

Le prix des terrains à bâtir en 2014

En 2014, 93 % des ménages ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 47 % sont locataires (hors HLM) et 28 % déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 82 % 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, 80 % l'ont été durant l'année 2014.

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir atteint 79 euros en 2014, soit 7,8 % de plus qu'en 2013. Cette hausse du prix au mètre carré prend en compte l'évolution de la localisation des terrains et en

particulier la baisse des ventes dans les zones rurales au profit des aires urbaines. Elle intègre également la diminution de la superficie moyenne des terrains achetés, passant de 1 010 m² en 2013 à 969 m² en 2014. Au final, le prix moyen des terrains progresse de 3,4 % pour atteindre 76 600 euros, contre 74 000 euros en 2013. Le coût de la maison dans les projets de construction a augmenté en moyenne de 4 %. Il s'élève à 159 400 euros en 2014 pour une superficie moyenne de 122 m². Lorsque l'achat du terrain a eu lieu en 2014, l'investissement total est en moyenne de 228 400 euros, soit une augmentation de 3,4 % par rapport à 2013. Le terrain représente un tiers du coût global de la construction.

La part des constructions en zone rurale toujours en baisse

Le prix moyen du mètre carré de terrain acheté en 2014 pour faire construire une maison individuelle est de 79 euros, soit une hausse de 7,8 % entre 2013 et 2014. Etant donné la baisse en moyenne de la surface des parcelles de 4 %, le prix moyen des terrains augmente de façon plus mesurée (+ 3,4 %), passant de 74 000 euros en

2013 à 76 600 euros en 2014. Des effets de structure jouent toutefois sur ces évolutions : en particulier les ventes de terrains en zone rurale, où les prix sont les moins élevés, ont à nouveau reculé et représentent 41% des transactions en 2014 contre 43 % en 2013, et 50 % en 2010.

Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2014

	Évolutions annuelles						Niveau
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	2014
Investissement							
Coût total moyen en euros (terrain + maison)	-3,6%	0,2%	6,4%	3,1%	3,8%	3,4%	228 400
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	-0,5 pt	-0,8 pt	0,9 pt	0,5 pt	-0,4 pt	0 pt	33,5%
Terrains							
Valeur moyenne du terrain en euros	-5,0%	-2,2%	9,4%	4,5%	2,6%	3,4%	76 600
Prix moyen/m ² en euros	3,7%	-0,7%	9,5%	8,1%	8,8%	7,8%	79
Surface moyenne achetée en m ²	-8,4%	-1,5%	-0,1%	-3,3%	-5,7%	-4,0%	969
Maisons							
Coût moyen des maisons en euros	-2,0%	0,9%	3,7%	3,0%	3,5%	4,0%	159 400
Prix en euros/m ² de surface de plancher	0,3%	2,2%	3,1%	1,2%	4,5%	4,9%	1 306
Surface de plancher moyenne des maisons	-2,4%	-1,3%	0,5%	1,8%	-1,0%	-0,9%	122

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2014 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2014 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014. Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.

Source : SOeS, EPTB 2014

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2014

	Répartition des terrains 2014 (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 en euros (terrains + maisons)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1	33	1 612	53 900	24	220 300
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6	76	1 216	92 300	35	261 400
Cadres et professionnelles intellectuelles supérieures	21	104	1 024	106 300	36	298 200
Professions intermédiaires	16	78	954	74 200	33	222 100
Employés	36	74	886	65 700	33	199 600
Ouvriers	13	57	986	55 900	31	182 800
Retraités	5	84	926	78 100	32	244 900
Autres	2	72	987	71 400	33	216 000
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	28	62	993	61 400	31	195 000
30 à 39 ans	39	83	965	79 900	34	232 800
40 à 49 ans	18	93	950	87 900	35	251 400
50 à 59 ans	8	88	954	83 800	33	251 400
60 ans ou plus	7	85	960	81 700	32	254 000
Taille d'agglomération						
Rural	41	50	1 178	59 300	29	205 100
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	85	852	72 400	33	220 900
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	87	864	75 100	34	223 300
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	85	905	76 900	33	230 600
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6	91	818	74 600	33	229 200
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6	81	943	76 600	34	227 300
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	4	123	743	91 800	36	254 800
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	13	153	761	116 700	41	282 600
Agglomération de Paris	2	308	551	169 800	48	352 500
Total	100	79	969	76 600	34	228 400

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.

