

Bourgogne-Franche-Comté : une baisse du prix du foncier en trompe-l'œil en 2016

Synthèse

En 2016, le prix des terrains à bâtir pour des pavillons hors lotissement s'établit, en Bourgogne-Franche-Comté, en moyenne à 46 euros du m² contre 82 euros en moyenne en France. Cet écart de 78 % avec la moyenne nationale s'explique par une offre foncière importante, par la faible armature urbaine de la région et par une superficie des terrains plus importante.

Depuis 2014, le prix du foncier s'est légèrement tassé (-1 % par an), alors qu'il a progressé de 2 % en moyenne France entière sur la même période. Ce tassement est cependant une baisse en trompe-l'œil. En effet, les prix sont fortement dépendant de la superficie des terrains qui a augmenté de 2% par an dans la région, alors qu'elle reculait dans les mêmes proportions au niveau national. La taille moyenne des terrains atteint ainsi plus de 1 200 m² dans la région, soit près d'un tiers de plus que France entière. L'écart est passé ainsi de 209 à 278 m² en deux ans. Cette hausse de la superficie s'explique par une baisse concomitante de la part des terrains de moins de 800 m² (18 %) et une hausse de ceux de plus de 2 000 m² (32 %).

Sept projets sur dix sont localisés en milieu rural, ce qui explique en grande partie cette superficie moyenne relativement importante dans la région, près de la moitié des terrains de moins de 700 m² étant localisés en milieu urbain. Toute chose égale par ailleurs, la viabilisation des terrains ajoute une quinzaine d'euros au prix du foncier. Six terrains sur dix sont viabilisés dans la région, soit 2 points de moins qu'en moyenne au niveau national.

Après une hausse de 22 points entre 2010 et 2014, pour atteindre 63 %, la part des projets prévoyant de chauffer les logements uniquement à partir d'énergies renouvelables ou en associant énergies renouvelables à un autre mode de chauffage se tasse légèrement (60,6 %) au profit d'une augmentation de l'utilisation du gaz et de l'électricité.

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. Dans un quart des projets, elle est gardée en propre par les ménages. Le recours à un architecte, obligatoire pour les projets de plus de 170 m², n'est utilisé que dans 3 % des projets. Deux fois sur trois, le pavillon est livré prêt à décorer.

Deux tiers des pétitionnaires sont âgés de moins de 40 ans. Les moins de 30 ans se distinguent par des projets de pavillons plus petits et moins chers que les autres tranches d'âge.

Méthodologie 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.**



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

En Bourgogne-Franche-Comté, 2 684 terrains ont été achetés en 2016 pour des projets de construction de maisons individuelles hors lotissement. Signe d'une amélioration de l'activité de la construction, ce nombre est en hausse de 3 % par an depuis 2014. Le prix d'achat a atteint en moyenne 46 euros par m² dans la région, contre 82 au niveau national. Un projet sur deux a nécessité de déboursier plus de 54 euros du m² et un sur quatre a vu le prix atteindre ou dépasser 90 euros. À l'inverse, dans un cas sur quatre, au plus 27 euros par m² ont été déboursés lors de l'acquisition.

La Bourgogne-Franche-Comté enregistre une faible croissance du nombre de ménages, son marché du logement est, dans la majeure partie de la région, très peu ou peu tendu. 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 grande partie par la faible armature urbaine de la région, associé à une demande limitée.

Figure 1 : Tassement des prix et légère hausse des superficies en Bourgogne-Franche-Comté

année 2016 évolution moyenne depuis 2014	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	2 684	54 €	27 €	90 €	46 €	1 213	55 772 €
évolution en %	3	-3	0	0	-1	2	0
France entière	62 763	96 €	49 €	165 €	82 €	935	77 100 €
évolution en %	4	2	1	3	2	-2	0

Source : SDES, EPTB

Note de lecture : les 25 % des terrains les moins chers achetés en Bourgogne-Franche-Comté ont été achetés pour au plus 27 euros, la moitié pour au plus 52 euros et les trois quarts pour moins de 90 euros.

... et dont les prix se tassent contrairement au niveau national

Entre 2014 et 2016, le prix du foncier se replie de 1 % par an en moyenne dans la région, alors qu'il augmente de 2 % au niveau national. L'écart entre le prix moyen du foncier en France et en Bourgogne-Franche-Comté s'est accru de 4 € euros au m². Cette accentuation de l'écart est encore plus important si on s'intéresse au prix médian. Ces différences d'évolutions observées entre niveaux régional et national sont cependant à relativiser par des effets de structure.

