 447	
Yonne	viabilisé	47	901	35,1	47	962	26,5
	non viabilisé	26	1 412		27	1 477	
	total	32	1 232		31	1 341	
Territoire de Belfort	viabilisé	65	965	68,6	74	931	55,5
	non viabilisé	44	1 427		38	1 543	
	total	57	1 111		54	1 203	
communes rurales de BFC	viabilisé	48	1 113	55,3	59	1 018	55,2
	non viabilisé	25	1 670		25	1 716	
	total	35	1 362		66	948	

Source: SDES, EPTB

Pour les terrains non viabilisés, les surfaces sont plus homogènes. Elles s'échelonnent d'un peu plus de 1 300 m² dans le Doubs à 1 850 en Saône-et-Loire. Les prix avoisinent les 25 euros dans les départements ruraux de la région et approche ou dépassent les 40 euros dans le Territoire de Belfort, le Doubs et en Côte-d'Or.

Unités urbaines de Dijon et Pontarlier : un prix du foncier particulièrement onéreux

Conséquence de superficies plus petites et de viabilisations plus fréquentes, le prix du foncier dans les principales unités urbaines de la région est supérieur à la moyenne régionale en cumul sur les années 2016 et 2017. Seules les unités urbaines de la Nièvre et de l'ouest de la Saône-et-Loire auxquelles s'ajoute l'unité urbaine de Lons-le-Saunier cumulent projets de taille supérieure à 1 000 m² et prix bas.

Les unités urbaines de Dijon et de Pontarlier sont dans la situation inverse avec de petits terrains pour un prix moyen dépassant 140 euros du m². Si le facteur taille du terrain joue un rôle prépondérant, un autre facteur vient pousser les prix à la hausse. Dans ces deux unités urbaines, les revenus des ménages sont plus élevés que dans le reste de la région. La demande est forte, notamment sur la zone frontalière, ce qui favorise des prix élevés. Dans le Haut-Doubs, les prix sont également élevés dans les communes rurales, ce qui entraîne un phénomène d'éviction des ménages travaillant sur le secteur et ne bénéficiant pas des revenus frontaliers

Besançon est la seule des autres unités urbaines à atteindre les 100 euros du m². Ils sont proches de 90 euros pour Mâcon et Beaune et de 70 euros pour Montbéliard, Belfort, Chalon-sur-Saône et Auxerre.

Figure 6: Plus de 100 €/M² dans les unités urbaines de Dijon, Pontarlier et Besançon

2016 - 2017		
Terrains en 2016-2017 dans les Unités Urbaines de Bourgogne-Franche-Comté	Prix moyen des terrains en €/m ²	surface moyenne des terrains
Auxerre	64	773
Beaune	88	755
Belfort	67	926
Besançon	100	970
Chalon-sur-Saône	66	830
Cosne-Cours-sur-Loire	14	1 737
Dijon	144	719
Dole	ND	ND
Héricourt	ND	ND
Le Creusot	32	1 142
Lons-le-Saunier	31	1 466
Mâcon	92	923
Montbéliard	70	927
Montceau-les-Mines	26	1 435
Nevers	35	1 258
Pontarlier	140	780
Sens	ND	ND
Vesoul	49	991

Source: SDES, EPTB

Note : les unités urbaines sélectionnées répondent aux critères de secret statistique (11 opérations) et de fiabilité de la donnée (taux de réponse au prix du terrain).

Maisons : Les énergies renouvelables bien orientés

Depuis la RT 2012, qui a durci les réglementations thermiques, l'appui apporté par l'État et ses partenaires dans le développement des énergies renouvelables dans le cadre des engagements de la France pour lutter contre le réchauffement climatique et la réduction progressive des surcoûts qui résultent du choix de ce type d'énergie, ont conduit à massifier leur utilisation. La RT2020 devrait encore entraîner un nouveau transfert des anciens modes de chauffage vers ces modes plus renouvelables.

Figure 7: Energies renouvelables: un choix plus fréquent pour de gros projets

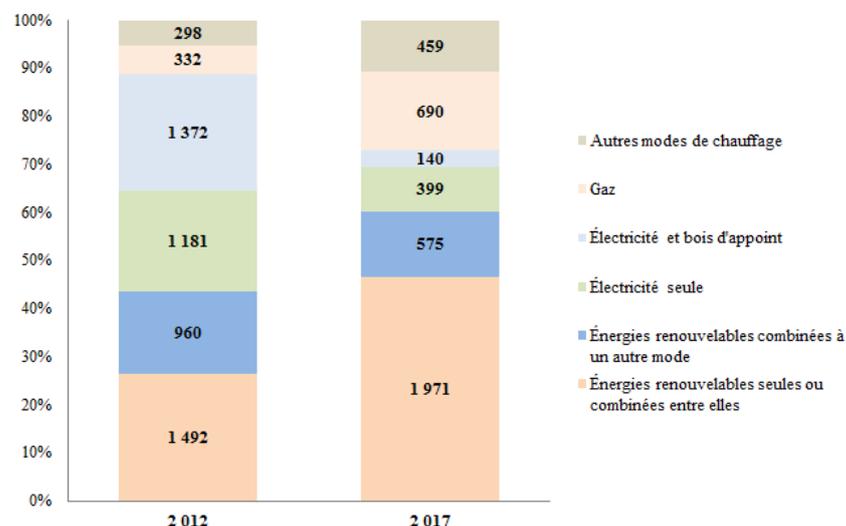
Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté en 2017	Surface moyenne de terrain d'assise	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison		part en %
				en €/m ²	en €	
énergies : chauffage						
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	1 409	1 971	129	1 422	183 867	46,6
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	1 302	575	126	1 386	174 638	13,6
Électricité et bois d'appoint	1 411	140	126	1 406	177 778	3,3
Électricité seule	1 191	399	121	1 259	151 781	9,4
Gaz	974	690	121	1 347	163 059	16,3
Autres modes de chauffage	1 189	459	119	1 360	161 770	10,8

Source: SDES, EPTB

Alors qu'en 2012, 44% des projets utilisaient des énergies renouvelables, seules ou combinées à un autre mode de chauffage, c'est six maisons individuelles sur dix qui ont choisi ce mode de chauffage. Plus encore, cette progression est le fait de maisons utilisant exclusivement ce mode de chauffage, alors que les énergies renouvelables combinées à un autre mode de chauffage ont vu leur part se réduire de 4 points à 14 %. Le recours aux énergies renouvelables, notamment en l'absence d'autres modes de chauffage, sont plus souvent le fait de projets de pavillons plus grands (129 m² en 2017 contre 125 en moyenne tout mode de chauffage confondu).

Ce développement s'est fait au détriment de l'électricité seule ou avec le bois comme chauffage d'appoint. Seuls 13 % des projets prévoient ce type de chauffage en 2017, contre 44 %, cinq ans plus tôt. En revanche, le chauffage au gaz s'est développé pour représenter un projet sur six contre à peine 6 % en 2012.

Les projets de pavillons avec chauffage électrique seul sont les moins onéreux à l'achat (152 000 euros en moyenne). Le coût au m² est le plus faible des différents modes de chauffage (1 260 euros au m²). Il s'agit généralement de petits projets, mais sur des terrains de superficie à peine inférieur à la moyenne régionale. Les projets de pavillons chauffés au gaz sont également de petite taille (121 m²) mais pour un coût au m² plus important. Souvent situés dans les villes ou à proximité pour accéder aux réseaux de gaz, ces projets sont réalisés sur des terrains de petite superficie.

Figure 8: Plus d'énergies renouvelables et de chauffage au gaz, l'électricité en perte de vitesse

Source: SDES, EPTB

Six projets sur dix réalisés par un constructeur de maisons individuelles

Six fois sur dix, la maîtrise d'œuvre est confiée à un constructeur de maisons individuelles en 2017. Cette proportion a progressé de 10 points depuis 2012. Ils interviennent plus souvent sur des constructions de pavillons de petite superficie (119 m² en moyenne pour un prix au m² de 1 400 euros).

Une autre solution consiste à conserver la maîtrise d'œuvre, les particuliers qui en ont la possibilité ont dépensé moins de 1 300 euros/m² en moyenne, ils peuvent ainsi avoir de plus grandes maisons pour un budget moyen qui reste contenu. Le coût moyen hors foncier atteint 173 000 euros en 2017, contre 166 000 en cas de recours à un constructeur de maison individuelle, mais pour une superficie moyenne supérieure de 17 m². Mais il faut avoir les compétences nécessaires, être disponible.

Près de 7 % des constructions reviennent aux entrepreneurs et artisans pour une surface moyenne de 133 m² en moyenne et un prix qui approche les 1 500 euros par m². Pour les projets de plus de 150 m², le recours à un architecte est requis. Le prix au m² est plus fort et s'établit à 1 660 euros par m². Le prix moyen dépasse 247 000 euros.

