

Le prix des terrains à bâtir en 2008

En 2008, 139 000 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, soit 13 % de moins qu'en 2007. Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neufs dixièmes restants procèdent à un achat. Parmi les 125 000 terrains achetés, 87 700 ont été acquis au cours de l'année 2008 (70 % des achats). Les autres achats ont eu lieu en 2007 ou auparavant.

En 2008, les terrains se sont vendus en moyenne 54 euros/m², soit 6 % de plus qu'en 2007. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 3 %, passant de 1 284 m² en

2007 à 1 240 m² en 2008. Le prix total du terrain (prix au m² multiplié par la surface) augmente donc de 2,9 %, ce qui témoigne d'un ralentissement (la hausse avait été de + 8,9 % entre 2006 et 2007). Les superficies (SHON) et les prix des maisons construites sont restés stables depuis 2007 (en moyenne 134 m² pour un prix de 140 100 euros). Globalement, l'investissement total moyen (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, a peu évolué entre 2007 et 2008 (+ 1 %). Il représente en moyenne 200 850 euros en 2008. Le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2008

	Nombre de terrains	Évolution 2007-2008 en %	Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total en %
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
agriculteurs exploitants	1 059	0,6	21	2 040	42 419	22
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6 020	-18,6	56	1 521	84 734	36
cadres et prof. intellectuelles sup.	15 153	-19,0	75	1 305	97 946	36
professions intermédiaires	15 790	-18,9	58	1 170	68 098	34
employés et ouvriers	43 090	-13,6	46	1 191	54 240	32
retraités	5 813	-9,0	60	1 165	70 500	32
autres	798	-12,9	51	1 353	68 338	35
Age de l'acheteur						
Moins de 30 ans	22 639	-10,0	41	1 266	52 377	31
30 à 39 ans	35 620	-16,5	57	1 211	68 933	34
40 à 49 ans	15 706	-19,6	63	1 264	79 096	35
50 à 59 ans	8 420	-21,7	59	1 280	75 337	33
60 ans ou plus	5 338	-6,1	63	1 179	74 604	33
Taille d'agglomération						
rural éloigné	23 200	-12,9	28	1 556	44 178	26
rural périurbain	28 757	-16,1	52	1 262	65 200	33
moins de 10 000 hab.	14 745	-19,4	68	1 040	70 521	35
10 000 à 49 999 hab.	8 475	-12,0	74	1 034	76 372	35
50 000 à 99 999 hab.	3 634	-15,6	66	1 077	70 734	35
100 000 à 199 999 hab.	2 427	-12,4	91	980	89 595	37
200 000 hab. ou plus	5 670	-14,6	126	963	121 740	44
agglomération parisienne	814	-35,7	320	631	201 823	52
Total	87 723	-15,5	54	1 240	67 440	34

Source : SOeS, EPTB 2008

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2008 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2008

Les prix au mètre carré des terrains augmentent, sauf en agglomération parisienne

En 2008, le prix moyen au mètre carré varie de 28 euros/m² dans les zones rurales non péri-urbaines à 320 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 41 euros/m² pour les moins de 30 ans, 57 à 63 euros/m² pour les autres tranches d'âge. En moyenne, les agriculteurs ont acheté leurs terrains 21 euros/m² et les cadres et professions intellectuelles supérieures, 75 euros/m².

C'est dans les zones urbaines de 100 000 à 199 999 habitants et en zones rurales périurbaines que le

prix moyen au mètre-carré des terrains a le plus augmenté entre 2007 et 2008 (respectivement + 11,0 % et + 10,6 %). Il a légèrement baissé dans l'agglomération parisienne (- 2,4 %).

Quel que soit l'âge de l'acheteur ou sa catégorie socioprofessionnelle, la part du prix du terrain dans le coût total reste homogène et proche du tiers, sauf pour les agriculteurs exploitants où elle ne représente qu'un cinquième. En agglomération parisienne, elle est supérieure à la moitié du budget total.