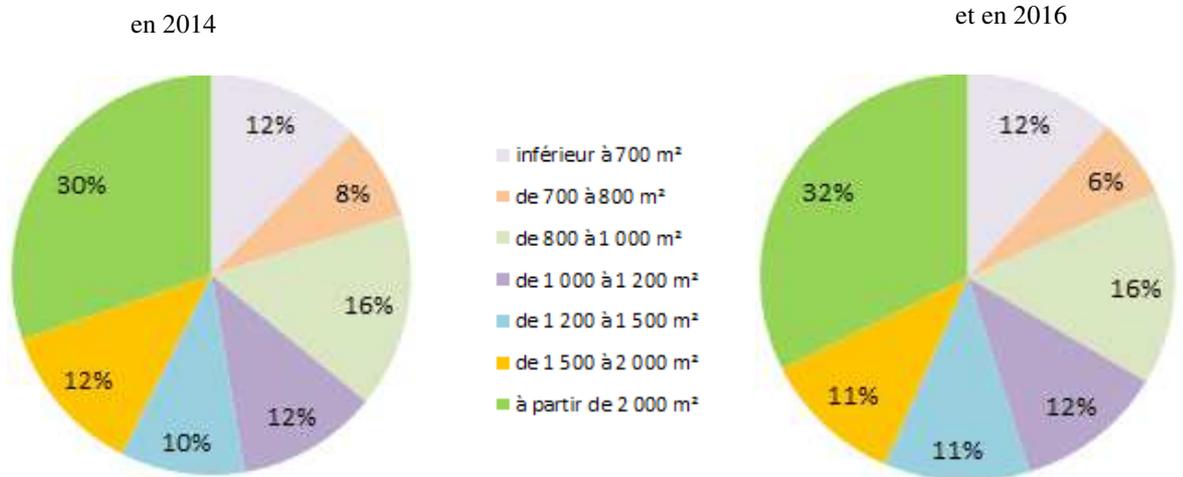
La superficie moyenne des terrains augmente dans la région à contre courant de la tendance nationale

En effet, le prix du foncier est directement corrélé avec la superficie du terrain. Or, en Bourgogne-Franche-Comté, après plusieurs années de recul, la surface moyenne des terrains augmente de nouveau pour passer de 1 177 m² en 2014 à 1 213 m² en 2016 dans la région. France entière, elle recule de 968 m² à 935 m² sur la même période. L'écart entre la superficie moyenne des terrains achetés dans la région et France entière continue ainsi de s'accroître pour passer de 209 à 278 m² en deux ans. Or, le prix au m² des terrains augmente quand la superficie diminue. Ces différences d'évolution des prix du foncier entre niveau régional et national, reflètent donc largement celles de la superficie des terrains.

Dans la région, le prix moyen d'achat du terrain total passe de 55 330 à 55 772 € entre 2014 et 2016 (+0,9 %). C'est plus de 21 000 euros de moins qu'en moyenne France entière.

Deux terrains sur trois font plus de 1 000 m²

Entre 2014 et 2016, la répartition des terrains reste relativement stable. On note cependant une part accrue de très grands terrains (plus de 2 000 m²) qui représentent près d'un tiers des terrains achetés en 2016, en hausse de 2 points par rapport à 2014. Dans le même temps, la part des terrains de 700 à 800 m² se replie de 2 points à 6 % en 2016. En 2016, deux terrains achetés en secteur diffus sur trois font plus de 1 000 m² dans la région.

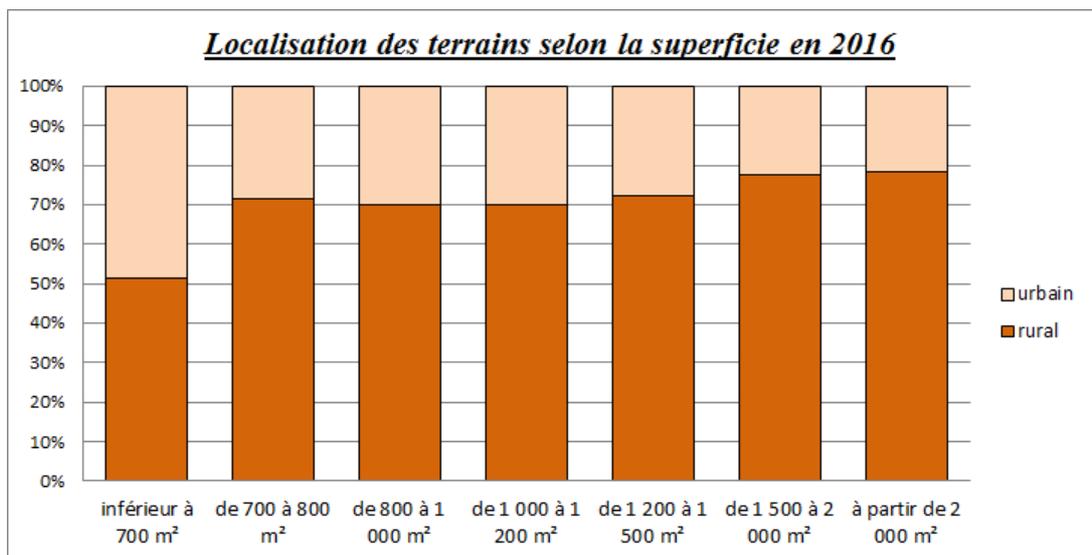
Figure 2 : Un terrain sur trois fait plus de 2 000 m² en 2016

Source : SDES, EPTB

Sept terrains sur dix vendus dans des communes rurales de la région

Cette taille moyenne élevée s'explique en grande partie par la localisation des projets en secteur diffus. À peine trois terrains sur dix ont été achetés, en 2016, dans une des unités urbaines de la région. Or, 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 se situent en zone rurale contre un sur deux pour ceux de moins de 700 m².

Cette situation engendre une consommation d'espaces naturel ou agricole par artificialisation des sols pour construire des logements qui reste importante dans la région depuis plus de 30 ans*.