Figure 9: Projets selon le type de maîtrise d'œuvre et le degré de finition

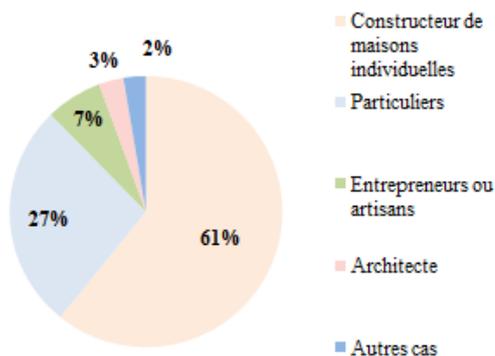
Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté	Année 2012				Année 2017			
	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison en €/m ²	Prix de la maison en €	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison en €/m ²	Prix de la maison en €
maîtrise d'œuvre								
Architecte	208	155	1 490	231 284	124	149	1 659	247 604
Constructeur de maisons individuelles	2 983	118	1 233	145 935	2 575	119	1 402	166 198
Entrepreneurs ou artisans	434	134	1 222	163 920	285	133	1 484	196 868
Particuliers	1 879	140	1 077	150 976	1 138	136	1 274	173 156
Autres cas	131	134	1 328	177 867	112	133	1 560	207 143
Finition								
Totalement terminé	1 790	134	1 253	168 017	1 354	132	1 445	191 166
Prêt à décorer	3 457	126	1 170	147 458	2 621	122	1 366	167 050
Clos et couvert	388	125	1 048	131 445	259	122	1 211	148 034
Ensemble	5 635	129	1 189	152 901	4 234	125	1 384	173 599

Source: SDES, EPTB

Un peu plus de trois projets sur dix sont livrées totalement terminées, avec un prix au m² de 1 445 euros en moyenne. Cette proportion atteint 45 % pour les maisons dont la maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte. 62 % des commandes sont livrées prêtes à décorer pour un prix moyen de 1 366 euros par m². Seulement 6 % des clients achètent un pavillon « clos et couvert » au prix moyen de 1 211 euros. L'importance des travaux à finaliser nécessite cependant compétence et disponibilité, ce qui réduit l'attractivité de ce type de produit. Ces proportions restent relativement stables sur la période.

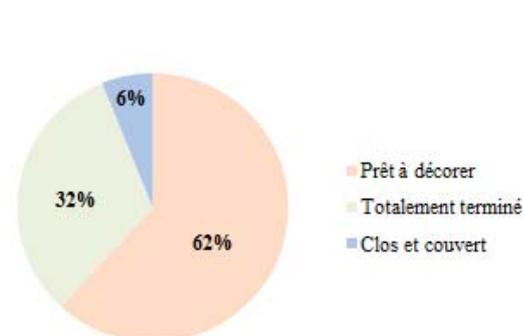
Figure 10: Répartition des projets de maisons individuelles

Répartition des projets de maisons individuelles selon le degré de finition



Source: SDES, EPTB

Répartition des projets de maisons individuelles selon le type de maîtrise d'œuvre en 2017



Deux acquéreurs sur trois ont moins de 40 ans

Conséquence du cycle de vie, les ménages ayant déposé un permis de construire pour une maison individuelle hors lotissement sont plus jeunes qu'en moyenne dans la région. Deux projets sur trois ont été engagés par des ménages de moins de 40 ans. Au-delà de cet âge, les ménages sont plus souvent déjà propriétaires de leur logement.

Les retraités sont sous-représentés parmi les porteurs de projet. Ils sont plus souvent déjà propriétaires de leur logement et c'est l'envie de mobilité qui peut les amener à se lancer dans un nouvel achat. L'accès au crédit est également un peu plus difficile, même si les conditions restent attractives en 2017 et il est moins aisé de se projeter sur des durées d'emprunt moyennes. L'achat dans l'ancien, moins onéreux, est probablement plus attractif que la construction neuve. Par ailleurs, si aux premiers âges de la retraite, l'entretien n'est le plus souvent pas un enjeu, la tendance aux âges plus élevés est plus le retour en appartement.

L'analyse du profil des ménages selon les catégories socio-professionnelles montre une forte variabilité d'une année à l'autre. On peut noter, en 2017, une progression de 11 points de la part des professions intermédiaires parmi les porteurs de projets et une baisse similaire pour les employés pour atteindre respectivement 16 et 33 %.

