

Le prix des terrains à bâtir en 2012

En 2012, neuf ménages sur dix ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Auparavant, 49 % d'entre eux étaient locataires hors HLM et 27 % étaient déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 85 % des particuliers sont déjà propriétaires de leur résidence principale.

Près de 80 % des terrains ont été achetés, les autres étant acquis par succession ou par donation. Parmi ces terrains achetés, 77 % l'ont été durant l'année 2012.

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir atteint 66 euros en 2012, soit 5,3 % de plus qu'en 2011. Cette hausse du prix au mètre carré s'accompagne d'une

diminution de la superficie moyenne des terrains achetés, passant de 1 107 m² en 2011 à 1 072 m² en 2012. Au final, le prix moyen d'un terrain est de 70 400 euros en 2012, contre 69 000 euros en 2011, soit une augmentation de 1,9 %.

Le coût moyen des maisons a augmenté de 2,8 %, s'élevant à 147 900 euros en 2012 pour une superficie moyenne de 125 m², en progression de 1,9 % par rapport à l'année 2011. Globalement, l'investissement total (terrain et maison) lié à la construction d'une maison individuelle avec achat du terrain, représente en moyenne 210 800 euros, soit une augmentation de 2,1 % par rapport à 2011 ; le terrain compte alors pour 33,4 % de ce montant.

Les prix au mètre carré des terrains augmentent, les surfaces achetées diminuent

Le prix moyen du mètre carré de terrain a augmenté de 5,3 % entre 2011 et 2012. Du fait d'une réduction de la surface achetée moyenne de 3,2 %, le prix moyen des terrains augmente alors de façon moins prononcée (+ 1,9 %), passant de 69 000 euros en 2011 à 70 400 euros en 2012.

L'augmentation du prix au mètre carré des terrains entre 2011 et 2012 se concentre dans les grandes unités urbaines (à partir de 50 000 habitants). C'est dans l'agglomération parisienne que cette augmentation est la plus sensible (+ 21 %). Les prix y atteignent en moyenne 323 euros/m², quand les terrains en zone rurale s'échangent en moyenne à 44 euros/m², en augmentation de 1 % par rapport à 2011. Ceci transparaît dans le prix selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur : les agriculteurs ont acheté leurs terrains 32 euros/m² et les cadres et

professions intellectuelles supérieures 87 euros/m². Les écarts de prix des terrains sont moins prononcés selon l'âge de l'acheteur : 52 euros/m² pour les moins de 30 ans, 70 à 75 euros/m² pour les autres tranches d'âge.

En incluant le montant de la construction, l'investissement total pour une maison individuelle progresse de 2,1 % et s'élève en moyenne à 210 800 euros. La part du terrain représente alors, en moyenne, un tiers du coût total du projet. Elle varie comme le prix du terrain selon la taille de l'agglomération : de 29 % en zone rurale, elle atteint 50 % en agglomération parisienne.

Sur l'ensemble des maisons, le prix moyen au mètre carré de la construction augmente de 0,9 % (de 1 176 euros en 2011 à 1 187 euros en 2012). Leur surface de plancher (voir Définitions) augmente plus sensiblement, passant de 122 m² à 125 m².

Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2012

	Évolutions annuelles						Niveau 2012
	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	
Investissement							
Coût total moyen (terrain + maison)	5,2%	0,8%	-3,6%	0,2%	6,4%	2,1%	210 800
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	0,9 pt	0,7 pt	-0,5 pt	-0,8 pt	0,9 pt	0,0 pt	33,4%
Terrains							
Valeur moyenne du terrain en euros	8,1%	2,9%	-5,0%	-2,2%	9,4%	1,9%	70 400
Prix moyen/m ² en euros	14,3%	5,5%	3,7%	-0,7%	9,5%	5,3%	66
Surface moyenne achetée en m ²	-5,4%	-2,5%	-8,4%	-1,5%	-0,1%	-3,2%	1 072
Maisons							
Coût moyen des maisons en euros	5,2%	-0,1%	-2,0%	0,9%	3,7%	2,8%	147 900
Prix en euros/m ² de surface de plancher	5,4%	2,5%	0,3%	2,2%	3,1%	0,9%	1 187
Surface de plancher moyenne des maisons	-0,1%	-2,6%	-2,4%	-1,3%	0,5%	1,9%	125

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2012 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2012 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2012.

Source : SOeS, EPTB 2012



Redressement de l'enquête EPTB

Au 1^{er} mars 2012, la surface de référence en urbanisme a été modifiée : la surface de plancher (*voir Définitions*) a remplacé la surface hors œuvre nette (Shon). En l'absence de relations simples entre les deux concepts, un coefficient de passage moyen a été déterminé en comparant la distribution des surfaces avant la réforme (exprimées en Shon) avec la distribution des surfaces après la réforme (exprimées en surface de plancher). Ce coefficient de passage de la Shon à la surface de plancher s'élève à 0,93 pour les maisons individuelles. La conversion de la Shon en surface de plancher s'est appliquée aux permis déposés avant le 1^{er} mars 2012, y compris pour les années 2006-2011. Ainsi, tous les permis de la période

2006-2012 contiennent des surfaces comparables, exprimées en surface de plancher.

Les méthodes de redressement et de traitement de la non-réponse ont été revues à l'occasion de cette publication. Cette révision a notamment consisté à appliquer des méthodes identiques pour toutes les enquêtes de la période 2006-2012, rendant ainsi les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les révisions des évolutions qui en découlent sont relativement faibles à l'exception de l'année 2010, car l'uniformisation des redressements a corrigé un biais induit par des modifications intervenues dans les modalités de redressement de l'enquête 2010.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2012

	Répartition des terrains 2012 (en %)	Prix moyen des terrains (en euros/m ²)	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investisse- ment total moyen (terrains + maisons)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1	32	1 635	52 900	25	210 900
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	65	1 310	85 300	35	243 200
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19	87	1 122	98 100	35	278 400
Professions intermédiaires	4	68	1 062	72 000	33	218 200
Employés	46	62	1 016	62 800	33	190 000
Ouvriers	16	49	1 070	52 800	31	170 000
Retraités	6	73	979	71 500	32	223 300
Autres	2	60	1 126	67 700	34	200 800
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	29	52	1 101	57 000	32	180 400
30 à 39 ans	38	70	1 065	74 200	34	216 400
40 à 49 ans	18	75	1 052	79 100	34	230 500
50 à 59 ans	9	70	1 098	77 300	33	231 900
60 ans ou plus	6	74	1 000	74 200	32	231 500
Taille d'agglomération						
Rural	46	44	1 266	55 500	29	189 200
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	75	937	70 500	34	208 000
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	77	918	70 600	34	210 400
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	73	956	69 800	33	211 300
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6	77	920	70 900	33	213 400
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6	76	975	74 400	34	218 900
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3	106	847	89 400	37	241 300
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	10	142	827	117 800	42	280 700
Agglomération de Paris	1	323	580	187 300	50	373 400
Total	100	66	1 072	70 400	33	210 800

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2012 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2012.

Source : SOeS, EPTB 2012

Prix moyen et surface moyenne (SdP en m²) des maisons en 2012 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2012 (en %)	Prix des maisons en euros/m ² de SdP*				SdP* moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition								
Totalement terminé	35	1 245	972	1 195	1 461	129	160 600	1 356
Prêt à décorer	58	1 170	984	1 143	1 327	122	143 200	1 147
Clos et couvert	7	1 022	801	1 015	1 240	120	123 100	1 317
Chauffage								
Gaz	7	1 299	1 100	1 269	1 461	133	173 300	807
Électricité seule	32	1 142	963	1 109	1 286	113	129 300	1 012
Électricité et bois d'appoint	19	1 167	966	1 134	1 329	122	142 300	1 250
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	22	1 225	969	1 205	1 449	138	169 700	1 582
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	13	1 173	946	1 137	1 364	130	152 600	1 336
Autres modes de chauffage	7	1 205	952	1 172	1 423	120	144 400	1 302
Maître d'œuvre								
Architecte	5	1 500	1 180	1 446	1 744	152	227 600	1 471
Constructeur de maisons individuelles	53	1 220	1 023	1 175	1 358	115	140 800	1 025
Entrepreneur ou artisan	10	1 219	983	1 177	1 410	128	155 900	1 313
Particulier lui-même	29	1 057	800	1 017	1 269	135	142 600	1 541
Autres cas	3	1 262	1 039	1 209	1 434	130	164 000	1 258
Total	100	1 187	969	1 150	1 364	125	147 900	1 232

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2012 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
* SdP : surface de plancher.

Source : SOeS, EPTB 2012

Progression des énergies renouvelables et des labels énergétiques

En 2012, 32 % des ménages qui font construire ont opté pour le chauffage « tout électrique », proportion en baisse comparativement à 2011 (- 4 points). Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles bénéficient de cette désaffection. Elles ont été choisies dans 22 % des projets en 2012 (+ 1 point par rapport à 2011) et en ajoutant les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans 35 % des projets (+ 2 points par rapport à 2011). En 2012, un tiers des maisons construites ont un label énergétique, soit une augmentation de 8 points par rapport à 2011. Pour deux tiers d'entre elles, il s'agit d'un label « BBC-Effinergie ». Ce mouvement est lié à la mise en place de la nouvelle réglementation thermique RT2012 laquelle s'applique aux projets déposés à partir du 1^{er} janvier 2013,

imposant à toute maison neuve une consommation énergétique inférieure ou égale à celle exigée jusqu'à fin 2012 pour l'obtention du label « BBC-Effinergie ».