Figure 3 : Une taille plus importante des terrains en zone rurale

Source : SDES, EPTB

* :L'habitat toujours consommateur d'espaces naturels en Bourgogne-Franche-Comté, surtout dans la zone frontalière et plus loin des centres urbains, Insee Analyse n°17, Stéphane Adrover, Charles Pilarski, Yohann René et Patrice Perron

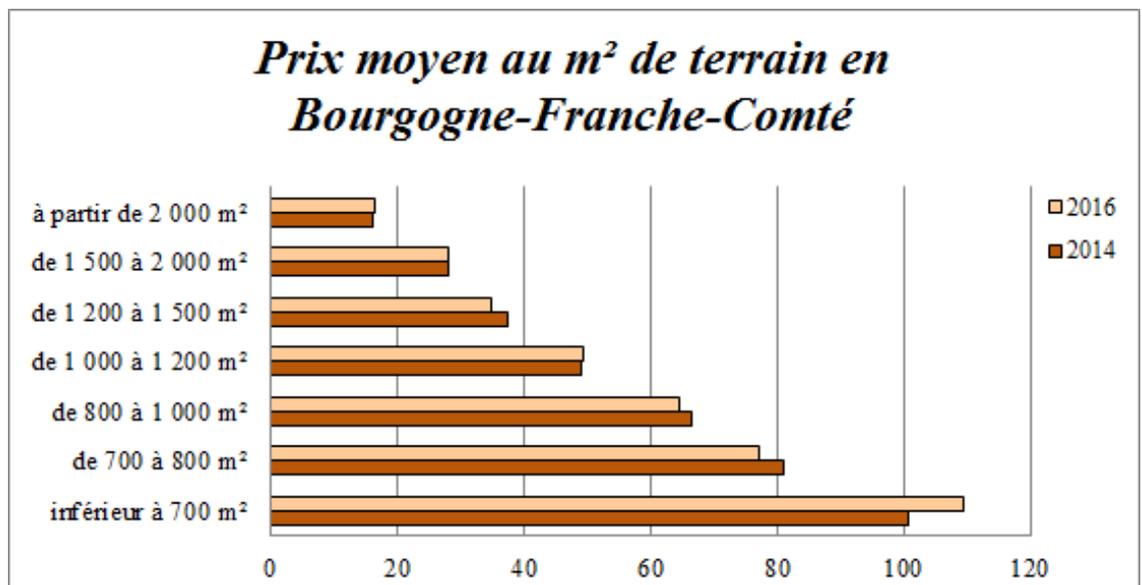
Surfaces de terrain en augmentation : des prix au m² plus élevés et inversement

Plusieurs paramètres jouent sur la valeur de vente d'un terrain : la taille, la viabilisation, la localisation du terrain (zone urbaine, périurbaine, rurale, frontalière) ou l'éloignement au centre de la commune, aux équipements et aux services).

L'effet taille du terrain est prépondérant. Le prix augmente lorsque la superficie baisse. Ainsi, les terrains de moins de 700 m² se sont vendus 110 euros le m² en 2016, contre 18 euros du m² pour ceux de plus de 2 000 m². Entre 2014 et 2016, le prix du foncier est resté quasiment stable à superficie identique. Seuls, les terrains de moins de 700 m² ont enregistré une hausse significative, passant de 101 € en 2014 et 110 € au m² en 2016. Les prix se sont même tassés sur cette période pour les terrains de 700 à 1 000 m² et ceux de 1 200 à 1 500 m².

La viabilisation vient ensuite. À taille comparable, la viabilisation ajoute une quinzaine d'euros au prix du terrain. En 2016, 59 % des terrains étaient viabilisés lors de l'achat.

Figure 4 : Le prix des petits terrains s'envolent



Enfin, le caractère rural ou urbain influe de manière marginale sur le prix du terrain à caractéristique identique. L'écart de 16 euros entre le prix moyen en milieu rural et celui en milieu urbain s'explique par une présence plus importantes de terrains de moins de 700 m² et moindre de terrains de grande taille dans les communes urbaines. Elle s'explique aussi par une part légèrement plus faible de terrains viabilisés.

Il existe néanmoins des zones géographiques où le prix du foncier se différencie plus nettement. C'est notamment le cas de la zone frontalière du Doubs où le prix du foncier est nettement plus élevé que dans le reste de la région.

Moins de terrains viabilisés dans la Nièvre, la Saône-et-Loire et l'Yonne

Au niveau départemental, la part de terrains viabilisés la plus faible est enregistrée dans la Nièvre (34 %), puis en Saône-et-Loire et dans l'Yonne (44 %). Dans les deux premiers départements, la baisse de la part de terrain viabilisés s'accompagne d'une hausse de la taille moyenne des terrains. Dans l'Yonne, la taille moyenne des terrains a diminué concomitamment à une plus grande présence de terrains viabilisés en 2016 par rapport à 2014. Dans les deux autres départements ruraux de la région, un peu plus de six terrains sur dix sont viabilisés. La taille moyenne des terrains y est également importante. C'est particulièrement le cas en Haute-Saône pour les terrains non viabilisés qui approchent 2 000 m² en moyenne. Le prix moyen des terrain dans les départements ruraux dépasse légèrement les 30 euros du m² à l'exception de la Nièvre (23 euros).