Figure 11: Profil des acquéreurs et localisation des projets

Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté	Année 2012				Année 2017			
	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison en €/m ²	Prix de la maison en €	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison en €/m ²	Prix de la maison en €
classe d'âge								
Moins de 30 ans	1 610	128	1 092	139 717	1 256	123	1 308	161 089
30 à 39 ans	2 047	132	1 173	155 324	1 547	131	1 383	180 530
40 à 49 ans	912	129	1 251	161 145	680	127	1 376	174 922
50 à 59 ans	625	121	1 305	158 064	400	118	1 528	180 408
60 ans ou plus	441	123	1 344	165 394	351	116	1 525	177 486
classe socio-professionnelle								
Agriculteurs exploitants	198	142	1 228	173 973	136	135	1 432	192 940
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	437	137	1 204	164 476	286	135	1 348	181 565
Cadres et professions intellectuelles supérieures	877	143	1 321	189 205	730	139	1 543	214 174
Professions intermédiaires	255	132	1 246	164 849	660	123	1 383	169 681
Employés	2 406	124	1 149	142 323	1 384	121	1 319	159 592
Ouvriers	959	123	1 079	132 463	680	122	1 291	156 940
Retraités	377	123	1 330	164 089	281	115	1 494	171 530
Autres personnes sans activité professionnelle	126	120	1 059	126 597	77	125	1 327	165 227
taille des agglomérations								
rural	3 951	128	1 183	150 914	2 742	124	1 386	172 497
2 000 à 4 999 habitants	529	128	1 206	154 864	405	126	1 378	173 112
5 000 à 9 999 hab,	286	130	1 199	155 443	244	122	1 454	176 866
10 000 à 19 999 hab,	190	125	1 180	147 811	146	122	1 286	156 433
20 000 à 49 999 hab,	251	132	1 225	161 589	243	125	1 364	170 200
50 000 à 99 999 hab,	208	128	1 132	145 242	192	131	1 328	173 473
100 000 à 1 999 999 hab,	220	144	1 267	182 190	262	138	1 418	195 656

Source: SDES, EPTB

ANNEXES

Figure 12: Données par EPCI par période

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyen des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CA Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-Chagny-Nolay	2012-2013	126	53,2	64	994	1 129	143 012	189 925
	2016-2017	134	61,2	59	998	1 310	170 919	221 512
CA de l'Auxerrois	2012-2013	119	38,7	55	900	1 159	144 111	189 557
	2016-2017	87	47,1	46	1 005	1 256	162 106	206 885
CA de Nevers	2012-2013	116	65,5	39	1 053	1 108	129 446	162 021
	2016-2017	88	47,7	35	1 203	1 213	146 507	188 772
CA de Vesoul	2012-2013	44	72,7	48	1 015	1 306	173 236	221 831
	2016-2017	41	75,6	46	964	1 390	191 001	226 719
CA du Grand Besançon	2012-2013	401	75,6	83	944	1 343	172 187	240 747
	2016-2017	376	71,5	87	879	1 488	204 020	281 572
CA du Grand Dole	2012-2013	109	57,8	35	1 102	1 121	139 248	175 019
	2016-2017	112	74,1	42	1 121	1 291	172 406	228 967
CA du Grand Sénonais	2012-2013	87	41,4	37	1 159	998	121 655	148 212
	2016-2017	38	21,1	36	1 100	1 291	154 394	187 364
CA ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération)	2012-2013	55	61,8	36	1 264	1 198	153 780	185 566
	2016-2017	37	70,3	32	1 288	1 407	197 905	239 898
CA Grand Belfort	2012-2013	194	75,8	75	831	1 282	168 427	219 858
	2016-2017	146	67,1	60	1 051	1 438	208 168	266 238
CA Le Grand Chalon	2012-2013	264	61,4	53	1 045	1 163	137 943	187 697
	2016-2017	252	57,1	49	1 085	1 256	157 020	209 146
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	2012-2013	237	62,9	72	964	1 175	140 754	202 725
	2016-2017	225	57,8	72	992	1 304	164 359	241 052
CA Moulins Communauté	2012-2013	192	57,3	27	1 290	1 079	131 224	159 516
	2016-2017	128	58,6	27	1 285	1 226	151 579	183 818
CA Pays de Montbéliard Agglomération	2012-2013	206	72,3	61	903	1 237	168 327	216 217
	2016-2017	188	67,6	60	993	1 386	196 977	252 909

