



D A T A Essentiel L A B

Commissariat général au développement durable

Le prix des terrains à bâtir en 2016

OCTOBRE 2017

En 2016, neuf ménages sur dix ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 49 % sont locataires (hors HLM) et 26 % 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.

Les trois quarts des terrains ont été achetés, les autres étant obtenus par succession ou par donation. Parmi ces terrains achetés, 84 % l'ont été durant l'année 2016.

Le prix moyen du mètre carré de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle atteint 82 euros, soit 4,3 % de plus qu'en 2015. Cette hausse du prix au mètre carré n'est pas complètement compensée par la baisse de la superficie moyenne, qui passe de 952 m² à 935 m². En conséquence, le prix d'achat moyen des terrains en France augmente (+ 2,4 %) et s'établit à 77 100 euros.

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction a progressé de 1,0 %. Il s'élève à 161 400 euros en 2016 pour une superficie moyenne de 119 m². Lorsque l'achat du terrain a eu lieu en 2016, l'investissement total (maison et terrain) est en moyenne de 232 600 euros, soit une augmentation de

2,1 % par rapport à 2015. Le terrain représente un tiers du coût global de la construction.

LES PRIX AU MÈTRE CARRÉ DES TERRAINS AUGMENTENT, LES SURFACES ACHETÉES DIMINUENT

Après une stabilisation en 2015, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir croît de nouveau en 2016 (+ 4,3 %) pour s'établir à 82 euros. Étant donné la réduction de la surface moyenne achetée (- 1,8 %), le prix moyen des terrains augmente de manière moins prononcée (+ 2,4 %), passant de 75 300 euros en 2015 à 77 100 euros en 2016. Des effets de structure peuvent expliquer ces évolutions, par exemple le nombre de terrain vendus dans les zones rurales a baissé (- 2 points) au profit des unités urbaines de plus de 50 000 habitants, caractérisées par des prix unitaires plus élevés et des surfaces plus faibles (tableau 1 et graphique 1)

L'augmentation du prix au mètre carré des terrains achetés entre 2015 et 2016 s'observe dans les unités urbaines de plus de 10 000 habitants. C'est dans l'agglomération parisienne que cette hausse est la plus sensible. Les prix y atteignent en moyenne 321 euros/m², tandis que les terrains en zones rurales s'achètent en moyenne à 50 euros/m², en diminution (- 1,5 %) par rapport à 2015.

Tableau 1 : évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2016

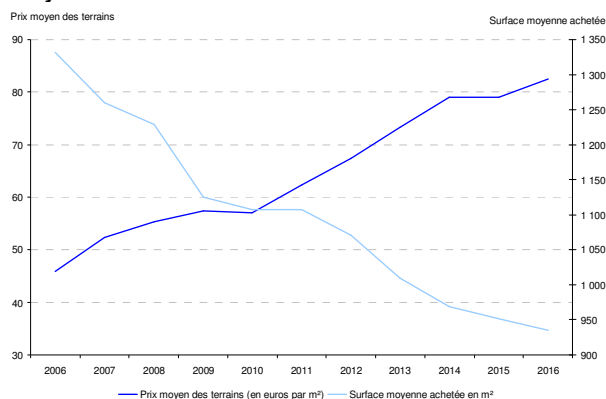
	Évolutions annuelles					Niveau 2016	
	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014		
Investissements							
Coût total moyen en euros (terrain + maison) (en euros)	6,4%	3,1%	3,8%	3,4%	-0,3%	2,1%	232 600
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	+0,9 pt	+0,5 pt	-0,4 pt	0 pt	-0,5 pt	+0,1 pt	33,2%
Terrains							
Valeur moyenne du terrain (en euros)	9,4%	4,5%	2,6%	3,4%	-1,7%	2,4%	77 100
Prix moyen/m ² (en euros)	9,5%	8,1%	8,8%	7,8%	0,1%	4,3%	82
Surface moyenne achetée (en m ²)	-0,1%	-3,3%	-5,7%	-4,0%	-1,8%	-1,8%	935
Maisons							
Coût moyen des maisons (en euros)	3,7%	3,0%	3,5%	4,0%	0,2%	1,0%	161 400
Prix en euros/m ² de surface de plancher	3,1%	1,2%	4,5%	4,9%	1,3%	2,2%	1 352
Surface de plancher moyenne des maisons (en m ²)	0,5%	1,8%	-1,0%	-0,9%	-1,1%	-1,2%	119

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Champ des terrains et de l'investissement : France entière, terrains achetés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Source : SDES, EPTB 2016

Le prix des terrains à bâtir en 2016

Graphique 1 : évolution du prix et de la surface moyenne des terrains achetés entre 2006 et 2016



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Source : SDES, EPTB 2016

La diversité des prix des terrains achetés s'observe également selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur : ainsi, les ouvriers ont acheté leurs terrains 58 euros/m² en moyenne et les cadres et professions intellectuelles supérieures 108 euros/m². Enfin, les écarts de prix des terrains sont sensibles aussi selon l'âge de l'acheteur : 64 euros/m² pour les moins de 30 ans, et varie de 86 à 98 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 2,2 % (passant de 1 322 euros/m² en 2015 à 1 352 euros/m² en 2016), tandis que la surface de plancher diminue, passant de 121 m² en 2015 à 119 m² en 2016.