Dans les trois départements urbains, la taille moyenne des terrains est plus faible que la moyenne régionale (965 m² en Côte-d'Or et à peine plus de 1 000 pour le Doubs et le Territoire de Belfort). C'est dans le Doubs que la part de terrains viabilisés est la plus forte (74 %). Dans les deux autres départements, deux terrains sur trois sont aménagés. Dans le Doubs et le Territoire de Belfort, on observe une légère baisse des prix moyens du foncier, partiellement due à une progression de la taille moyenne des surfaces achetées. Les prix s'établissent respectivement à 60 et 68 euros du m². En Côte-d'Or, la taille moyenne se tasse, tandis que le prix du foncier progresse de 4 euros à 74 euros.

Figure 5 : Prix plus faibles du foncier dans les départements ruraux : des terrains plus grands et moins souvent aménagés

Viabilisation		2014			2016		
		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	67	908	59,6	64	972	59,3
	non viabilisé	30	1 576		29	1 569	
	total	47	1 177		46	1 213	
Côte d'Or	viabilisé	109	711	66,4	112	697	66,9
	non viabilisé	39	1 658		37	1 509	
	total	71	1 029		74	965	
Doubs	viabilisé	78	915	73,4	74	1 005	73,6
	non viabilisé	53	1 185		52	1 192	
	total	70	987		68	1 054	
Jura	viabilisé	47	945	59,8	42	1 095	61,3
	non viabilisé	20	1 857		20	1 669	
	total	32	1 312		32	1 317	
Nièvre	viabilisé	28	1 129	51,1	33	1 367	33,6
	non viabilisé	14	1 688		19	1 600	
	total	20	1 403		23	1 522	
Haute-Saône	viabilisé	38	1 114	57,1	41	1 133	64,2
	non viabilisé	25	1 515		22	1 959	
	total	31	1 286		32	1 429	
Saône-et-Loire	viabilisé	53	931	48,4	46	1 058	44,2
	non viabilisé	23	1 690		23	1 739	
	total	33	1 323		31	1 438	
Yonne	viabilisé	40	1 193	35,2	48	912	43,9
	non viabilisé	26	1 571		27	1 443	
	total	30	1 438		34	1 210	
Territoire de Belfort	viabilisé	78	775	69,3	66	887	64,3
	non viabilisé	44	1 427		51	1 251	
	total	63	975		60	1 017	
communes rurales de BFC	viabilisé	62	955	57,7	59	1 041	58,1
	non viabilisé	26	1 667		26	1 680	
	total	42	1 256		41	1 307	

Source : SDES, EPTB

Dans les grands pôles urbains de la région, le prix du foncier dépasse nettement celui observé dans le reste de l'aire urbaine dont ils sont le centre. Des terrains plus petits, une offre foncière plus réduite rapportée à la demande, la valorisation des équipements à proximité sont autant d'éléments qui poussent les prix à la hausse.

En moyenne, en 2016, le prix du foncier le plus élevé s'observe dans l'unité urbaine de Pontarlier, avec 168 euros du m². Il est vrai que sur l'année 2016, la taille moyenne des terrains a été particulièrement faible dans cette unité urbaine (568 m² en baisse de 38 %).

Les prix moyens les plus élevés se rencontrent ensuite dans les unités urbaines de Beaune et Besançon, avec respectivement 99 et 96 euros du m². Dans celles de Chalon-sur-Saône, Montbéliard, Auxerre et Belfort, le prix moyen des terrains dépassent le niveau régional et s'établissent entre 58 et 74 € du m².

Ils sont nettement sous la moyenne régionale dans les unités urbaines du Creusot, de Montceau-les-Mines et de Nevers.

Figure 6 : Il doit manquer une évolution en % pour les deux dernières colonnes. Il faudra revoir les têtes

Terrains en 2016 dans les Unités Urbaines de Bourgogne-Franche-Comté	Prix moyen des terrains en €/m ²	surface moyenne des terrains	du prix moyen au m ²	de la surface moyenne des terrains
Montceau-les-Mines	24	1 580	-3	12
Creusot	34	1 046	15	-17
Nevers	45	987	1	17
Belfort	58	902	-10	8
Auxerre	62	778	-13	3
Montbéliard	73	846	-6	8
Chalon-sur-Saône	74	715	9	-10
Besançon	96	1 021	2	3
Beaune	99	629	21	-30
Pontarlier	168	568	49	-38

Source : SDES, EPTB

Note : les unités urbaines sélectionnées répondent aux critères de secret statistique et de fiabilité de la donnée pour les deux années 2014 et 2016. Dans les unités urbaines de Dijon, Mâcon, Dole, Lons-le-Saunier et Sens, le taux de réponse sur le prix des terrains a été insuffisant en 2014 ou en 2016 pour fiabiliser les résultats.

Les réglementations thermiques de plus en plus exigeantes et 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 sont autant d'éléments qui ont favorisé l'utilisation de ce mode de chauffage. Entre 2010 et 2014, le taux d'utilisation des énergies renouvelables était passé de 41 à 63 %. En 2016, 60,6 % des projets sont dans ce cas. Ce recul a profité au chauffage au gaz (17,0 %, en hausse de 1,9 point) et à l'électricité avec sans bois d'appoint (11,9 %, en progression de 2,1 points).