Source: SDES, EPTB

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyenne des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC Altitude 800	2012-2013	41	70,7	59	1 012	1 284	179 888	231 275
	2016-2017	38	63,2	72	1 070	1 502	221 352	300 839
CC Auxonne Pontailler Val de Saône	2012-2013	84	71,4	47	1 032	1 102	129 541	171 291
	2016-2017	60	53,3	50	1 103	1 232	156 759	207 450
CC Bresse Haute Seille	2012-2013	78	56,4	23	1 389	1 232	152 399	169 664
	2016-2017	55	56,4	24	1 532	1 436	183 397	220 258
CC Bresse Louhannaise Intercom'	2012-2013	80	38,8	16	1 767	1 196	140 008	166 784
	2016-2017	76	35,5	14	2 099	1 247	152 654	177 639
CC Bresse Nord Intercom'	2012-2013	12	25,0	11	2 320	1 060	132 160	160 016
	2016-2017	3	0,0	4	4 509	1 445	173 115	224 780
CC Bresse Revermont 71	2012-2013	41	34,1	11	2 189	1 162	135 927	149 908
	2016-2017	41	29,3	12	1 904	1 304	154 682	176 643
CC Chablais Villages et Terroirs	2012-2013	42	66,7	43	947	1 218	143 322	178 598
	2016-2017	13	46,2	33	1 027	1 236	168 450	177 465
CC Champagnole Nozeroy Jura	2012-2013	84	77,4	27	1 267	1 297	166 062	197 643
	2016-2017	75	66,7	31	1 261	1 570	210 362	259 547
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	2012-2013	106	56,6	85	854	1 106	138 779	207 257
	2016-2017	115	70,4	89	799	1 228	155 822	229 193
CC de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne	2012-2013	50	56,0	27	1 859	1 044	123 796	171 907
	2016-2017	21	42,9	19	1 641	1 191	157 512	193 036
CC de la Haute Comté	2012-2013	30	43,3	21	1 328	1 039	130 084	165 171
	2016-2017	18	61,1	13	1 850	1 279	168 840	194 829
CC de la Plaine Dijonnaise	2012-2013	119	79,0	87	735	1 058	121 877	185 774
	2016-2017	115	86,1	85	774	1 190	148 439	216 872
CC de la Région d'Orgelet	2012-2013	12	58,3	21	1 320	1 213	135 564	150 615
	2016-2017	15	93,3	36	1 040	1 515	188 285	227 590

Source: SDES, EPTB

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Construction des logements

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyenne des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC de la Vanne et du Pays d'Othe	2012-2013	21	33,3	25	1 141	1 117	122 993	136 092
	2016-2017	12	41,7	27	1 111	1 254	163 571	156 107
CC de l'Agglomération Migennoise	2012-2013	15	53,3	41	792	1 075	115 879	135 660
	2016-2017	5	100,0	42	960	1 257	166 339	210 432
CC de l'Aillantais	2012-2013	52	26,9	24	1 193	1 062	125 595	149 607
	2016-2017	17	17,6	20	1 758	1 243	151 203	182 285
CC de Marcigny	2012-2013	16	37,5	8	2 794	1 175	151 342	172 095
	2016-2017	10	60,0	12	2 133	1 428	167 397	200 653
CC de Montbenoit	2012-2013	42	57,1	55	1 170	1 509	219 590	274 292
	2016-2017	62	80,6	70	1 050	1 531	227 494	308 135
CC de Pouilly en Auxois/Bligny sur Ouche	2012-2013	13	30,8	27	1 055	1 172	138 028	152 287
	2016-2017	26	34,6	31	1 335	1 321	168 846	203 367
CC de Saulieu	2012-2013	6	0,0	13	2 720	1 114	135 795	167 302
	2016-2017	5	20,0	10	1 821	1 191	138 340	161 847
CC des 1000 étangs	2012-2013	22	68,2	21	1 618	1 067	141 159	177 787
	2016-2017	14	28,6	16	1 907	1 352	168 256	205 763
CC des Combes	2012-2013	17	52,9	22	1 502	1 298	149 187	172 653
	2016-2017	26	34,6	17	1 635	1 214	153 592	185 338
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	2012-2013	118	72,9	108	862	1 619	221 704	318 052
	2016-2017	57	71,9	103	931	1 739	270 558	367 085
CC des Monts de Gy	2012-2013	18	50,0	32	1 245	1 174	142 902	173 097
	2016-2017	16	31,3	22	1 469	1 291	176 077	214 185
CC des Portes du Haut-Doubs	2012-2013	129	72,1	43	1 034	1 344	173 705	212 397
	2016-2017	120	86,7	57	948	1 515	210 960	266 465
CC des Terres d'Auxois	2012-2013	40	70,0	17	1 604	1 136	133 403	157 103
	2016-2017	30	33,3	24	1 557	1 289	156 789	183 894