Source : SOeS, EPTB 2014

La hausse du prix au mètre carré des terrains entre 2013 et 2014 est similaire quel que soit le type d'agglomération, excepté pour l'agglomération parisienne, où les prix sont à peu près stables. La fourchette des prix reste très étendue et varie proportionnellement à la taille d'agglomération : de 50 euros/m² en zone rurale à 308 euros/m² en agglomération parisienne. La diversité des prix des terrains achetés s'observe également selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur, caractéristique fortement corrélée aux revenus : ainsi, les agriculteurs ont acheté leurs terrains 33 euros/m² en moyenne et les cadres et professions intellectuelles supérieures 104 euros/m². Enfin, les écarts de prix des terrains sont moins prononcés selon l'âge de l'acheteur : 62 euros/m² pour les moins de 30 ans, 83 à 93 euros/m² pour les autres tranches d'âge.

En incluant le montant de la construction, l'investissement total pour la construction d'une maison individuelle progresse de 3,4 % et s'élève en moyenne à 228 400 euros.

La part du terrain représente un tiers du coût total du projet. Les prix du foncier fluctuent davantage que ceux du bâti en fonction de la localisation, la part du terrain dans le coût de l'investissement total augmente, comme le prix du terrain, selon la taille de l'agglomération : elle évolue de 29 % en zone rurale jusqu'à 48 % en agglomération parisienne.

Sur l'ensemble des maisons, le prix moyen au mètre carré de la construction augmente de 4,9 % (de 1 244 euros en 2013 à 1 306 euros en 2014). La surface de plancher (SdP) moyenne des constructions passe de 123 m² en 2013 à 122 m² en 2014.

Prix moyen (en euros/m² de SdP et en euros) et surface moyenne (SdP en m²) des maisons en 2014 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2014	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	33	1 377	1 091	1 321	1 596	127	175 500	1 210
Prêt à décorer	60	1 284	1 099	1 252	1 439	120	153 500	1 033
Clos et couvert	7	1 114	890	1 136	1 359	118	131 100	1 120
Chauffage								
Gaz	11	1 335	1 132	1 298	1 484	122	162 900	716
Électricité seule	14	1 275	1 058	1 229	1 441	116	147 300	983
Électricité et bois d'appoint	5	1 299	1 033	1 245	1 532	125	162 900	1 331
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	40	1 326	1 103	1 286	1 500	126	167 100	1 257
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	15	1 306	1 083	1 262	1 479	126	164 400	1 086
Autres modes de chauffage	15	1 256	1 044	1 227	1 443	113	141 900	1 021
Maître d'œuvre								
Architecte	5	1 658	1 304	1 592	1 917	149	247 800	1 324
Constructeur de maisons individuelles	57	1 327	1 135	1 282	1 465	113	150 600	930
Entrepreneur ou artisan	9	1 328	1 081	1 278	1 516	125	165 400	1 162
Particulier lui-même	26	1 174	893	1 129	1 402	134	157 300	1 400
Autres cas	3	1 357	1 135	1 310	1 562	129	174 800	1 155
Total	100	1 306	1 085	1 265	1 481	122	159 400	1 098

* SdP : surface de plancher.

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2014 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2014

Les énergies renouvelables poursuivent leur progression

En 2014, les dispositifs utilisant les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur) s'imposent comme le mode de chauffage le plus répandu dans la construction de maisons individuelles : ils sont présents seuls ou combinés entre eux dans 40 % des projets en 2014 (+ 6 points par rapport à 2013). En ajoutant les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans 55 % des projets (+ 8 points par rapport à 2013). De fait, seuls 14 % des ménages qui font construire en 2014 ont opté pour le chauffage « tout électrique », proportion en baisse par rapport à 2013 (- 6 points). Par ailleurs, la proportion de maisons chauffées au gaz augmente également de 2 points, passant à 11 % en 2014. Les maisons chauffées à l'électricité restent toutefois moins chères à construire : en moyenne 1 275 euros/m² contre 1 326 euros/m² pour un chauffage par énergies renouvelables seules ou combinées entre elles et 1 335 euros/m² pour

un chauffage au gaz. En 2014, 7 % 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 3 % dans les DOM à plus de 12 % en Alsace.