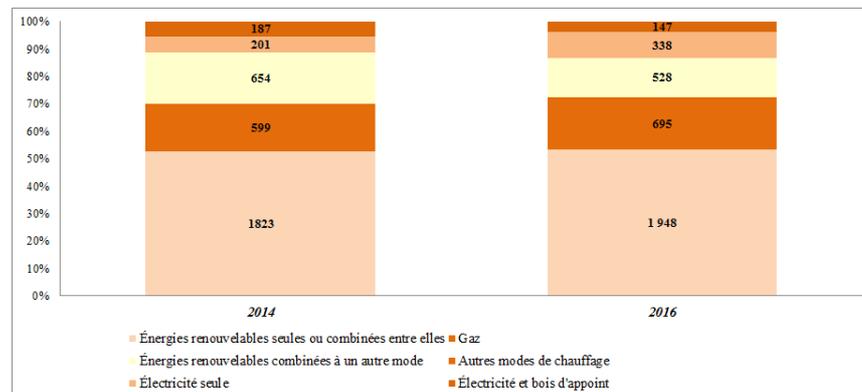
Cette progression du gaz et de l'électricité s'explique peut-être en partie par un coût moins élevé des projets avec un prix plus bas respectivement de 167 et 86 euros du m² par rapport aux projets avec les énergies renouvelables comme seul mode de chauffage. L'effet prix n'est cependant pas le seul déterminant dans le choix du mode de chauffage. Ainsi, la part des maisons utilisant seulement des énergies renouvelables a progressé d'1,6 point, le recul de la part des énergies renouvelables se concentre sur les projets combinés avec un autre mode de chauffage. Or, l'écart de prix est alors faible pour le gaz et n'atteint plus qu'une centaine d'euros du m² pour les projets utilisant seulement l'électricité. La localisation des projets joue également un rôle, notamment par l'accès ou non à un réseau de gaz.

Figure 8 : Un coût plus faible au m² pour les maisons chauffées seulement à l'électricité

Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté en 2016	Surface moyenne de terrain	Nombre de maisons	Surface de plancher moyenne	Prix moyen de la maison		Part en %
				en €/m ²	en €	
Énergies renouvelables seules ou	1 376	1 948	129	1 396	180 053	47,7
Électricité et bois d'appoint	1 413	147	122	1 365	167 052	3,6
Énergies renouvelables combinées à un autre	1 241	528	128	1 330	170 047	12,9
Électricité seule	1 100	338	121	1 229	149 121	8,3
Gaz	907	695	119	1 310	155 557	17,0
Autres modes de chauffage	1 029	427	120	1 337	160 441	10,5

Source : SDES, EPTB

Figure 9 : Six projets sur dix inclut des énergies renouvelables comme mode de chauffage



Source : SDES, EPTB

6 maisons sur 10 bâties par un constructeur de maisons individuelles

La maîtrise d'œuvre est dans six cas sur dix confiée à un constructeur de maisons individuelles. Le prix moyen au m² des maisons atteint, dans ce cas, 1 390 euros en 2016. Les constructeurs individuels sont le plus souvent sollicités pour les projets de petite superficie (118 m² en moyenne contre 125 en moyenne dans la région).

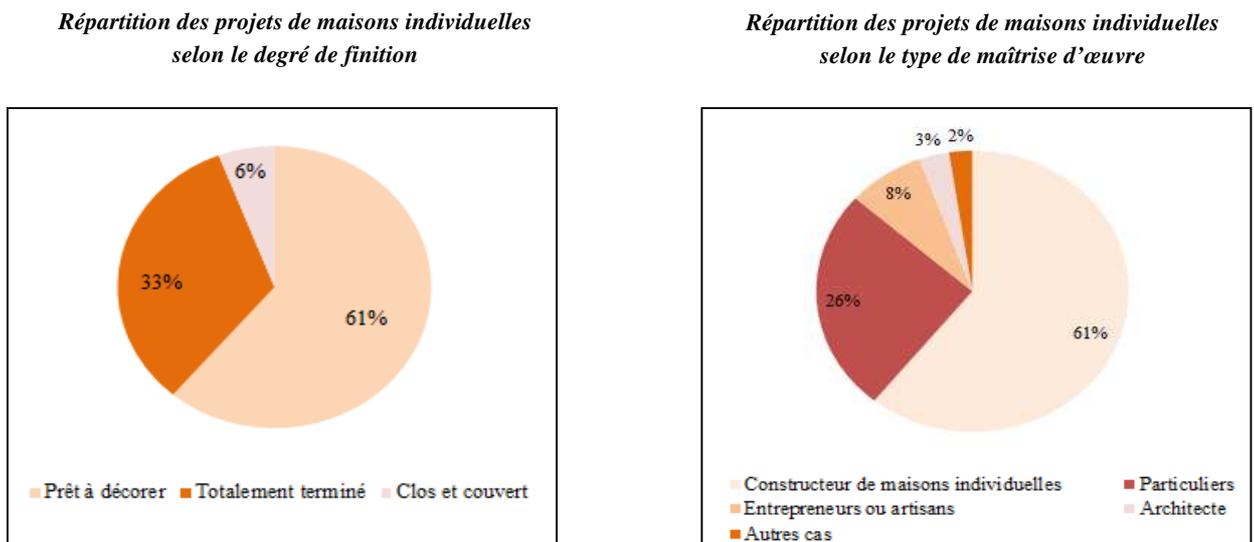
Le prix au m² est plus faible si les ménages conservent la maîtrise d'œuvre (1 160 euros par m² en moyenne). Le suivi du chantier est cependant exigeant et nécessite une proximité entre le lieu de résidence et celui où se réalise la construction. Plus d'un quart des pétitionnaires font ce choix.

