



Commissariat général au développement durable

Le prix des terrains à bâtir en 2018

OCTOBRE 2019

En 2018, le prix moyen du mètre carré (m²) de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle en France est de 87 euros. L'augmentation de prix, + 1,7 %, est moins forte qu'en 2017 (+ 3,6 %). À cette hausse s'ajoute celle de la superficie moyenne des terrains achetés, qui passe de 920 m² à 934 m² (+ 1,5 %), alors que sa tendance de long terme est à la baisse. Au final, le prix d'achat moyen des terrains augmente de 3,3 %, pour s'établir à 81 000 euros.

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction accélère : il progresse de + 4,2 % en 2018, après + 2,5 % en 2017 et atteint 172 500 euros en 2018, pour une surface de plancher moyenne de 120 m². Lorsque le terrain a été acheté en 2018, l'investissement total (maison et terrain) s'élève en moyenne à 248 400 euros, en augmentation de 3,8 % par rapport à 2017. L'achat du terrain représente un tiers de cet investissement.

Un peu plus de neuf ménages sur dix ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 46 % sont locataires (hors HLM) et 30 % sont déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 86 % des particuliers sont déjà propriétaires de leur résidence principale.

Près de huit terrains sur dix sont achetés, les autres étant obtenus par succession ou par donation. Parmi ces terrains achetés, 75 % l'ont été durant l'année 2018.

APRÈS DOUZE ANNÉES DE BAISSÉ, LES SURFACES ACHETÉES AUGMENTENT

En 2018, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir s'élève à 87 euros. Il continue d'augmenter (+ 1,7 % par rapport à 2017), mais moins fortement que précédemment (+ 3,6 % en 2017 et + 4,3 % en 2016). La surface moyenne achetée connaît, quant à elle, une inversion de tendance en 2018 (graphique 1). Elle augmente (+ 1,5 %) pour la première fois depuis 2006¹ et atteint 934 m². Ainsi, le prix moyen des terrains augmente fortement entre 2017 et 2018 (+ 3,3 %). Il s'élève à 81 100 euros en 2018 contre 78 600 euros en 2017 (tableau 1).

L'augmentation de la surface moyenne achetée masque des évolutions contrastées selon le type d'unité urbaine. Elle est plus forte dans les unités urbaines comprises entre 20 000 et 100 000 habitants (+ 5,4 % pour les unités urbaines de 20 000 à moins de 50 000 habitants et + 5,2 % pour celles de 50 000 à moins de 100 000 habitants). Cette croissance peut en partie s'expliquer par la baisse du prix moyen au mètre carré des terrains achetés dans ces unités (entre - 1,1 % et - 2,9 % selon l'unité urbaine). Entre 2017 et 2018, le prix moyen au mètre carré des terrains achetés augmente dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants, y compris Paris, et dans les unités urbaines comprises entre 5 000 et 20 000 habitants, ainsi qu'en milieu rural. Le prix moyen atteint 325 euros/m² dans l'agglomération parisienne (+ 3,4 % par rapport à 2017), alors que les terrains en zone rurale s'achètent en moyenne à 54 euros/m² (+ 2,6 % par rapport à 2017) - (tableau 2).

Tableau 1 : évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2018

	Niveau	Évolutions annuelles					
	2018	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017
Investissement							
Coût total moyen en euros (terrain + maison)	248 400	3,8 %	3,4 %	- 0,3 %	2,1 %	2,9 %	3,8 %
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	32,7 %	- 0,4 pt	0 pt	- 0,5 pt	+ 0,1 pt	- 0,3 pt	- 0,2 pt
Terrains							
Valeur moyenne du terrain, en euros	81 100	2,6 %	3,4 %	- 1,7 %	2,4 %	1,9 %	3,3 %
Prix moyen, en euros/m ²	87	8,8 %	7,8 %	0,1 %	4,3 %	3,6 %	1,7 %
Surface moyenne achetée, en m ²	934	- 5,7 %	- 4,0 %	- 1,8 %	- 1,8 %	- 1,6 %	1,5 %
Maisons							
Coût moyen des maisons en euros	172 500	3,5 %	4,0 %	0,2 %	1,0 %	2,5 %	4,2 %
Prix en euros/m ² de surface de plancher	1 438	4,5 %	4,9 %	1,3 %	2,2 %	3,0 %	3,3 %
Surface de plancher moyenne des maisons	120	- 1,0 %	- 0,9 %	- 1,1 %	- 1,2 %	- 0,4 %	0,9 %

Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

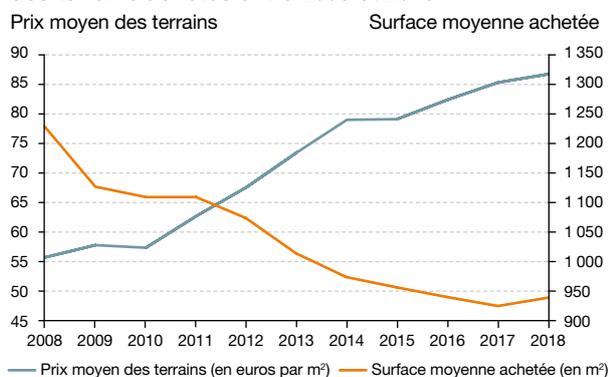
Champ pour les terrains : France entière, terrains achetés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018.

Source : SDES, EPTB 2018

¹ L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) ne permet pas de mesurer d'évolutions antérieures.

Le prix des terrains à bâtir en 2018

Graphique 1 : évolution du prix et de la surface moyenne des terrains achetés entre 2008 et 2018



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en année N.
Source : SDES, EPTB de 2008 à 2018

Les prix des terrains achetés diffèrent selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur : ainsi, en 2018, les ouvriers ont acheté leur terrain 62 euros/m² en moyenne, et les cadres et professions intellectuelles supérieures 111 euros/m². Ces prix varient également selon l'âge de l'acheteur : si les moins de 30 ans ont acheté leur terrain 66 euros/m² en moyenne, le prix moyen d'achat s'établit entre 90 et 99 euros/m² pour les autres tranches d'âge (tableau 2).

Sur l'ensemble des maisons, le prix moyen au mètre carré de la construction augmente de 3,3 %, (1 438 euros en 2018 contre 1 392 euros en 2017), tandis que la surface de plancher augmente peu (120 m² après 119 m²) - (tableau 1).

En 2018, l'investissement total pour la construction d'une maison individuelle accélère (+ 3,8 % contre + 2,9 % en 2017), et s'établit en moyenne à 248 400 euros. Le prix du terrain représente en moyenne un tiers de ce coût total. Cette part varie fortement selon la taille de l'unité urbaine, de 28 % pour les zones rurales à 46 % pour l'agglomération parisienne.

Tableau 2 : prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2018

	Répartition des terrains en 2018 (en %)	Prix moyen des terrains (en euros/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Valeur moyenne des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen en euros (terrains + maisons) (en euros)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1	49	1 373	66 700	28	237 500
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	84	1 129	94 500	34	280 400
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22	111	993	110 400	35	318 600
Professions intermédiaires	14	87	893	78 000	32	240 600
Employés	37	80	881	70 300	32	219 000
Ouvriers	11	62	952	58 800	29	200 200
Retraités	7	94	838	78 900	31	252 900
Autres	2	76	1 016	77 500	33	233 700
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	23	66	977	64 500	30	212 700
30 à 39 ans	38	90	944	85 100	34	254 000
40 à 49 ans	20	99	905	89 400	34	265 400
50 à 59 ans	10	97	900	87 600	33	266 500
60 ans ou plus	9	94	875	82 500	32	261 200
Taille d'agglomération						
Rural	38	54	1 144	62 200	28	222 800
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	89	843	75 200	32	237 600
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	95	825	78 400	32	242 200
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	7	95	860	81 900	33	250 100
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	7	97	809	78 100	32	247 500
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6	90	905	81 600	32	251 600
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	5	131	718	93 800	35	266 800
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	13	168	756	126 800	41	310 900
Agglomération de Paris	2	325	535	173 700	46	375 600
Zonage A/B/C ⁽¹⁾						
Zone A et A bis	5	260	708	184 200	47	391 700
Zone B1	17	163	752	122 900	40	304 200
Zone B2	25	104	764	79 300	32	248 800
Zone C	53	54	1 095	58 700	27	216 600
France entière	100	87	934	81 100	33	248 400