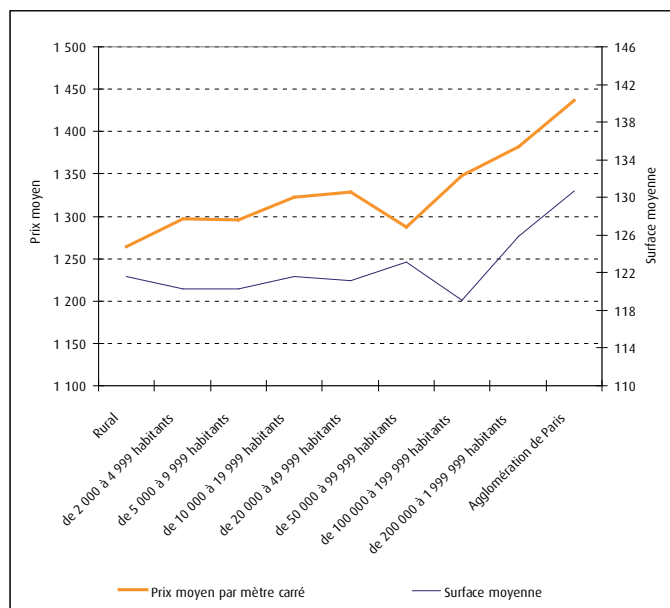
Plus de la moitié des constructions de maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, un quart le sont par les particuliers eux-mêmes. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 306 euros en 2014 ; ce coût varie selon le maître d'œuvre entre 1 174 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 658 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons s'échelonne de 113 m² dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 149 m² en cas de recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 170 m²).

Les prix des terrains et des maisons par région

En 2014, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (218 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (136 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (127 euros/m²), en Alsace (118 euros/m²) et en Rhône-Alpes (108 euros/m²), ainsi que dans les départements d'outre-mer (113 euros/m²). Il est inférieur

à 50 euros/m² en Basse-Normandie (47 euros/m²), en Bourgogne (42 euros/m²), en Auvergne (42 euros/m²) et dans le Limousin (20 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 47 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

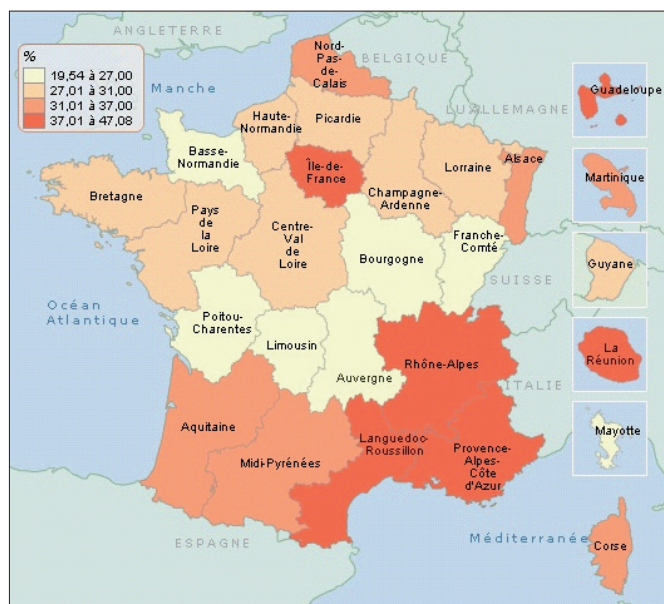
Prix moyen des maisons (en euros/m² de surface de plancher) et surface de plancher moyenne (en m²) en 2014 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2014 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SOeS, EPTB 2014

Les prix moyens par région des maisons sont moins dispersés que ceux des terrains (en euros par mètre carré) : ils varient de 1 171 euros/m² dans la région Centre-Val de Loire à 1 536 euros/m² en Corse. La

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) - (en %) selon les régions en 2014



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.
Source : SOeS, EPTB 2014

surface moyenne des maisons est plus faible dans les départements d'outre-mer (104 m²) et varie en métropole entre 116 m² dans les régions Pays de la Loire et Poitou-Charentes et 154 m² en Alsace.