Source: SDES, EPTB

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Construction des logements

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyen des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon	2012-2013	39	71,8	72	977	1 060	134 844	190 834
	2016-2017	35	60,0	69	1 196	1 324	178 765	260 214
CC des Vosges du Sud	2012-2013	20	30,0	35	1 655	1 318	170 766	225 037
	2016-2017	39	41,0	51	1 176	1 539	207 386	266 066
CC du Canton de Semur en Brionnais	2012-2013	17	17,6	14	1 772	1 201	145 771	154 847
	2016-2017	14	21,4	12	2 650	1 276	168 676	202 180
CC du Clunisois	2012-2013	38	34,2	27	1 481	1 298	156 420	194 588
	2016-2017	18	77,8	25	1 474	1 259	156 712	204 188
CC du Doubs Baumoisi	2012-2013	39	61,5	41	1 224	1 132	154 841	213 772
	2016-2017	56	66,1	29	1 620	1 407	185 621	236 213
CC du Gâtinais en Bourgogne	2012-2013	44	15,9	32	1 477	1 020	116 293	160 786
	2016-2017	28	28,6	33	1 576	1 273	150 421	202 601
CC du Grand Pontarlier	2012-2013	41	75,6	118	876	1 475	209 759	315 816
	2016-2017	51	78,4	118	877	1 792	247 931	363 200
CC du Haut-Jura (ARCADE)	2012-2013	22	81,8	64	922	1 513	195 575	249 415
	2016-2017	12	83,3	65	855	1 636	230 386	263 454
CC du Montbardois	2012-2013	18	44,4	13	2 344	1 140	138 000	169 085
	2016-2017	15	13,3	19	1 286	1 217	155 726	166 132
CC du Pays d'Alésia et de la Seine	2012-2013	19	47,4	21	1 185	1 031	113 824	134 616
	2016-2017	11	45,5	23	1 286	1 284	170 904	185 290
CC du Pays de Luxeuil	2012-2013	25	84,0	24	1 328	1 091	145 896	172 598
	2016-2017	10	30,0	17	2 066	1 272	166 408	198 451
CC du Pays de Maïche	2012-2013	103	83,5	48	1 052	1 397	188 776	240 538
	2016-2017	45	75,6	60	958	1 652	235 062	283 832
CC du Pays de Montbozon et du Chanois	2012-2013	35	54,3	22	1 897	1 125	144 051	181 248
	2016-2017	27	37,0	26	1 331	1 359	172 885	213 338

Source: SDES, EPTB

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Construction des logements

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyen des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC du Pays de Villersexel	2012-2013	21	42,9	22	1 360	1 097	129 450	149 568
	2016-2017	15	20,0	19	1 417	1 180	159 430	185 619
CC du Pays d'Héricourt	2012-2013	87	69,0	51	986	1 211	157 535	205 359
	2016-2017	66	86,4	51	1 015	1 387	192 127	244 349
CC du Pays Riolais	2012-2013	69	50,7	54	1 007	1 118	140 952	191 687
	2016-2017	60	76,7	49	1 226	1 282	168 132	227 057
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (CFD)	2012-2013	41	87,8	76	888	1 441	186 637	238 041
	2016-2017	61	83,6	93	986	1 691	242 398	339 830
CC du Plateau de Russey	2012-2013	45	75,6	72	854	1 487	192 684	239 718
	2016-2017	27	88,9	70	999	1 653	239 665	294 355
CC du Serein	2012-2013	7	28,6	11	1 845	1 136	148 234	155 374
	2016-2017	6	16,7	14	1 936	1 492	167 320	196 342
CC du Sud Territoire	2012-2013	76	73,7	54	1 091	1 300	171 312	226 609
	2016-2017	76	53,9	52	1 230	1 437	201 961	264 782
CC du Val d'Amour	2012-2013	32	56,3	23	1 710	1 111	136 397	168 600
	2016-2017	28	53,6	20	1 690	1 313	161 377	195 351
CC du Val de Morteau	2012-2013	74	82,4	105	890	1 522	238 871	346 580
	2016-2017	72	88,9	104	920	1 656	242 343	338 745
CC du Val Marnaysien	2012-2013	76	59,2	59	920	1 224	145 114	193 637
	2016-2017	42	50,0	38	1 390	1 252	174 979	226 953
CC Entre Arroux, Loire et Somme	2012-2013	47	38,3	11	1 686	1 187	141 514	154 313
	2016-2017	37	40,5	13	1 687	1 313	171 952	193 642
CC Entre Saône et Grosne	2012-2013	23	56,5	27	1 611	1 218	145 281	184 459
	2016-2017	22	45,5	25	1 450	1 255	161 068	203 312
CC Forêts, Seine et Suzon	2012-2013	17	88,2	94	973	1 279	163 466	235 909
	2016-2017	33	84,8	67	1 335	1 290	177 748	264 021

