

Le prix des terrains à bâtir en 2011

Près de 93 % des ménages ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle, en 2011, veulent en faire leur résidence principale. Ils étaient, avant leur installation, majoritairement locataires hors HLM (51 %) ou propriétaires (25 %) de leur logement. Lorsque leur projet n'est pas la construction de leur résidence principale, ces particuliers sont à plus de 85 % propriétaires de leur logement actuel. 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 terrains achetés, 72 % ont été acquis au cours de l'année 2011 ; le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne au prix de 63 euros, soit 7,6 % de plus qu'en 2010. La

superficie moyenne des terrains achetés est restée stable passant de 1 098 m² en 2010 à 1 095 m² en 2011. En définitive, la valeur moyenne des terrains a augmenté de 7,3 %. En 2011, la superficie et le coût moyen des maisons construites sont de 131 m² et de 140 200 euros, en progression respectivement de 0,3 % et de 3,2 % par rapport à 2010. Globalement, l'investissement total (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, s'élève en moyenne à 204 600 euros, soit une augmentation de 5,4 % par rapport à 2010. Comme les années précédentes, le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Augmentation sensible du prix moyen des terrains

En 2011, le prix du terrain au mètre-carré progresse de 7,6 %, après 4,3 % en 2010 et 3,7 % en 2009. C'est dans l'agglomération parisienne qu'il a le plus augmenté (+ 10,9 %). L'échelle de prix s'étale, en 2011, de 44 euros/m² dans les zones rurales à 264 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 50 euros/m² pour les moins de 30 ans, 67 à 74 euros/m² pour les autres tranches d'âge. Les agriculteurs, dans leur ensemble, ont acheté leurs terrains 29 euros/m² et les cadres et professions intellectuelles supérieures, 83 euros/m². Les surfaces achetées qui avaient fortement diminué en

2009 (- 9,5 %) et en 2010 (- 3,8 %), restent stables en 2011 (- 0,3 %), si bien que le prix du terrain progresse en 2011 à un rythme proche du prix au mètre carré (+ 7,6 %).

Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré des maisons augmente de 2,9 % (1 069 euros en 2011 contre 1 038 euros en 2010) et leur surface moyenne est quasiment stable (+ 0,3 %). In fine, l'investissement total progresse de 5,4 % pour atteindre 204 600 euros. La part de la valeur du terrain dans le coût total s'élève à 34 % ; il dépend de la taille de l'agglomération et varie de 30 % en zone rurale à 50 % dans l'agglomération parisienne.

Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et des maisons construites en 2011

	Évolutions annuelles					Niveau
	2007 / 2006	2008 / 2007	2009 / 2008	2010 / 2009	2011 / 2010	2011
Investissement						
Coût total moyen (terrain + maison)	5,7%	1,9%	-4,4%	0,4%	5,4%	204 600
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	0,9 pt	0,8 pt	-0,6 pt	0 pt	0,6 pt	34,0%
Terrains						
Valeur moyenne du terrain en euros	8,5%	4,4%	-6,1%	0,3%	7,3%	69 300
Prix moyen/m ² en euros	12,9%	5,9%	3,7%	4,3%	7,6%	64
Surface moyenne en m ²	-3,8%	-1,4%	-9,5%	-3,8%	-0,3%	1 095
Maisons						
Shon moyenne des maisons	-0,2%	-2,4%	-2,4%	0,1%	0,3%	131
Prix en euros/m ² de Shon	5,8%	3,5%	-0,6%	-0,5%	2,9%	1 069
Coût moyen des maisons en euros	5,6%	0,9%	-3,0%	-0,4%	3,2%	140 200

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

Pt : point d'évolution

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2011

	Répartition des terrains 2011 (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 %)	Investissement total moyen (terrains + maisons)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1%	28,5	1 739	50 000	25%	201 400
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6%	62,0	1 323	82 300	36%	231 400
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19%	83,0	1 150	95 500	36%	265 000
Professions intermédiaires	4%	68,0	1 091	74 400	34%	219 800
Employés	47%	61,0	1 030	63 200	34%	187 300
Ouvriers	16%	47,0	1 102	51 800	31%	166 700
Retraités	5%	65,5	1 074	70 500	32%	220 900
Autres	2%	54,0	1 190	64 600	33%	197 000
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	29%	50,0	1 134	56 700	32%	177 400
30 à 39 ans	40%	67,0	1 076	72 200	35%	209 000
40 à 49 ans	18%	74,0	1 076	79 400	35%	224 100
50 à 59 ans	8%	68,0	1 100	75 000	34%	220 400
60 ans ou plus	5%	68,0	1 082	73 300	32%	228 600
Taille d'agglomération						
Rural	48%	43,5	1 265	55 000	30%	185 700
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13%	74,0	942	69 700	34%	202 100
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	8%	75,0	960	72 200	35%	207 800
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5%	71,5	986	70 400	35%	203 200
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6%	80,5	894	71 800	34%	209 700
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6%	71,5	1 032	73 800	36%	207 600
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	4%	100,0	870	86 900	38%	230 800
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	9%	121,0	927	112 200	42%	266 500
Agglomération de Paris	1%	264,0	676	178 800	50%	357 000
Total	100%	63,5	1 095	69 300	34%	204 600

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons en 2011 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Répartition des maisons 2011 (en %)	Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition								
Totalement terminé	33%	1 104	884	1 076	1 305	135	148 500	1 517
Prêt à décorer	60%	1 059	893	1 038	1 215	130	137 400	1 298
Clos et couvert	7%	976	777	966	1 171	128	125 300	1 489
Chauffage								
Gaz	6%	1 148	979	1 142	1 314	143	163 900	864
Électricité seule	36%	1 023	873	1 009	1 169	121	124 200	1 161
Électricité et bois d'appoint	19%	1 051	879	1 028	1 210	130	136 700	1 400
Énergies renouvelables seules et combinées	20%	1 109	891	1 102	1 318	145	161 000	1 692
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	12%	1 067	868	1 039	1 250	137	145 900	1 469
Autres modes de chauffage	7%	1 131	888	1 102	1 367	123	139 200	1 885
Maitre d'œuvre								
Architecte	4%	1 293	1 035	1 250	1 524	155	200 400	1 566
Constructeur de maisons individuelles	58%	1 092	923	1 062	1 238	123	134 300	1 179
Entrepreneur ou artisan	9%	1 109	904	1 079	1 290	134	148 900	1 604
Particulier lui-même	27%	970	743	940	1 171	143	138 900	1 722
Autres cas	3%	1 140	940	1 104	1 303	140	159 900	1 373
Total	100%	1 069	882	1 043	1 239	131	140 200	1 384

Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2011

Stabilité des énergies renouvelables pour le chauffage mais augmentation du nombre de labels énergétiques

Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2011 est le chauffage « tout électrique » : 36 % des ménages qui font construire en sont équipés. Vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles, mode choisi par 20 % des particuliers. Si on ajoute les cas où les énergies renouvelables sont associées à un autre mode de chauffage, celles-ci sont présentes dans 33 % des projets, proportion stable comparée à 2010. En 2011, 25 % des maisons construites ont un label énergétique, soit 5 % de plus qu'en 2010. Pour 67 % d'entre elles, il s'agit d'un label « BBC - Effinergie », visant les bâtiments à basse consommation (voir sources).

Près de trois maisons sur cinq sont construites par un constructeur de maisons individuelles et plus d'un quart le sont par les particuliers eux-mêmes.

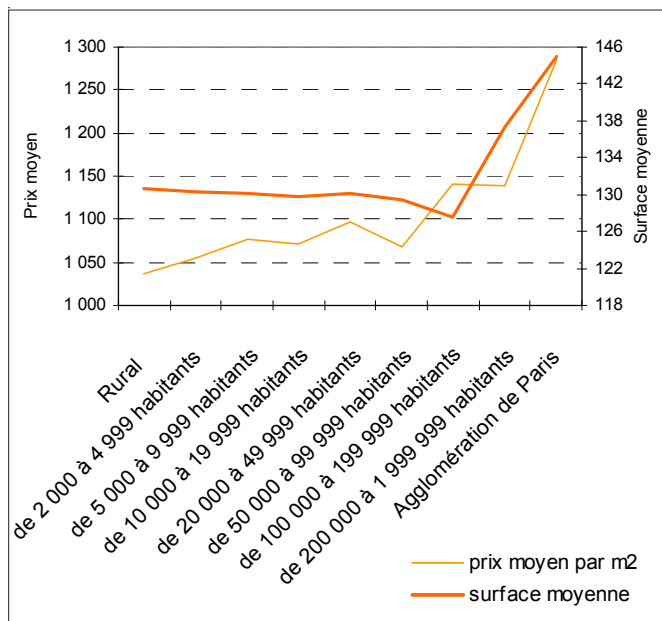
Le prix moyen par mètre carré et la surface (Shon) de la maison varient selon le professionnel en charge de la construction. Le coût s'échelonne de 970 euros par mètre carré si le particulier prend lui-même en charge la maîtrise d'œuvre à 1 293 euros s'il s'agit d'un architecte et reste proche du prix moyen dans les autres cas (1 100€/m²). La surface, elle, varie de 123 mètres carrés dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 155 mètres carrés en cas de recours à un architecte.

Les prix des terrains et des maisons par région

En 2011, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (179 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (116,5 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (105,5 euros/m²) et en Alsace (104 euros/m²). Il est inférieur à 35 euros/m² en Auvergne (32 euros/m²) et Limousin

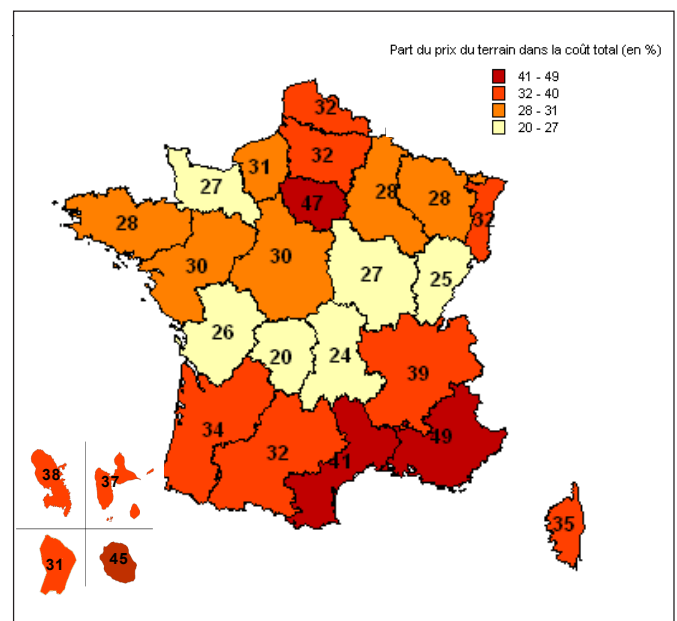
(18 euros/m²). En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 20 % pour le Limousin à 49 % pour Provence-Alpes-Côte d'Azur et 47 % pour l'Île-de-France.

Prix moyen des maisons (en euros/m² de Shon) et surface moyenne (Shon en m²) en 2011 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SOeS, EPTB 2011

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) - (en %) selon les régions en 2011



Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.
Source : SOeS, EPTB 2011

Les prix moyens par région des maisons (en euros par mètre carré) sont moins dispersés que les terrains, ils varient de 968 euros/m² dans le Centre à 1 227 euros/m² en Corse (l'écart

se réduit comparé à 2010). La surface (Shon) est en moyenne de 107 m² dans les départements d'outre-mer. En métropole, elle varie de 125 m² en Poitou-Charentes à 156 m² en Alsace.

Prix et surface des terrains en 2011 selon la région

Région	Répartition des terrains 2011 (en %)	Prix en euros/m ²				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Alsace	2%	104,0	93	135	170	827	85 900
Aquitaine	8%	47,0	23	52	100	1 404	65 700
Auvergne	3%	32,0	17	33	61	1 318	41 900
Basse-Normandie	4%	38,0	20	41	82	1 269	48 100
Bourgogne	3%	37,5	20	43	73	1 248	46 700
Bretagne	9%	63,0	42	80	116	836	52 700
Centre	5%	48,0	30	54	91	1 121	53 800
Champagne-Ardenne	2%	48,5	27	53	93	1 027	49 700
Corse	1%	52,0	36	56	74	1 665	86 300
DOM	3%	97,5	75	103	164	912	89 000
Franche-Comté	2%	45,0	30	48	75	1 128	50 700
Haute-Normandie	4%	45,5	33	49	75	1 260	57 300
Île-de-France	3%	179,0	129	189	312	819	146 400
Languedoc-Roussillon	6%	105,5	79	130	189	808	85 200
Limousin	2%	18,0	11	18	31	1 812	32 800
Lorraine	3%	54,0	29	60	117	1 080	58 200
Midi-Pyrénées	7%	41,5	25	47	90	1 491	62 100
Nord-Pas-de-Calais	4%	67,0	49	88	110	966	64 600
Pays de la Loire	10%	67,0	45	70	111	826	55 100
Picardie	3%	62,0	37	62	106	946	58 800
Poitou-Charentes	5%	38,5	21	42	79	1 114	42 700
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	116,5	88	136	207	1 265	147 400
Rhône-Alpes	11%	87,5	61	96	141	1 038	90 600
France métropolitaine	97%	62,5	35	70	118	1 101	68 700
France entière	100%	63,5	36	71	119	1 095	69 300

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix et surface (Shon) des maisons en 2011 selon la région

Région	Répartition des maisons 2011 (en %)	Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain d'assise
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Alsace	2%	1 187	995	1 190	1 402	156	185 600	934
Aquitaine	8%	1 013	841	996	1 181	130	131 300	1 633
Auvergne	3%	1 036	855	1 034	1 221	131	136 200	1 655
Basse-Normandie	3%	1 037	877	1 023	1 186	129	134 000	1 424
Bourgogne	3%	1 018	866	1 002	1 181	130	132 100	1 543
Bretagne	9%	1 084	931	1 081	1 250	133	143 700	988
Centre	4%	968	826	960	1 111	131	126 800	1 358
Champagne-Ardenne	2%	1 002	854	997	1 157	135	135 600	1 298
Corse	1%	1 227	980	1 227	1 573	134	164 700	2 841
DOM	4%	1 225	927	1 196	1 529	107	131 100	2 673
Franche-Comté	2%	1 152	950	1 150	1 350	139	159 600	1 373
Haute-Normandie	3%	1 010	866	993	1 145	127	127 900	1 384
Île-de-France	3%	1 213	976	1 163	1 390	141	171 300	972
Languedoc-Roussillon	6%	976	795	949	1 130	128	124 500	1 068
Limousin	2%	1 042	883	1 050	1 215	128	133 700	2 161
Lorraine	3%	1 050	877	1 044	1 233	150	157 600	1 446
Midi-Pyrénées	7%	1 035	859	1 024	1 220	130	134 700	1 762
Nord-Pas-de-Calais	4%	1 038	870	1 020	1 199	137	142 200	1 100
Pays de la Loire	9%	1 080	924	1 075	1 237	126	136 400	1 024
Picardie	3%	1 014	856	1 006	1 171	128	129 700	1 100
Poitou-Charentes	5%	1 029	876	1 012	1 181	125	128 300	1 395
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	1 186	917	1 124	1 395	134	158 800	1 709
Rhône-Alpes	10%	1 100	895	1 055	1 273	134	147 500	1 211
France métropolitaine	96%	1 064	882	1 040	1 230	132	140 500	1 334
France entière	100%	1 069	882	1 043	1 239	131	140 200	1 384

Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2011

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est 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 redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés, (Sit@del2).

Permis enquêtés en 2011 : 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 six mois.

Définitions

Label de performance énergétique : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2005. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2011 : bâtiment à énergie positive, maison passive, BBC-Effinergie ou HPE/THPE.

Unité urbaine : une unité urbaine est une commune ou un 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.

Shon : Surface hors oeuvre nette habitation.

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.

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, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>, rubrique Logement-construction / Marchés du logement / Maisons individuelles neuves.



Chiffres & statistiques

Commissariat général au développement durable

Service
de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex

Mel :
diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr

Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

**Directeur
de la publication**
Sylvain MOREAU
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2012



Claire DE KERMADEC