Dans 8 % des cas, les ménages ont recours aux entrepreneurs et artisans en 2016, généralement dans des projets plus grands (138 m² en moyenne) pour un coût un peu plus faible que le recours à un constructeur (1 320 €/m²).

Le recours à un architecte est peu fréquent (3 %). La taille moyenne des maisons atteint 160 m², ce qui s'explique par l'obligation de faire appel à un architecte pour les maisons de plus de 170 m². Le coût moyen atteint 1 630 euros du m².

Pour réduire les coûts, les ménages jouent aussi sur la finition du logement. Ainsi, 61 % des projets sont livrés prêts à décorer, les ménages se chargeant des travaux de finition pour un coût moyen de 1 340 euros par m². Ils sont peu nombreux à s'engager dans des travaux plus lourds et nécessitant des compétences moins répandues (6 % de projets « clos et couverts »). L'écart de prix par rapport aux maisons prêtes à décorer atteint 10 000 euros en moyenne. Il ne semble pas suffisamment attractif pour représenter une alternative. Enfin, trois maisons sur dix sont livrées totalement terminées. Il s'agit le plus souvent des projets de superficie plus grande déposés par des ménages aux revenus

Figure 10 : Seul un tiers des projets avec l'ensemble des finitions réalisées



Source : SDES, EPTB

Figure 11:

Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté	Année 2014				Année 2016			
	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	143	160	1 616	258 233	127	144	1 626	234 798
Constructeur de maisons individuelles	2 342	118	1 343	157 871	2 483	117	1 390	163 171
Entrepreneurs ou artisans	270	133	1 410	187 947	325	138	1 319	181 709
Particuliers	1 089	142	1 164	165 630	1 050	137	1 250	170 972
Autres cas	115	142	1 421	201 695	98	136	1 404	191 147
Finition								
Totalement terminé	1 182	138	1 366	188 337	1 348	131	1 397	183 347
Prêt à décorer	2 544	124	1 292	159 647	2 499	122	1 338	163 921
Clos et couvert	233	120	1 148	138 265	236	121	1 246	151 059

Source : SDES, EPTB

Deux pétitionnaires sur trois a moins de 40 ans

Près des deux-tiers des ménages ayant déposé un permis de construire de maison individuelle en secteur diffus sont âgés de moins de 40 ans. Les plus de 50 ans sont en revanche sous-représentés parmi les porteurs de projet (18 %). Ils sont plus souvent déjà propriétaires de leur logement et en général moins enclins à se lancer dans la construction neuve. En dessous de 30 ans, les apports sont plus faibles et les maisons sont de plus petites tailles qu'en moyenne dans la région. Le coût moyen des maisons avoisine 161 000 euros. Après 30 ans, le prix des maisons varie peu autour de 173 000 euros.

Entre 2014 et 2016, le profil des pétitionnaires selon la catégorie socio-professionnelle change peu. Les employés sont fortement surreprésentés avec un tiers des projets, alors qu'ils ne représentent que 10 % des ménages de la région. Il en est de même des cadres qui ont déposés 15,5 % des projets (7,7 % des ménages). On peut noter aussi une surreprésentation des professions libérales et des agriculteurs exploitants. En revanche, seuls 17 % des projets ont été déposés par un ouvrier (19 % des ménages). Sans surprise, ce sont les ménages les plus âgés, à la retraite qui sont sous-représentés (6 % des permis, contre 36 % des ménages).

Figure 12:

Données maisons en Bourgogne-Franche-Comté	Année 2014				Année 2016			
	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	1 204	125	1 210	150 889	1 130	123	1 307	160 627
30 à 39 ans	1 456	131	1 287	168 496	1 555	130	1 321	171 864
40 à 49 ans	630	128	1 362	174 980	668	125	1 408	176 096
50 à 59 ans	388	126	1 482	186 462	423	120	1 422	171 198
60 ans ou plus	281	124	1 474	182 956	307	117	1 490	174 768
Classe socio-professionnelle								
Agriculteurs exploitants	136	138	1 267	174 652	199	138	1 454	200 038
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	274	135	1 246	168 573	310	138	1 307	180 788
Cadres et professions intellectuelles supérieures	706	139	1 437	199 877	635	139	1 487	207 046
Professions intermédiaires	579	122	1 315	160 329	530	123	1 374	168 466
Employés	1 342	117	1 267	148 204	1 389	119	1 310	156 031
Ouvriers	621	116	1 208	140 006	692	122	1 247	151 577
Retraités	239	118	1 443	169 877	260	116	1 440	167 050
Autres personnes sans activité professionnelle	62	127	1 265	160 810	68	121	1 313	158 991
Taille des agglomérations								
rural	2 621	127	1 307	165 478	2 717	125	1 348	168 027
2 000 à 4 999 habitants	364	126	1 358	171 286	326	124	1 403	174 305
5 000 à 9 999 hab.	201	130	1 337	173 126	198	125	1 396	174 929
10 000 à 19 999 hab.	146	119	1 233	147 149	118	120	1 348	162 082
20 000 à 49 999 hab.	264	131	1 270	166 677	301	129	1 371	176 888
50 000 à 99 999 hab.	136	124	1 225	152 116	178	115	1 298	149 370
100 000 à 1 999 999 hab.	227	143	1 350	193 560	245	139	1 334	185 643