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018.

⁽¹⁾ Zonage A/B/C : voir méthodologie

Source : SDES, EPTB 2018

Le prix des terrains à bâtir en 2018

DANS LA ZONE A, LE PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ DE TERRAIN AUGMENTE À NOUVEAU

Le zonage A/B/C est un découpage administratif du territoire permettant de moduler des dispositifs d'aide à la pierre, notamment le prêt à taux zéro. Il permet également de distinguer les zones plus ou moins tendues sur le marché du logement neuf (voir méthodologie). Dans la zone A (y compris A bis), qui comprend l'agglomération de Paris, la Côte d'Azur et une partie de la zone frontalière avec la Suisse, le prix moyen du mètre carré des terrains repart à la hausse (+ 4,3 %, après - 0,8 % en 2017). Le nombre de terrains achetés dans cette zone reste néanmoins limité (5 % de l'ensemble). Dans la zone B1, qui regroupe les autres agglomérations de plus de 250 000 habitants, ce prix continue d'augmenter (+ 3,0 %, après + 2,0 % en 2017). La zone B2, qui comprend les villes-centres des grandes agglomérations n'appartenant pas aux zones A et B1, connaît quant à elle une très légère baisse des prix moyens des terrains au m² (- 0,6 %). Enfin, dans la zone C, qui comprend le reste du territoire, ce prix augmente, mais moins que dans les zones A et B1 et moins que l'année précédente (+ 2,1 %, après + 5,3 % en 2017) - (graphique 2).

LA MOITIÉ DES CONSTRUCTIONS NEUVES INTÈGENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

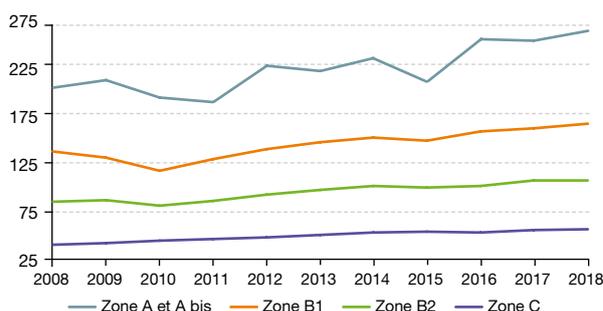
En 2018, 23 % des ménages faisant construire une maison ont opté pour un chauffage « tout électrique », en hausse de 2 points par rapport à 2017. Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles, ont été choisies dans 34 % des projets. En prenant en compte les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans près d'un projet de construction de maison individuelle sur deux (tableau 3). Cependant, cette part poursuit la baisse entamée depuis 2014 (48 % en 2018 contre 55 % en 2014).

Les maisons chauffées à l'électricité restent légèrement moins chères à construire : en moyenne 1 413 euros/m², contre 1 472 euros/m² pour un chauffage par énergies renouvelables, seules ou combinées entre elles, et 1 438 euros/m² pour un chauffage au gaz. Le prix moyen des maisons est de 1 438 euros/m² en 2018.

Un peu moins des deux tiers des constructions de maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, tandis que 21 % le sont par les particuliers eux-mêmes. Le prix moyen des maisons varie, selon le maître d'œuvre, entre 1 310 euros/m², dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 794 euros/m², lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons qui est de 120 m², s'échelonne de 114 m², dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles, à 147 m², en cas de recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 150 m²).