Prix moyen et surface moyenne (SHON) des maisons en 2008 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Nombre de maisons		Prix des maisons en euros / m ² de SHON				SHON moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains d'assise
		Évolution 2007-2008 en %	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition									
totalelement terminé	46 451	-11,1	1 094	847	1 055	1 293	139	151 486	1 488
prêt à décorer	81 037	-15,8	1 042	874	1 026	1 200	132	137 123	1 287
clos et couvert	11 473	-2,7	883	691	906	1 087	130	114 615	1 377
Chauffage									
fioul seul	492	-71,5	985	662	917	1 195	147	145 273	1 823
électricité seule	66 810	-12,1	1 022	862	1 009	1 172	123	125 281	1 182
gaz seul	7 632	-47,2	1 085	885	1 067	1 260	143	155 659	955
énergies renouvelables seules	32 780	-4,7	1 085	845	1 069	1 302	153	165 600	1 690
énergies renouvelables + autre mode	17 428	-10,8	1 087	859	1 053	1 273	142	154 640	1 518
autres cas	13 819	-2,4	976	780	977	1 176	127	123 792	1 460
Professionnel en charge de la construction									
architecte seul	6 662	-15,8	1 314	1 027	1 262	1 549	170	223 293	1 697
entrepreneur ou artisan seul	21 988	-19,2	1 075	879	1 043	1 250	139	149 225	1 437
constructeur de maisons indiv. seul	63 090	-15,2	1 098	928	1 063	1 224	121	132 975	1 138
particulier lui-même seul	15 177	-5,3	744	533	709	917	138	102 774	1 706
architecte et entrepreneur	3 367	-22,7	1 286	993	1 242	1 518	164	210 409	1 633
particulier lui-même et autres prof.	24 128	-4,3	952	750	931	1 132	144	136 728	1 544
autres cas	4 549	-12,0	1 135	926	1 095	1 302	143	162 294	1 284
Total	138 961	-13,3	1 047	852	1 023	1 218	134	140 065	1 361

Source : SOeS, EPTB 2008

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2008 pour la construction d'une maison individuelle

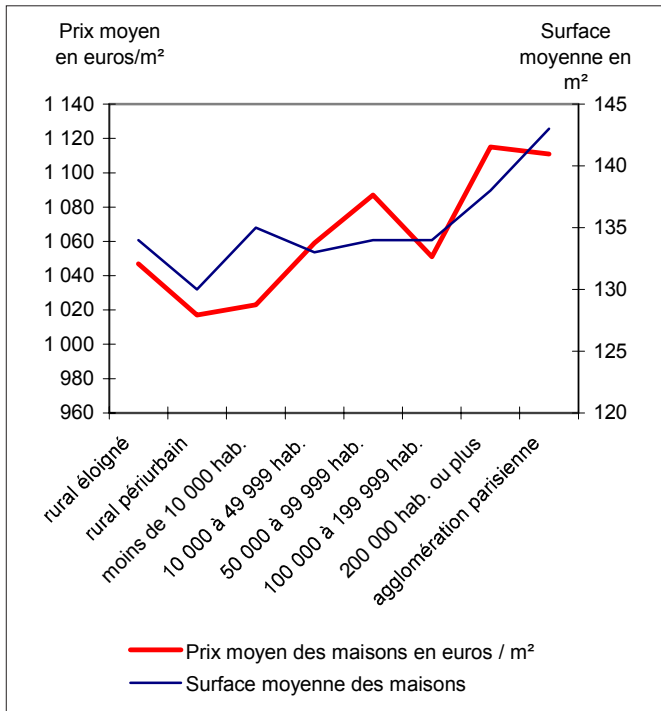
Les chauffages au gaz et au fioul reculent fortement

Le chauffage par énergies renouvelables est choisi par plus d'un particulier sur trois, derrière le chauffage « tout électrique » qui est retenu par près de la moitié des ménages qui font construire. Comparativement à 2007, les chauffages au fioul et au gaz sont les modes de chauffage qui ont le plus reculé (respectivement - 71,5 % et - 47,2 %).

Globalement, le prix de la maison est d'autant plus élevé que celle-ci est bâtie dans une agglomération fortement peuplée.

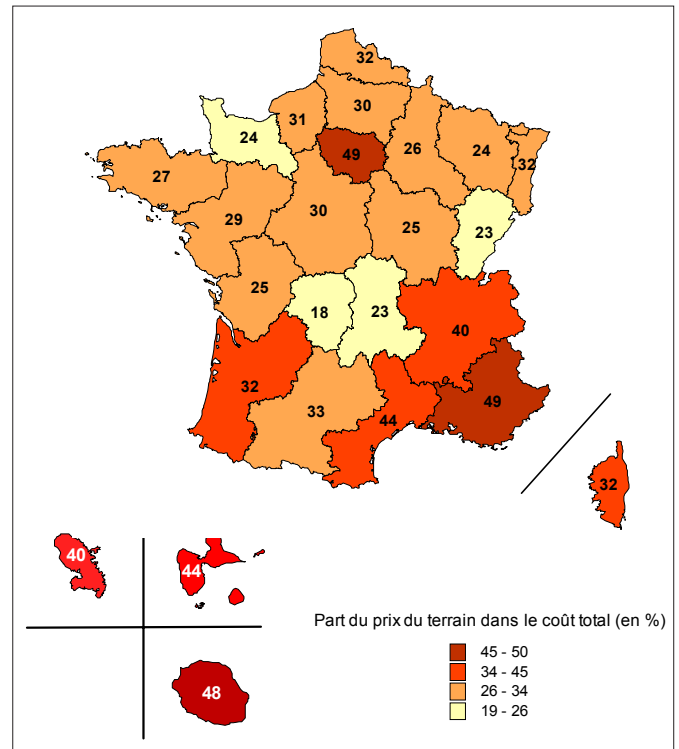
Enfin, si la surface hors œuvre nette (SHON) des maisons est restée relativement stable entre 2007 et 2008, la superficie des terrains a baissé, passant de 1 414 m² à 1 361 m² en moyenne.

Prix moyen des maisons (en euros/m² de SHON) et surface moyenne (SHON en m²) en 2008 selon la taille d'agglomération



Source : SOeS, EPTB 2008
 Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2008 pour la construction d'une maison individuelle

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) (en %) selon les régions



Source : SOeS, EPTB 2008
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2008 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2008

Les prix des terrains et des maisons en région

Prix et surface des terrains en 2008 selon la région

Région	Nombre de terrains		Prix en euros/m ²				Surface moyenne en m ²	Prix moyen en euros
	Évolution 2007-2008 en %	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Île-de-France	2 508	-22,5	190	133	206	318	824	156 387
Champagne-Ardennes	1 598	-18,4	43	23	45	80	1 107	47 864
Picardie	2 253	-18,6	53	30	50	99	1 035	54 380
Haute-Normandie	2 701	-30,6	43	30	45	70	1 364	59 049
Centre	4 440	-17,0	41	25	48	73	1 216	49 820
Basse-Normandie	3 506	-14,4	27	14	28	60	1 595	43 152
Bourgogne	2 382	-17,5	31	15	34	60	1 383	42 660
Nord-Pas-de-Calais	3 107	-28,6	60	39	71	101	1 106	65 793
Lorraine	2 508	-18,8	45	26	50	85	1 113	50 369
Alsace	1 330	-11,9	106	82	125	170	854	90 982
Franche-Comté	2 045	-19,8	34	20	42	69	1 393	47 005
Pays de la Loire	9 254	-12,3	57	38	61	98	962	55 279
Bretagne	8 685	-13,0	53	35	64	99	1 006	53 207
Poitou-Charentes	4 980	-14,3	33	16	35	70	1 272	42 286
Aquitaine	7 325	-9,6	40	19	42	80	1 591	63 568
Midi-Pyrénées	5 888	-14,1	35	19	38	77	1 756	60 619
Limousin	1 645	-13,4	14	8	15	25	2 057	29 715
Rhone-Alpes	9 289	-9,8	86	60	91	140	1 160	99 462
Auvergne	2 757	-7,7	26	14	27	54	1 511	39 636
Languedoc-Roussillon	4 829	-11,9	114	84	139	200	836	94 897
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 066	-28,0	112	83	127	211	1 319	147 283
Corse	467	-14,9	46	28	40	73	2 101	96 356
DOM	1 160	-13,5	96	70	113	155	898	85 898
Ensemble	87 723	-15,5	54	29	60	105	1 240	67 440

Source : SOeS, EPTB 2008
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2008 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2008

En 2008, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (190 euros/m²), Languedoc-Roussillon (114 euros/m²), Provence-Alpes-Côte d'Azur (112 euros/m²) et Alsace (106 euros/m²). Il est inférieur à 30 euros/m² en Basse-

Normandie (27 euros/m²), Auvergne (26 euros/m²) et Limousin (14 euros/m²).