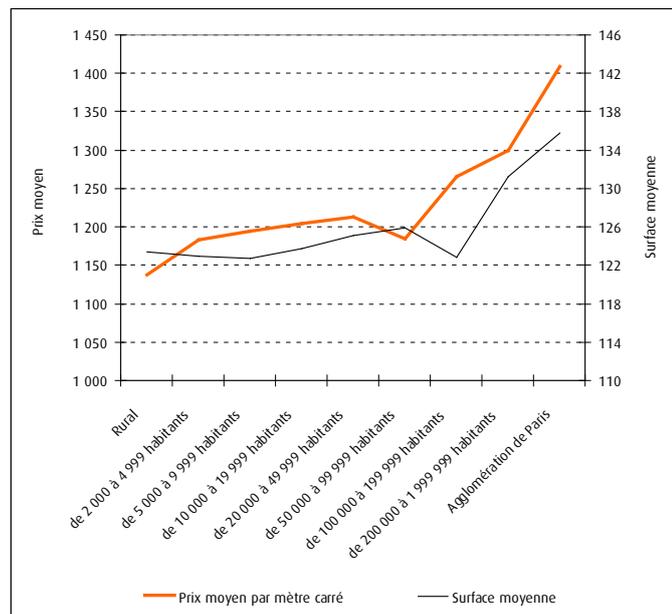
Plus de la moitié des constructions de maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, 29 % le sont par les particuliers eux-mêmes, proportion stable comparativement à 2011. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 187 euros en 2012 ; ce coût varie selon le maître d'œuvre entre 1 057 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 500 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons s'échelonne de 115 m² dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 152 m² en cas de recours à un architecte.

Les prix des terrains et des maisons par région

En 2012, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (210 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (129 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (108 euros/m²) et en Alsace (101 euros/m²). Il est inférieur à 40 euros/m² en Bourgogne

(36 euros/m²), en Auvergne (37 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 21 % pour le Limousin à 47 % pour l'Île-de-France et 48 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

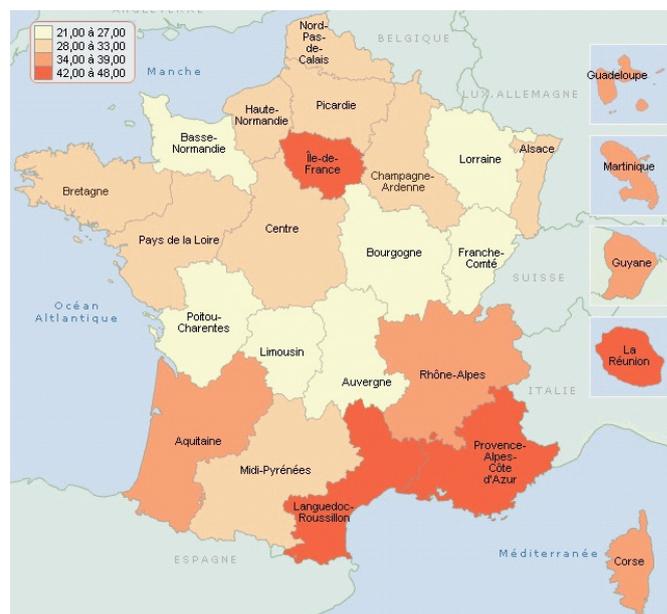
Prix moyen des maisons (en euros/m² de surface de plancher) et surface moyenne (surface de plancher en m²) en 2012 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2012 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SOeS, EPTB 2012

Les prix moyens par région des maisons (en euros par mètre carré) sont moins dispersés que les terrains. Ils varient de 1 063 euros/m² dans la région Centre à 1 407 euros/m² en Corse. La surface de plancher moyenne des maisons reste, comme les années précédentes, plus faible

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) - (en %) selon les régions en 2012



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2012 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2012.
Source : SOeS, EPTB 2012

dans les départements d'Outre-mer (103 m²) et varie en métropole entre 118 m² dans la région Pays de la Loire ou Poitou-Charentes et 157 m² en Alsace.