OBSERVATION ET STATISTIQUES
Enquête EPTB (prix des terrains à bâtir)

EPCI	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
CA Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-	2014	59	51	68	1 020	1 239	156 457	224 095
	2016	61	61	58	982	1 301	166 204	205 557
CA de l'Auxerrois	2014	38	58	42	1 117	1 351	172 793	196 445
	2016	46	48	44	939	1 160	147 465	191 236
CA de Nevers	2016	48	50	43	1 020	1 206	135 822	181 913
	2014	25	52	43	728	1 116	135 777	150 303
CA de Vesoul	2014	22	77	49	776	1 148	158 285	185 174
	2016	24	75	44	1 036	1 408	183 048	220 261
CA du Grand Besançon	2016	156	69	79	999	1 428	183 770	258 717
	2014	184	73	82	923	1 412	184 964	253 819
CA du Grand Dole	2016	50	76	44	1 141	1 332	163 602	220 711
	2014	51	71	37	1 083	1 199	151 634	178 579
CA ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération)	2014	15	60	28	1 497	1 368	178 035	215 953
	2016	20	65	32	1 250	1 319	174 108	210 911
CA Grand Belfort	2016	57	75	63	909	1 417	181 909	229 450
	2014	72	72	80	753	1 416	191 799	232 785
CA Le Grand Chalon	2016	118	64	51	1 046	1 244	151 110	195 525
	2014	82	65	48	1 157	1 148	135 932	189 689
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	2014	129	67	69	943	1 287	157 112	221 671
	2016	107	56	70	1 009	1 256	153 091	227 379
CA Pays de Montbéliard Agglomération	2016	92	65	59	994	1 372	183 710	231 721
	2014	95	66	61	923	1 393	175 448	224 570
CC Altitude 800	2016	16	56	82	946	1 520	211 263	280 361
	2014	13	100	78	1 076	1 450	189 145	263 503
CC Auxonne Pontailier Val de Saône	2016	29	41	40	1 110	1 237	147 529	176 582
	2014	34	65	45	1 097	1 202	139 921	185 929
CC Bresse Haute Seille	2014	20	50	23	1 655	1 274	153 053	189 946
	2016	31	61	29	1 274	1 459	176 269	209 186
CC Bresse Louhannaise Intercom'	2016	24	33	17	2 179	1 286	161 104	184 915
	2014	23	35	13	1 851	1 314	155 601	167 797
CC Champagnole Nozeroy Jura	2014	23	70	30	1 198	1 425	189 193	204 494
	2016	32	72	29	1 147	1 501	190 161	231 126
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	2016	68	69	92	771	1 208	151 280	222 133
	2014	56	66	92	772	1 191	143 312	210 630
CC de Montbenoit	2014	32	78	80	886	1 456	209 259	280 319
	2016	30	83	59	1 123	1 483	195 001	260 741
CC des Lacs et Montagnes du Haut-	2014	25	64	108	839	1 589	224 611	299 903
	2016	28	86	98	999	1 586	229 369	325 444

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Enquête EPTB (prix des terrains à bâtir)