Après un léger repli en 2015 (- 0,3 %), l'investissement total pour la construction d'une maison individuelle augmente de 2,1 % et s'établit en moyenne à 232 600 euros. La part du terrain représente en moyenne un tiers du coût total. Elle varie comme le prix du terrain, selon la taille de l'agglomération passant de 28 % en zone rurale à 46 % en agglomération parisienne.

Tableau 2 : prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2016

	Répartition des terrains en 2016 (en %)	Prix moyen des terrains (en euros/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen 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	3	93	1 043	97 100	34	286 000
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5	79	1 149	90 500	35	259 600
supérieures	18	108	988	107 000	36	300 900
professions intermédiaires	15	82	903	74 200	33	226 900
employés	38	77	877	67 400	33	207 100
ouvriers	13	58	980	56 900	30	190 400
retraités	6	88	870	76 700	32	241 300
autres	2	75	949	71 100	33	217 900
Age de l'acheteur						
Moins de 30 ans	27	64	982	62 800	31	203 900
30 à 39 ans	39	86	938	80 500	34	237 200
40 à 49 ans	18	98	884	86 600	35	249 900
50 à 59 ans	9	90	932	83 800	33	250 900
60 ans ou plus	7	91	877	79 500	32	247 900
Taille d'agglomération						
Rural	38	50	1 159	58 500	28	207 700
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	12	85	852	72 500	32	224 400
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	89	852	75 500	33	227 800
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	89	864	77 200	33	234 800
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	7	93	770	72 000	32	223 800
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	7	89	860	76 200	33	232 500
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	5	129	716	92 400	36	255 100
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	14	157	745	116 700	41	286 000
Agglomération de Paris	2	321	526	169 100	46	367 300
Zonage ABC (1)						
Zone A et A bis	5	251	701	176 300	48	369 000
Zone B1	18	156	732	114 000	41	281 200
Zone B2	25	98	762	74 900	33	230 100
Zone C	52	50	1 113	55 500	27	203 300
Total	100	82	935	77 100	33	232 600

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

(1) Zonage A/B/C : voir méthodologie

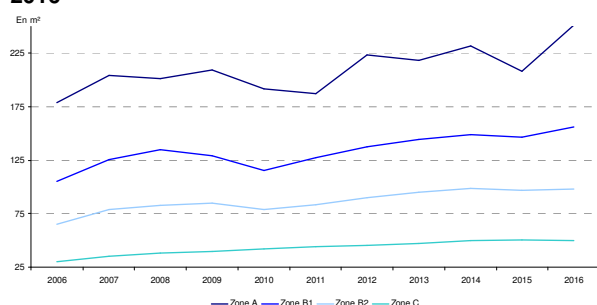
Source : SDES, EPTB 2016

Le prix des terrains à bâtir en 2016

DANS LA ZONE A, LE PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ DE TERRAIN À BÂTIR AUGMENTE DE 21 %

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 (*méthodologie*). Dans la zone A (dont A bis) qui comprend l'agglomération de Paris (soit une grande partie de l'Île-de-France), la Côte d'Azur et une partie de la zone frontalière suisse, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir augmente de 21 % par rapport à 2015 pour s'établir à 251 euros/m². Dans la zone B1 qui regroupe les autres grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir augmente plus modérément (+ 7 %). Enfin dans les zones B2 et C, qui comprennent le reste du territoire, les évolutions sont plus modérées (respectivement + 1 % et - 2 % - *graphique 2*).

Graphique 2 : Évolution du prix au m² des terrains achetés en fonction du zonage A/B/C entre 2006 et 2016



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Source : SDES, EPTB 2016

LA MOITIÉ DES CONSTRUCTIONS NEUVES INTÈGRENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

En 2016, 19 % des ménages faisant construire une maison ont opté pour un chauffage « tout électrique », en hausse de 3 points par rapport à 2015. Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles, ont été choisies dans 36 % des projets. En prenant en compte les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables restent le type de chauffage le plus répandu (50,2 %, malgré la baisse de 3 points par rapport à 2015 (*tableau 3*)).