Prix et surface des terrains en 2012 selon la région

Région	Répartition des terrains en 2012 (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%	101	90	135	182	897	90 400
Aquitaine	8%	50	27	60	105	1 385	69 100
Auvergne	3%	37	23	41	75	1 299	47 600
Basse-Normandie	4%	42	26	49	91	1 197	50 700
Bourgogne	2%	36	20	42	75	1 322	47 800
Bretagne	10%	64	44	77	115	853	55 000
Centre	5%	53	34	60	98	1 077	56 700
Champagne-Ardennes	2%	48	30	52	89	1 075	51 400
Corse	1%	64	49	73	93	1 603	102 100
Franche-Comté	2%	44	31	54	85	1 241	55 200
Haute-Normandie	4%	51	36	56	84	1 215	62 100
Île-de-France	3%	210	143	254	405	725	152 500
Languedoc-Roussillon	5%	108	81	139	232	815	88 000
Limousin	2%	18	10	20	39	1 948	35 600
Lorraine	3%	54	36	69	116	1 078	57 700
Midi-Pyrénées	7%	44	27	52	93	1 462	64 800
Nord-Pas-de-Calais	4%	79	56	97	125	888	70 200
Pays de la Loire	11%	70	47	75	111	828	57 900
Picardie	3%	60	38	63	101	946	56 800
Poitou-Charentes	5%	46	28	51	90	1 036	47 700
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4%	129	95	160	272	1 123	144 500
Rhône-Alpes	10%	98	67	105	163	996	97 600
DOM	1%	101	72	106	157	891	89 700
France métropolitaine	99%	65	39	74	120	1 074	70 100
France entière	100%	66	39	75	120	1 072	70 400

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2012 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2012.
Source : SOeS, EPTB 2012

Prix et surface (surface de plancher) des maisons en 2012 selon la région

Région	Répartition des maisons en 2012 (en %)	Prix en euros/m ² de SdP*				SdP* moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain d'assise
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Alsace	2	1 307	1 082	1 286	1 544	157	204 700	901
Aquitaine	8	1 129	926	1 088	1 288	122	137 400	1 580
Auvergne	3	1 162	948	1 154	1 364	124	144 500	1 473
Basse-Normandie	3	1 132	943	1 112	1 285	124	140 300	1 328
Bourgogne	2	1 117	946	1 097	1 267	124	138 700	1 505
Bretagne	10	1 207	1 027	1 195	1 378	123	148 700	946
Centre	5	1 063	896	1 051	1 213	125	132 900	1 203
Champagne-Ardennes	2	1 080	920	1 071	1 253	132	142 500	1 224
Corse	1	1 407	1 075	1 370	1 674	128	179 700	2 142
Franche-Comté	2	1 261	1 017	1 259	1 486	133	167 900	1 317
Haute-Normandie	3	1 109	945	1 081	1 250	123	136 300	1 348
Île-de-France	3	1 340	1 086	1 271	1 515	132	177 000	779
Languedoc-Roussillon	6	1 075	866	1 026	1 232	120	129 300	970
Limousin	2	1 133	978	1 126	1 301	123	139 000	2 132
Lorraine	3	1 144	951	1 145	1 335	142	162 700	1 191
Midi-Pyrénées	7	1 138	937	1 120	1 317	124	140 500	1 675
Nord-Pas-de-Calais	4	1 152	958	1 137	1 341	130	150 000	1 024
Pays de la Loire	10	1 224	1 040	1 212	1 394	118	144 200	888
Picardie	3	1 076	917	1 068	1 241	122	131 500	1 058
Poitou-Charentes	5	1 158	972	1 124	1 304	118	137 200	1 167
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	1 349	1 034	1 237	1 536	128	172 000	1 470
Rhone-Alpes	10	1 283	1 005	1 194	1 476	126	161 900	1 172
DOM	3	1 247	947	1 229	1 552	103	128 300	1 581
France métropolitaine	97	1 186	969	1 149	1 360	125	148 500	1 222
France entière	100	1 187	969	1 150	1 364	125	147 900	1 232

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2012 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
* SdP : surface de plancher.

Source : SOeS, EPTB 2012

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2012 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 édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est conduite tout au long de l'année et exploitée annuellement.

Méthode

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).

Lors de l'exploitation 2012, une révision de la méthodologie utilisée pour les redressements (détection des valeurs aberrantes) et le traitement de la non-réponse (stratégie d'imputation pour les achats de terrain) a été menée ; en particulier, une homogénéisation entre les périodes 2006-2009 et 2010-2012 a été effectuée, modifiant sensiblement l'évolution 2009/2010. L'exploitation a également nécessité un travail sur les surfaces (cf. encadré).

L'ensemble des données mises à disposition sur le site du SOeS ont été actualisées, à l'exception des Chiffres & statistiques déjà publiés.

Permis enquêtés en 2012 : 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.

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 questionnaire 2012 : 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.

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 oeuvre nette habitation) au 1^{er} mars 2012.

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 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 2013