Source: SDES, EPTB

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Construction des logements

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyen des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC Haut-Jura Saint-Claude	2012-2013	33	75,8	42	1 014	1 331	158 688	198 861
	2016-2017	35	77,1	41	1 257	1 534	209 977	249 564
CC Jura Nord	2012-2013	41	22,0	33	1 321	1 088	135 001	182 270
	2016-2017	63	47,6	36	1 316	1 378	173 125	222 487
CC La Clayette Chauffailles en Brionnais	2012-2013	44	36,4	11	2 040	1 191	145 853	162 559
	2016-2017	35	31,4	13	1 984	1 285	167 725	189 895
CC la Grandvallière	2012-2013	16	62,5	32	1 112	1 240	167 245	198 376
	2016-2017	25	48,0	37	1 156	1 527	203 908	252 192
CC Le Grand Charolais	2012-2013	127	37,8	12	2 034	1 174	148 777	172 498
	2016-2017	99	26,3	17	1 695	1 327	159 733	187 188
CC Le Tonnerrois en Bourgogne	2012-2013	15	40,0	18	1 216	1 103	141 368	148 625
	2016-2017	8	50,0	20	1 312	1 248	140 595	156 714
CC Loue-Lison	2012-2013	76	71,1	49	1 068	1 303	169 288	209 175
	2016-2017	95	60,0	41	1 309	1 458	197 919	255 658
CC Mirebellois et Fontenois	2012-2013	42	52,4	62	1 124	1 134	136 669	199 218
	2016-2017	54	66,7	53	1 200	1 295	167 535	236 182
CC Norge et Tille	2012-2013	91	79,1	141	743	1 199	158 821	251 357
	2016-2017	108	92,6	165	643	1 327	187 326	298 332
CC Ouche et Montagne	2012-2013	34	55,9	70	1 104	1 235	161 862	229 189
	2016-2017	34	67,6	78	960	1 323	171 753	235 674
CC Rahin et Chérimont	2012-2013	26	42,3	29	1 322	1 127	137 478	164 417
	2016-2017	32	59,4	36	1 514	1 330	163 645	219 692
CC Rives de Saône	2012-2013	73	43,8	33	1 348	1 051	122 147	159 940
	2016-2017	50	36,0	33	1 440	1 247	156 187	209 569
CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais	2012-2013	14	42,9	16	2 561	1 201	150 924	195 796
	2016-2017	21	42,9	29	1 460	1 312	152 930	196 612

Source: SDES, EPTB

EPCI	Années	nombre de terrains achetés	part de viabilisé	prix moyen des terrains au m ²	surface moyen des terrains	prix moyen des maisons au m ²	prix moyen des maisons	prix moyen des projets
CC Sud Côte Chalonnaise	2012-2013	40	32,5	22	2 089	1 174	145 944	175 450
	2016-2017	44	45,5	35	1 442	1 382	186 834	241 394
CC Sud Nivernais	2012-2013	42	57,1	15	1 625	1 064	116 286	143 688
	2016-2017	19	57,9	22	1 129	1 182	143 085	171 363
CC Tannay-Brinon-Corbigny	2012-2013	2	50,0	27	892	1 227	140 900	118 820
	2016-2017	10	30,0	22	1 881	1 349	162 245	233 380
CC Terres de Bresse	2012-2013	113	43,4	24	1 683	1 131	134 253	166 541
	2016-2017	108	34,3	21	1 784	1 283	158 252	189 593
CC Terres de Saône	2012-2013	36	55,6	23	1 488	1 102	137 641	174 258
	2016-2017	34	67,6	29	1 447	1 290	173 189	209 350
CC Tille et Venelle	2012-2013	6	66,7	28	1 648	1 103	149 856	191 249
	2016-2017	12	58,3	40	1 012	1 182	149 056	175 858
CC Val de Gray	2012-2013	29	48,3	26	1 661	1 097	140 414	177 788
	2016-2017	24	58,3	28	1 410	1 357	188 271	241 352
CC Yonne Nord	2012-2013	107	32,7	50	987	1 057	116 734	163 180
	2016-2017	63	25,4	35	1 206	1 271	142 604	187 246
CU Le Creusot Montceau-les-Mines	2012-2013	134	43,3	24	1 361	1 147	135 783	163 162
	2016-2017	138	44,9	26	1 310	1 286	156 605	185 790
Dijon Métropole	2012-2013	107	83,2	123	810	1 233	166 717	261 192
	2016-2017	199	81,4	132	726	1 282	174 298	271 641