Graphique 2 : évolution du prix moyen au m² des terrains achetés en fonction du zonage A/B/C entre 2008 et 2018

En euros par m²



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en année N.
Source : SDES, EPTB de 2008 à 2018

Tableau 3 : prix moyen (en euros/m² de surface de plancher et en euros) et surface moyenne (surface de plancher en m²) des maisons en 2018, selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2018 (en %)	Prix en euros par m ² de surface de plancher				Surface de plancher moyenne des maisons (en m ²)	Coût moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains (en m ²)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Degré de finition								
Totalement terminé	36	1 526	1 228	1 460	1 741	124	189 500	1 108
Prêt à décorer	57	1 401	1 198	1 359	1 555	118	164 900	971
Clos et couvert	7	1 258	1 044	1 259	1 483	116	146 100	1 026
Chauffage								
Gaz	11	1 438	1 224	1 389	1 600	121	173 300	681
Électricité seule	23	1 413	1 176	1 346	1 569	115	162 600	951
Électricité et bois d'appoint	4	1 445	1 176	1 378	1 667	125	180 600	1 305
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	34	1 472	1 228	1 422	1 653	124	182 800	1 159
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	14	1 430	1 199	1 379	1 604	121	172 800	1 037
Autres modes de chauffage	13	1 389	1 136	1 342	1 590	114	158 600	986
Maître d'œuvre								
Architecte	4	1 794	1 421	1 718	2 091	147	264 100	1 281
Constructeur de maisons individuelles	63	1 445	1 229	1 389	1 589	114	164 300	894
Entrepreneur ou artisan	9	1 471	1 208	1 412	1 667	124	182 100	1 093
Particulier lui-même	21	1 310	1 008	1 268	1 552	130	170 500	1 315
Autre cas	3	1 536	1 264	1 466	1 724	125	192 500	1 094
France entière	100	1 438	1 197	1 382	1 615	120	172 500	1 024

Champ : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SDES, EPTB 2018

Le prix des terrains à bâtir en 2018

CONSTRUIRE SA MAISON POUR EN FAIRE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Pour les maisons construites en 2018, près de huit terrains sur dix sont achetés, les autres étant obtenus par succession ou par donation. Parmi ces terrains achetés, 75 % l'ont été durant l'année 2018.

Un peu plus de neuf ménages sur dix ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle en 2018 souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 46 % sont locataires (hors HLM) et 30 % étaient déjà propriétaires d'un logement lors de l'obtention du permis de construire (tableau 4). C'est dans les départements ou régions d'outre-mer (DROM) que la part des propriétaires est la plus faible (19 %), et en Normandie (23 %), pour la France

métropolitaine. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 86 % des particuliers sont déjà propriétaires de leur résidence principale. En 2018, la part des résidences secondaires dans les maisons neuves construites en secteur diffus varie de 3 % en Île-de-France à 19 % en Corse.

LES PRIX DES TERRAINS AUGMENTENT DANS LA PLUPART DES RÉGIONS

En 2018, le prix moyen des terrains au mètre carré varie, selon les régions, de 47 à 228 euros (tableau 5). Il est ainsi supérieur à 100 euros en Île-de-France (228 euros), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (150 euros) et dans les départements d'outre-mer (143 euros). Il est inférieur à 50 euros en Bourgogne-Franche-Comté (47 euros). Dans

Tableau 4 : statut d'occupation selon la région dans le cadre de la construction d'une résidence principale

En %

Région	Taux de résidences principales	Statut d'occupation lors de l'obtention du permis de construire			
		Propriétaire	Locataire HLM	Autre locataire	Logé gratuitement
Auvergne-Rhône-Alpes	93	33	8	45	14
Bourgogne-Franche-Comté	95	32	10	47	11
Bretagne	87	33	8	49	9
Centre-Val de Loire	95	24	18	48	10
Corse	81	33	5	35	26
Grand Est	95	33	9	45	13
Hauts-de-France	96	30	13	43	14
Île-de-France	97	30	22	36	13
Normandie	93	23	19	48	9
Nouvelle-Aquitaine	90	31	7	48	14
Occitanie	92	28	6	50	15
Pays de la Loire	89	33	9	48	10
Provence-Alpes-Côte d'Azur	89	33	5	46	16
France métropolitaine	92	31	10	46	13
DROM	91	19	8	35	37
France entière	92	30	10	46	14