EPCI	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
CC des Terres d'Auxois	2016	14	21	27	1 757	1 260	148 168	177 808
	2014	12	50	14	2 321	1 213	150 283	194 785
CC des Vosges du Sud	2014	11	55	43	1 537	1 431	186 631	249 950
	2016	14	43	62	1 061	1 561	193 314	246 296
CC du Doubs Baumoisi	2014	23	48	43	1 481	1 445	185 837	252 142
	2016	22	50	21	2 401	1 454	183 563	228 417
CC du Gâtinais en Bourgogne	2014	20	15	28	1 447	1 077	141 122	181 051
	2016	13	46	47	1 368	1 265	148 045	211 108
CC du Grand Pontarlier	2014	31	87	104	939	1 676	228 212	318 958
	2016	31	90	116	899	1 909	250 072	354 542
CC du Pays de Maïche	2016	24	71	57	973	1 732	230 242	276 397
	2014	38	84	60	944	1 595	216 993	265 483
CC du Pays de Pierrefontaine - Verceles	2014	53	87	46	1 172	1 470	196 504	243 792
	2016	62	84	59	918	1 461	190 709	239 206
CC du Pays d'Héricourt	2016	27	96	44	1 241	1 354	182 758	231 348
	2014	29	76	54	983	1 286	166 072	225 655
CC du Pays Riolois	2016	30	83	63	941	1 275	157 758	213 073
	2014	23	65	45	1 152	1 254	165 295	209 923
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (CFD)	2016	28	86	88	1 142	1 760	239 223	327 856
	2014	13	85	88	913	1 532	217 376	276 588
CC du Sud Territoire	2016	44	57	55	1 142	1 398	174 784	232 227
	2014	18	67	42	1 521	1 358	173 004	234 741
CC du Triangle Vert	2016	13	38	32	1 188	1 276	175 363	189 634
	2014	15	53	26	1 544	1 100	150 113	203 413
CC du Val de Morteau	2016	45	89	101	895	1 639	221 679	297 367
	2014	31	71	134	854	1 614	248 979	377 609
CC Forêts, Seine et Suzon	2014	23	83	114	751	1 235	149 915	230 416
	2016	17	88	60	1 313	1 210	156 800	220 821
CC Jura Nord	2016	22	36	32	1 273	1 338	163 750	200 773
	2014	16	19	24	1 793	1 256	168 572	200 910
CC Le Grand Charolais	2016	47	13	17	1 920	1 294	155 371	181 488
	2014	32	22	16	1 556	1 333	158 869	180 528
CC Loue-Lison	2014	40	53	43	1 126	1 316	160 859	216 644
	2016	49	67	47	1 102	1 469	184 950	231 071
CC Mirebellois et Fontenois	2016	25	64	48	1 377	1 271	172 171	247 333
	2014	16	63	64	1 160	1 217	164 582	238 806
CC Norge et Tille	2014	46	93	164	641	1 307	182 283	265 949
	2016	49	90	167	606	1 279	176 112	271 566
CC Rives de Saône	2014	19	26	35	1 179	1 259	140 011	157 625
	2016	24	29	34	1 523	1 286	150 502	216 861
CC Saône Doubs Bresse	2014	30	43	34	1 236	1 155	136 544	168 704
	2016	21	43	35	1 099	1 252	155 872	175 337
CC Terres de Bresse	2016	44	39	21	1 710	1 343	162 817	179 899
	2014	53	42	25	1 465	1 233	139 608	170 856
CC Terres de Saône	2016	13	77	48	1 203	1 385	156 138	217 236
	2014	15	40	21	1 230	1 273	161 812	186 707
CC Yonne Nord	2014	29	21	40	1 132	1 138	136 010	184 438
	2016	30	40	46	1 101	1 279	131 769	188 830
CU du Grand Dijon	2016	101	82	124	750	1 268	165 965	250 262
	2014	69	71	102	1 006	1 275	195 977	280 155
CU Le Creusot Montceau-lès-Mines	2014	71	39	23	1 461	1 172	137 073	170 369
	2016	68	35	25	1 325	1 283	154 364	173 081

Figure 7 :

Prix médian

Année	2014	2016	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	98 €	99 €	0,3
Doubs	79 €	80 €	0,4
Jura	35 €	35 €	0,0
Nièvre	22 €	26 €	9,4
Haute-Saône	35 €	34 €	-2,0
Saône-et-Loire	37 €	33 €	-5,6
Yonne	36 €	38 €	2,2
Territoire de Belfort	84 €	75 €	-5,5
Bourgogne-Franche-Comté	57 €	54 €	-2,8

Source : SDES, EPTB

1er quartile

Année	2014	2016	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	51 €	50 €	-1,0
Doubs	59 €	53 €	-5,2
Jura	20 €	23 €	6,2
Nièvre	13 €	13 €	0,0
Haute-Saône	24 €	22 €	-4,3
Saône-et-Loire	19 €	16 €	-8,2
Yonne	23 €	24 €	1,9
Territoire de Belfort	70 €	55 €	-11,4
Bourgogne-Franche-Comté	27 €	27 €	0,0

Source : SDES, EPTB

3ème quartile

Année	2014	2016	variation moyenne annuelle
Côte d'Or	140 €	142 €	0,6
Doubs	107 €	109 €	1,0
Jura	55 €	56 €	1,3
Nièvre	30 €	39 €	14,7
Haute-Saône	55 €	58 €	2,7
Saône-et-Loire	68 €	66 €	-1,5
Yonne	61 €	55 €	-5,3
Territoire de Belfort	99 €	94 €	-2,3
Bourgogne-Franche-Comté	90 €	90 €	0,0

Source : SDE, EPTB

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Enquête EPTB (prix des terrains à bâtir)

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 mai-	prix moyen projets
Côte d'Or	2014	456	66	71	1 029	1 229	157 932	224 170
	2016	514	67	74	965	1 264	160 993	224 722
Doubs	2014	646	73	70	987	1 453	192 092	257 138
	2016	641	74	68	1 054	1 505	197 446	262 549
Jura	2014	234	60	32	1 312	1 375	177 944	205 525
	2016	261	61	32	1 317	1 420	178 461	217 892
Nièvre	2014	94	51	20	1 403	1 129	140 782	162 996
	2016	146	34	23	1 522	1 223	140 387	173 355
Haute-Saône	2014	189	57	31	1 286	1 216	158 307	198 638
	2016	243	64	32	1 429	1 320	164 533	208 704
Saône-et-Loire	2014	572	48	33	1 323	1 239	149 298	189 169
	2016	584	44	31	1 438	1 279	155 646	193 724
Yonne	2014	216	35	30	1 438	1 229	151 505	186 002
	2016	180	44	34	1 210	1 218	142 985	181 180
Territoire de Belfort	2014	101	69	63	975	1 406	187 066	235 003
	2016	115	64	60	1 017	1 428	180 892	232 563

**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 :

Béatrice FERNANE
Patrice PERRON

Mise en page :
Séverine MATHURIN

© DREAL 2018