Source: SDES, EPTB

Figure 13: Données par départements par période

Départements	Année	nombre de terrains acheté	part de viabilisé	prix moyens des terrains /m ²	surface moyenne terrain	prix moyen des maisons/m ²	prix moyen des maisons	prix moyen projets
Côte d'Or	2012	531	67	63	1079	1 091	137 110	205 544
	2017	522	71	77	954	1 286	163 014	236 238
Doubs	2012	815	73	67	988	1 349	181 584	248 118
	2017	698	71	69	1002	1 531	200 304	269 440
Jura	2012	342	55	27	1387	1 191	148 981	186 782
	2017	367	64	36	1294	1 440	177 214	223 676
Nièvre	2012	205	63	21	1429	1 105	124 814	154 708
	2017	149	50		1722	1 227	146 678	
Haute-Saône	2012	331	56	29	1434	1 129	142 967	184 143
	2017	265	55	30	1320	1 319	163 295	202 705
Saône-et-Loire	2012	758	49	28	1507	1 119	136 201	178 766
	2017	709	46	31	1447	1 304	154 784	199 272
Yonne	2012	370	35	32	1232	1 043	122 759	161 721
	2017	155	26	31	1341	1 278	149 776	191 443
Territoire de Belfort	2012	163	69	57	1111	1 201	158 369	221 151
	2017	146	55	54	1203	1 494	196 989	261 511

Source: SDES, EPTB

*Methodologie de l'enquête***Champ de l'enquête**

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés dans l'année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus (hors lotissement). Jusqu'en 2009, l'enquête était menée sur un échantillon de permis. Depuis 2010, elle est exhaustive sur son champ. Le questionnement a varié au cours du temps et ne permet pas toujours d'avoir des données comparables sur l'ensemble de la période. Les questions portent sur le profil du pétitionnaire, la surface, la date d'achat du terrain et son prix, le projet et le coût prévisionnel de la maison. Seuls les achats réalisés dans l'année du dépôt du permis ont été retenus. **Lors de l'enquête 2015, le taux de réponse sur le prix des terrains s'est nettement dégradé avant de retrouver son niveau normal avec l'enquête 2016. Les évolutions de prix enregistrées ne peuvent être interprétées. C'est pourquoi, dans cette publication, les données de l'année 2015 n'ont pas été prises en compte.**

Prix médian

Année	2012	2017	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	81 €	97 €	3,7
Doubs	75 €	86 €	2,8
Jura	33 €	52 €	9,6
Nièvre	25 €	pas assez fiable	
Haute-Saône	34 €	30 €	-2,5
Saône-et-Loire	33 €	37 €	2,2
Yonne	35 €	41 €	3,3
Territoire de Belfort	88 €	68 €	-5,0
Bourgogne-Franche-Comté	48 €	52 €	1,6

Source: SDES, EPTB

1^{er} quartile

Année	2012	2017	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	40 €	45 €	2,2
Doubs	49 €	55 €	2,5
Jura	22 €	32 €	7,8
Nièvre	11 €	pas assez fiable	
Haute-Saône	22 €	20 €	-1,9
Saône-et-Loire	15 €	16 €	1,7
Yonne	23 €	23 €	-0,1
Territoire de Belfort	65 €	51 €	-4,9
Bourgogne-Franche-Comté	25 €	25 €	0,0

Source: SDES, EPTB

3^{ème} quartile

Année	2012	2017	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	121 €	146 €	3,9
Doubs	100 €	111 €	2,1
Jura	45 €	14 €	-20,9
Nièvre	48 €	pas assez fiable	
Haute-Saône	51 €	57 €	2,2
Saône-et-Loire	64 €	63 €	-0,4
Yonne	56 €	55 €	-0,2
Territoire de Belfort	100 €	90 €	-2,0
Bourgogne-Franche-Comté	80 €	90 €	2,4

Source: SDES, EPTB

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Bourgogne -
Franche - Comté

Service Logement,
Construction - Statistiques

Département Statistiques
et études habitat

17E Rue Alain Savary
CS31269
25005 Besançon cedex

Directeur de publication :
Jean-Pierre Lestoille

Auteurs :
Séverine MATHURIN
Patrice PERRON

Mise en page :
Séverine MATHURIN