Prix et surface des terrains en 2014 selon la région

Région	Répartition des terrains en 2014 (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	118	105	152	194	778	91 600
Aquitaine	9	63	30	80	142	1 235	77 700
Auvergne	3	42	22	45	93	1 211	50 600
Basse-Normandie	3	47	28	55	104	1 094	51 900
Bourgogne	2	42	23	49	92	1 247	52 700
Bretagne	9	78	57	95	139	719	56 400
Centre-Val de Loire	5	60	40	76	112	988	59 200
Champagne-Ardennes	2	53	30	56	100	1 038	54 600
Corse	1	70	50	71	97	1 343	93 500
Franche-Comté	2	52	35	65	90	1 128	58 300
Haute-Normandie	4	54	37	60	98	1 147	62 200
Île-de-France	4	218	163	242	386	669	145 800
Languedoc-Roussillon	6	127	98	169	231	705	89 300
Limousin	1	20	11	20	38	1 743	34 800
Lorraine	3	70	44	88	150	936	65 500
Midi-Pyrénées	6	54	29	63	130	1 291	70 000
Nord-Pas-de-Calais	4	84	60	100	133	823	69 200
Pays de la Loire	10	81	54	88	142	755	60 900
Picardie	3	65	40	70	123	919	59 400
Poitou-Charentes	4	54	30	65	107	942	50 900
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	136	100	169	245	1 089	148 700
Rhône-Alpes	10	108	72	121	188	947	102 300
DOM	2	113	82	122	198	837	94 200
France métropolitaine	98	78	47	92	154	972	76 200
France entière	100	79	48	93	155	969	76 600

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.
Source : SOeS, EPTB 2014

Prix et surface (surface de plancher) des maisons en 2014 selon la région

Région	Répartition des maisons en 2014 (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	1 446	1 185	1 423	1 709	154	222 600	923
Aquitaine	8	1 263	1 073	1 223	1 426	121	153 400	1 414
Auvergne	3	1 300	1 085	1 273	1 496	123	159 300	1 419
Basse-Normandie	3	1 234	1 043	1 220	1 392	120	148 600	1 189
Bourgogne	2	1 225	1 063	1 211	1 392	124	152 000	1 393
Bretagne	9	1 321	1 140	1 300	1 475	121	159 400	827
Centre-Val de Loire	4	1 171	1 016	1 166	1 313	123	143 600	1 091
Champagne-Ardennes	2	1 234	1 054	1 200	1 406	129	158 700	1 214
Corse	1	1 536	1 223	1 503	1 864	125	191 700	1 511
Franche-Comté	2	1 389	1 139	1 379	1 653	131	182 400	1 215
Haute-Normandie	3	1 192	1 045	1 188	1 321	121	144 000	1 260
Île-de-France	5	1 399	1 153	1 334	1 579	127	178 300	674
Languedoc-Roussillon	6	1 189	989	1 154	1 340	117	139 500	876
Limousin	1	1 237	1 077	1 238	1 429	119	147 300	1 980
Lorraine	3	1 289	1 099	1 283	1 488	140	180 000	1 114
Midi-Pyrénées	6	1 269	1 075	1 241	1 444	120	152 200	1 460
Nord-Pas-de-Calais	4	1 257	1 068	1 230	1 417	127	159 300	943
Pays de la Loire	9	1 345	1 168	1 333	1 500	116	155 700	802
Picardie	2	1 206	1 021	1 205	1 366	118	141 900	996
Poitou-Charentes	4	1 268	1 094	1 242	1 410	116	146 800	1 054
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1 442	1 135	1 346	1 667	124	178 500	1 273
Rhone-Alpes	10	1 417	1 131	1 333	1 607	125	177 800	1 095
DOM	5	1 217	893	1 229	1 551	104	126 500	1 041
France métropolitaine	95	1 310	1 091	1 266	1 479	123	161 100	1 101
France entière	100	1 306	1 085	1 265	1 481	122	159 400	1 098

* SdP : surface de plancher.

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2014 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2014

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2014 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).

Permis enquêtés en 2014 : 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 2012. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2014 : bâtiment à énergie positive, maison passive, HPE ou THPE-Effinergie+.

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) 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 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 de l'immobilier/Maisons individuelles neuves.



Chiffres & statistiques

Commissariat général au développement durable

Service
de l'observation
et des statistiques

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex

Mel : diffusion.so.es.cgdd
@developpement-
durable.gouv.fr

**Directeur
de la publication**
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2015



Cédric CAILLY
Claire DE KERMADEC