Les maisons chauffées à l'électricité restent moins chères à construire : en moyenne 1 335 euros/m² contre 1 370 euros/m² pour un chauffage par énergies renouvelables seules ou combinées entre elles et 1 357 euros/m² pour un chauffage au gaz. En 2016, 5 % des maisons construites ont un label énergétique certifiant une performance énergétique supérieure à celle exigée par la réglementation thermique 2012 (RT2012) : la part varie de 4 % dans les Hauts-de-France à 7 % en Île-de-France.

Environ deux tiers des maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, 22 % le sont par les particuliers eux-mêmes. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 352 euros en 2016 ; ce coût varie selon le maître d'œuvre entre 1 251 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 622 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons s'échelonne de 112 m² dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles et à 142 m² en cas de recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 150 m²).

Tableau 3 : Prix moyen et surface moyenne des maisons en 2016 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2016 (en %)	Prix des maisons et surface de plancher (en euros/m ²)				Surface de plancher moyenne des maisons (en m ²)	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains (en m ²)
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3è quartile			
Finition								
Totalement terminé	36	1 421	1 155	1 370	1 622	124	175 700	1 119
Prêt à décorer	57	1 324	1 141	1 291	1 474	117	155 200	993
Clos et couvert	7	1 191	980	1 205	1 411	115	137 000	1 058
Chauffage								
Gaz	13	1 357	1 161	1 315	1 506	118	160 400	700
Electricité seule	19	1 335	1 119	1 284	1 493	115	154 000	941
Electricité et bois d'appoint	4	1 375	1 103	1 311	1 583	123	168 600	1 256
Energies renouvelables seules ou combinées entre elles	35,8	1 370	1 157	1 333	1 538	123	168 900	1 197
Energies renouvelables combinées à un autre mode	14,4	1 346	1 128	1 304	1 522	122	164 000	1 068
Autres modes de chauffage	14	1 320	1 098	1 281	1 512	112	148 400	1 020
Maître d'œuvre								
Architecte	5	1 622	1 284	1 541	1 895	142	230 500	1 275
Constructeur de maisons individuelles	61	1 361	1 167	1 314	1 500	112	153 100	893
Entrepreneur ou artisan	10	1 381	1 136	1 343	1 589	124	170 700	1 137
Particulier lui-même	22	1 251	980	1 221	1 479	131	164 200	1 354
Autre cas	3	1 387	1 156	1 331	1 556	124	171 400	1 163
Total	100	1 352	1 136	1 310	1 522	119	161 400	1 043

Champ : France entière, permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2016

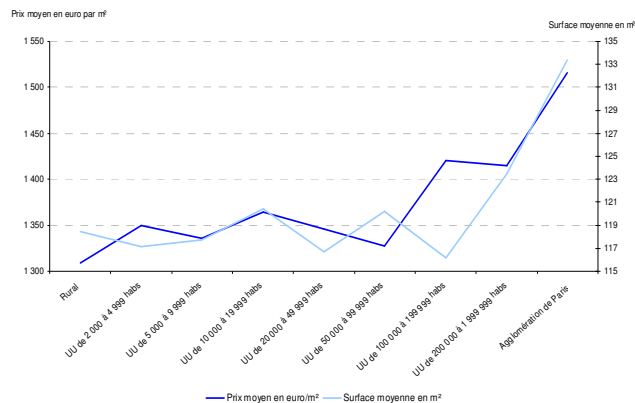
Le prix des terrains à bâtir en 2016

LES PRIX DES TERRAINS ET DES MAISONS PAR RÉGION

En 2016, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (232 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (154 euros/m²) et dans les départements d'outre-mer (133 euros/m²). Il est inférieur à 50 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté (46 euros/m²). Dans les autres régions les prix moyens vont de 51 euros/m² en Normandie à 92 euros/m² en Auvergne-Rhône-Alpes. En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 10 % pour la Bourgogne-Franche-Comté à 46 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (carte 1 et tableau 4).

Les prix moyens par région des maisons sont moins dispersés que ceux des terrains (en euros par mètre carré) : ils varient de 1 199 euros/m² dans la région Centre-Val de Loire à 1 648 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 5).

Graphique 3 : prix moyen des maisons et surface de plancher moyenne en 2016 selon la taille de l'agglomération



Champ : France entière permis délivrés à des particuliers en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non

Source : SDES, EPTB 2016

Carte 1 : part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) selon les régions en 2016