Note : en 2018, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, 93 % des particuliers ayant obtenu un permis de construire pour une maison neuve en secteur diffus souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 33 % sont déjà propriétaires de leur résidence principale, 8 % locataires HLM, 45 % locataires (hors HLM) et 14 % logés gratuitement.

Champ : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2018

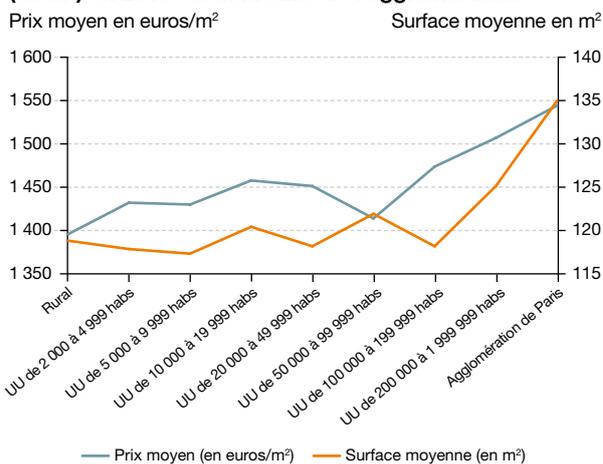
Le prix des terrains à bâtir en 2018

les autres régions, les prix moyens vont de 57 euros/m² en Normandie à 95 euros/m² en Auvergne-Rhône-Alpes. À rebours de la tendance nationale, le prix moyen des terrains au mètre carré a diminué dans trois régions : Grand Est (- 4,6 %), Nouvelle-Aquitaine (- 1,7 %) et Occitanie (- 1,5 %). Les deux premières régions avaient connu une forte hausse en 2017, respectivement + 13,0 % et + 10,6 %. En Occitanie, l'augmentation avait été plus modérée (+ 3,2 %), proche de la moyenne nationale à 3,6 %. À l'opposé, la hausse est la plus forte dans les DROM (+ 6,0 %), en Île-de-France (+ 5,7 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (+ 5,4 %) et en Corse (+ 4,6 %).

En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 24 % pour la Bourgogne-Franche-Comté à 45 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (carte 1).

Les prix moyens des maisons par région sont moins dispersés que ceux des terrains : ils varient de 1260 euros/m² dans la région Centre-Val de Loire à 1661 euros/m² en Corse. La surface moyenne des maisons est plus faible dans les départements d'outre-mer (103 m²) et varie en métropole, entre 113 m² dans la région Pays de la Loire et 136 m² dans la région Grand Est (graphique 3 et tableau 6).

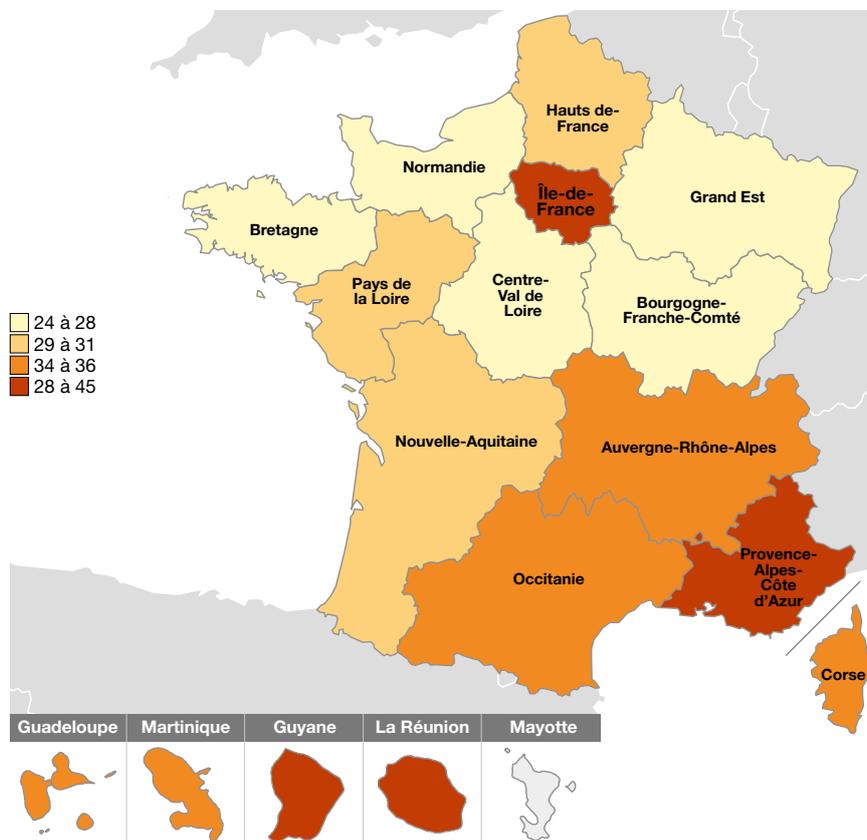
Graphique 3 : prix moyen des maisons (en euros/m² de surface de plancher) et surface de plancher moyenne (en m²) en 2018 selon la taille de l'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
 Note : unités urbaines (UU).
 Source : SDES, EPTB 2018

Carte 1 : part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) selon les régions en 2018

En %



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018. Les données concernant Mayotte ne sont pas diffusables.
 Source : SDES, EPTB 2018

Le prix des terrains à bâtir en 2018

Tableau 5 : prix et surface des terrains en 2018 selon la région

Régions	Répartition des terrains en 2018 (en %)	Prix en euros/m ²				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Auvergne-Rhône-Alpes	12	95	54	106	187	1 029	97 900
Bourgogne-Franche-Comté	4	47	28	57	92	1 213	57 000
Bretagne	11	87	59	103	154	703	61 200
Centre-Val de Loire	4	58	36	70	120	1 007	58 900
Corse	1	85	62	96	127	1 205	102 700
Grand Est	6	85	53	115	176	890	75 600
Hauts-de-France	6	77	52	97	135	867	66 900
Île-de-France	5	228	167	270	400	632	144 000
Normandie	6	57	37	66	114	1 030	58 700
Nouvelle-Aquitaine	14	64	30	76	135	1 125	72 200
Occitanie	13	83	49	110	216	1 008	83 900
Pays de la Loire	11	93	65	99	156	698	65 200
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	150	109	188	274	1 004	150 500
France métropolitaine	98	86	50	100	171	938	80 600
DROM	2	143	100	153	238	718	102 700
France entière	100	87	51	100	173	934	81 100

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018.

Source : SDES, EPTB 2018

Tableau 6 : prix et surface de plancher des maisons en 2018 selon la région

Régions	Répartition des terrains en 2018 (en %)	Prix en euros par m ² de surface de plancher				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain (en m ²)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Auvergne-Rhône-Alpes	13	1 523	1 235	1 441	1 721	123	187 700	1 148
Bourgogne-Franche-Comté	4	1 433	1 195	1 386	1 625	125	179 200	1 265
Bretagne	10	1 463	1 262	1 433	1 626	118	172 100	772
Centre-Val de Loire	3	1 260	1 106	1 246	1 402	121	152 900	1 053
Corse	1	1 661	1 277	1 611	1 988	125	208 200	1 537
Grand Est	6	1 464	1 239	1 429	1 689	136	199 700	964
Hauts-de-France	5	1 324	1 135	1 300	1 478	124	163 700	932
Île-de-France	5	1 505	1 270	1 446	1 679	129	194 100	611
Normandie	5	1 326	1 148	1 288	1 468	118	157 000	1 092
Nouvelle-Aquitaine	14	1 401	1 178	1 341	1 546	116	162 800	1 222
Occitanie	13	1 357	1 136	1 313	1 527	117	158 900	1 124
Pays de la Loire	10	1 472	1 285	1 445	1 629	113	165 900	746
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1 594	1 272	1 491	1 782	122	193 800	1 163
France métropolitaine	96	1 440	1 200	1 383	1 613	121	173 800	1 027
DROM	4	1 379	1 014	1 358	1 732	103	141 400	957
France entière	100	1 438	1 197	1 382	1 615	120	172 500	1 024

Champ : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2018

Le prix des terrains à bâtir en 2018

SOURCE

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2018 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifiée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est conduite tout au long de l'année et exploitée annuellement.

MÉTHODOLOGIE

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats après traitement de la non-réponse sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés (Sit@del2). Les données des années précédentes ne sont pas révisées.

Permis enquêtés en 2018 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur à 6 mois.

Champ pour les terrains : France entière, terrains achetés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018.

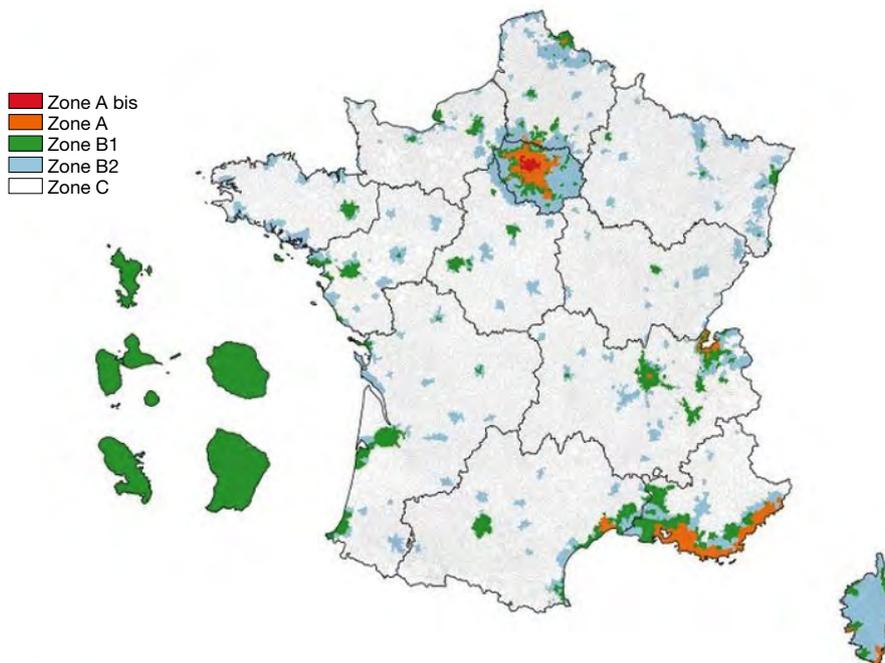
Champ pour les maisons : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

Le zonage A/B/C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Il comporte les cinq zones suivantes :

- **Zone A bis :** comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- **Zone A :** agglomération de Paris (dont zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- **Zone B1 :** comprend certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer ;
- **Zone B2 :** villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- **Zone C :** reste du territoire.

Carte 2: zonage A/B/C applicable à compter du 1^{er} octobre 2014



DÉFINITIONS

Unité urbaine : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Surface de plancher : somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages. La surface de plancher a remplacé la SHON (surface hors œuvre nette habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rétropolé dans ce concept.

Prix moyens en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et des maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

3^e quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

DIFFUSION

Pour plus de précisions sur la méthodologie, le questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement dossier « logements neufs ».

Sandrine PENANT, SDES

Dépôt légal : octobre 2019
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directeur de publication : Sylvain Moreau
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