La part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 19 % en Limousin à 50 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Prix et surface (SHON) des maisons en 2008 selon la région

Région	Nombre de maisons		Prix en euros par m ² de SHON				SHON moyenne en m ²	Prix moyen en euros	Surface moyenne du terrain
	Évolution 2007-2008 en %	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile				
Île-de-France	3 714	-27,9	1 172	965	1 111	1 327	147	172 226	849
Champagne-Ardennes	2 546	-22,0	982	809	968	1 134	140	137 532	1 303
Picardie	3 306	-19,4	993	829	991	1 149	131	129 660	1 178
Haute-Normandie	3 503	-30,5	978	799	965	1 136	131	128 072	1 458
Centre	6 066	-17,1	942	809	938	1 074	129	121 940	1 314
Basse-Normandie	4 713	-11,5	1 029	865	1 018	1 191	134	137 648	1 627
Bourgogne	3 379	-20,5	997	863	1 000	1 139	126	125 938	1 599
Nord-Pas-de-Calais	4 792	-26,4	1 029	840	1 020	1 194	140	144 104	1 178
Lorraine	4 362	-15,4	1 029	847	1 026	1 216	149	152 847	1 193
Alsace	2 970	-7,4	1 139	946	1 134	1 364	166	189 487	971
Franche-Comté	3 041	-22,9	1 104	908	1 114	1 299	138	152 844	1 443
Pays de la Loire	13 042	-11,3	1 063	900	1 061	1 221	127	135 047	1 030
Bretagne	14 060	-11,1	1 075	906	1 076	1 240	135	144 977	1 097
Poitou-Charentes	8 037	-8,7	1 024	863	1 000	1 178	128	131 209	1 383
Aquitaine	11 423	-12,4	1 004	802	991	1 176	132	132 286	1 811
Midi-Pyrénées	9 616	-11,8	1 004	800	1 000	1 200	133	133 991	1 892
Limousin	2 534	-12,4	1 010	845	1 016	1 184	132	133 278	2 269
Rhone-Alpes	13 800	-8,9	1 125	865	1 061	1 304	137	153 850	1 291
Auvergne	4 274	-6,7	1 005	828	1 005	1 176	129	129 850	1 609
Languedoc-Roussillon	8 889	1,8	969	782	948	1 136	132	127 795	974
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 421	-23,0	1 151	873	1 111	1 364	137	157 878	1 537
Corse	1 291	2,6	1 197	859	1 114	1 402	137	163 978	2 229
DOM	4 182	1,2	1 081	794	1 026	1 310	116	125 443	1 288
Ensemble	138 961	-13,3	1 047	852	1 023	1 218	134	140 065	1 361

Source : SOeS, EPTB 2008

Champ : France entière, permis délivrés en 2008 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle

Les prix moyens des maisons en euros par mètre carré varient de 942 euros/m² dans la région Centre à 1 197 euros/m² en Corse. Ils sont relativement

peu dispersés. La SHON est en moyenne de 116 m² dans les DOM. En métropole, elle va de 126 m² en Bourgogne à 166 m² en Alsace.

Méthodologie et définitions

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2008 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. L'échantillon est tiré avec une stratification par pseudo-canton et un taux de sondage de 2/3 en règle générale (les régions Alsace, Champagne-Ardennes, Île-de-France, Poitou-Charentes et Pays de la Loire -pour les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée- sont enquêtées exhaustivement). Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette habitation.

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.

Terrains et coût total : le coût total de la construction et le coût des terrains ont été calculés en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté en 2008.

Maisons : les caractéristiques et le coût des maisons ont été calculés en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré en 2008.

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

Permis délivrés en 2008 : données issues de Sitadel, en date de prise en compte, avec un délai de prise en compte inférieur à 6 mois.

Nota : Suite à un problème de remontée d'informations sur le département de la Guyane en 2008, aucune information n'a pu être collectée sur cette zone dans le cadre de l'enquête. Cela n'affecte pas significativement les résultats nationaux.

Pour en savoir plus :

Claudie BECQUET

Claudie.Becquet@developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Chiffres & statistiques

Commissariat général
au développement
durable

Service
de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur
de la publication
Bruno TRÉGOUËT
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2009