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Source : SDES, EPTB 2016

Le prix des terrains à bâtir en 2016

Tableau 4 : prix et surface des terrains en 2016 selon la région

Région	Répartition des terrains en 2016 (en %)	Prix en euros/m ²				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3è quartile		
Auvergne-Rhône-Alpes	11	92	53	100	176	1 005	92 300
Bourgogne-Franche-Comté	4	46	27	54	90	1 213	55 800
Bretagne	10	78	56	97	142	744	58 300
Centre-Val de Loire	4	59	39	70	114	1 011	59 300
Corse	1	83	59	90	115	1 439	119 000
Grand Est	6	79	48	101	165	884	69 700
Hauts-de-France	6	72	50	91	124	866	62 200
Île-de-France	5	232	174	259	372	605	140 400
Normandie	7	51	32	59	102	1 081	55 300
Nouvelle-Aquitaine	14	59	27	71	129	1 131	66 700
Occitanie	13	82	51	115	214	998	81 700
Pays de la Loire	11	87	60	97	150	704	61 300
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	154	111	194	270	925	142 400
DOM	2	133	97	149	237	746	99 300
France métropolitaine	98	82	48	95	163	939	76 600
France entière	100	82	49	96	165	935	77 100

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Source : SDES, EPTB 2016

Tableau 5 : prix et surface de plancher des maisons en 2016 selon la région

Région	Répartition des maisons en 2016 (en %)	Prix en euros par m ² de surface de plancher				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3è quartile			
Auvergne-Rhône-Alpes	12	1 430	1 163	1 364	1 619	123	176 200	1 164
Bourgogne-Franche-Comté	4	1 354	1 135	1 319	1 560	125	169 600	1 288
Bretagne	9	1 370	1 193	1 348	1 515	119	162 700	836
Centre-Val de Loire	4	1 199	1 053	1 188	1 341	120	143 700	1 091
Corse	1	1 648	1 274	1 538	1 869	132	216 800	1 594
Grand Est	6	1 359	1 150	1 324	1 543	136	184 700	997
Hauts-de-France	6	1 247	1 086	1 235	1 404	121	151 500	944
Île-de-France	5	1 452	1 232	1 395	1 615	126	183 200	599
Normandie	6	1 250	1 100	1 231	1 378	117	146 400	1 142
Nouvelle-Aquitaine	13	1 309	1 125	1 271	1 453	116	151 200	1 248
Occitanie	13	1 280	1 084	1 253	1 444	117	149 100	1 110
Pays de la Loire	9	1 385	1 211	1 371	1 545	113	156 500	749
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7	1 487	1 202	1 408	1 681	121	180 100	1 159
DOM	5	1 330	984	1 313	1 649	103	136 600	1 022
France métropolitaine	95	1 353	1 140	1 309	1 517	120	162 600	1 044
France entière	100	1 352	1 136	1 310	1 522	119	161 400	1 043

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2016

Le prix des terrains à bâtir en 2016

SOURCE

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2016 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.

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).

Permis enquêtés en 2016 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis pour lesquels l'écart entre la date de prise et compte et la date réelle est inférieur à six mois.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Le zonage A/B/C (note (1) du tableau 2 et carte 2) a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé 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.

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 ;

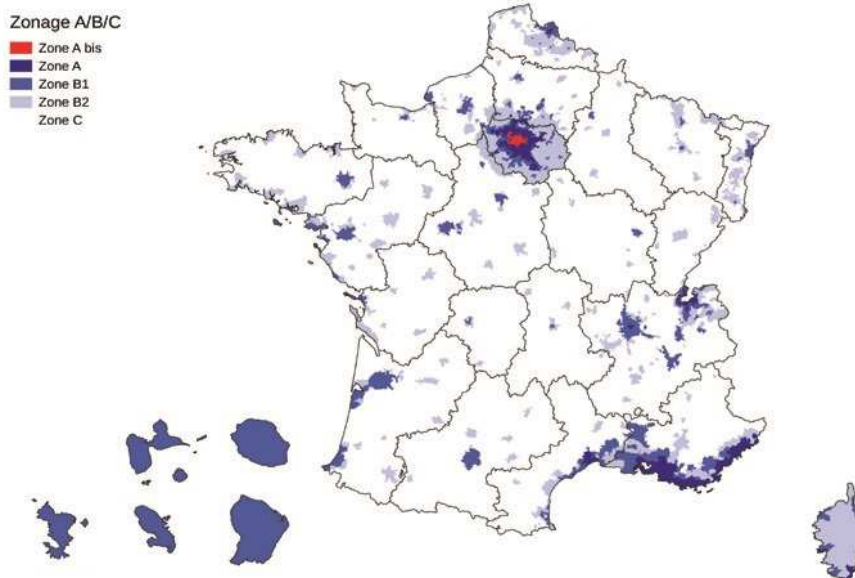
Zone A : comprend l'agglomération de Paris (dont zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations et des agglomérations 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-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone 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 1er octobre 2014



DÉFINITIONS

Label de performance énergétique : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2012. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnaire 2016 : un bâtiment à énergie positive, une maison passive, HPE ou THPE-Effinergie+.

Unité urbaine (UU) : 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 Œuvre Nette habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rétroposé 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 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.

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

3ème 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 <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-maisons-individuelles.html>.

Claire BIDAULT, SDES

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : octobre 2017

ISSN : en cours

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



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE