

Le prix des terrains à bâtir en 2009

En 2009, après déduction des permis annulés, 111 598 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve, soit 19,7 % de moins qu'en 2008. 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 100 400 terrains achetés, 71 900 ont été acquis au cours de l'année 2009 (70 % des achats). Les autres achats ont eu lieu en 2008 ou auparavant.

En 2009, les terrains se sont vendus en moyenne 56 euros/m², soit près de 3,7 % de plus qu'en 2008. La superficie moyenne des terrains

achetés a baissé de 6,9 %, passant de 1 240 m² en 2008 à 1 154 m² en 2009. Le prix total du terrain (prix au mètre carré multiplié par la surface) diminue donc de 4,1 %. Les superficies (Shon) et les prix des maisons construites baissent par rapport à 2008 (en moyenne 130 m² pour un prix de 136 900 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 reculé de 3,4 % entre 2008 et 2009. Il représente en moyenne 194 200 euros en 2009. Le terrain compte pour un peu moins d'un tiers dans le coût total.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2009

	Nombre de terrains	Évolution 2008-2009 (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	822	-22,4	21	1 939	40 500	22
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4 860	-19,3	56	1 407	78 800	35
Cadres et prof. intellectuelles sup.	11 674	-23,0	80	1 160	92 900	36
Professions intermédiaires	13 090	-17,1	57	1 133	64 400	33
Employés et ouvriers	36 843	-14,5	48	1 106	53 600	32
Retraités	3 926	-32,5	61	1 169	71 900	32
Autres	708	-11,3	60	1 199	71 900	37
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	19 949	-11,9	44	1 192	52 800	31
30 à 39 ans	28 723	-19,4	57	1 127	64 800	33
40 à 49 ans	12 943	-17,6	66	1 113	73 600	35
50 à 59 ans	6 418	-23,8	62	1 219	76 000	34
60 ans ou plus	3 890	-27,1	64	1 182	75 800	32
Taille d'agglomération						
Rural éloigné	16 867	-27,3	28	1 534	43 000	26
Rural périurbain	23 817	-17,2	52	1 187	61 300	32
Moins de 10 000 habitants	13 016	-11,7	70	962	66 900	34
10 000 à 49 999 habitants	7 187	-15,2	75	951	71 500	35
50 000 à 99 999 habitants	3 307	-9,0	72	970	70 000	35
100 000 à 199 999 habitants	2 322	-4,3	96	896	86 500	38
200 000 habitants ou plus	4 368	-23,0	132	828	109 000	43
Agglomération parisienne	1 039	27,6	298	571	170 200	51
Total	71 923	-18,0	56	1 154	64 700	33

Source : SOeS, EPTB 2009

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2009 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2009

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

En 2009, le prix moyen au mètre carré varie de 28 euros/m² dans les zones rurales non péri-urbaines à 298 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 44 euros/m² pour les moins de 30 ans, 57 à 66 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, 80 euros/m².

C'est dans les zones urbaines de 50 000 à 99 999 habitants que le prix moyen au mètre carré des terrains a le plus augmenté entre 2008 et 2009 (+ 9,1 %).

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.

Conjointement à cette hausse de prix, les surfaces achetées diminuent en moyenne (- 6,9 %). Ce recul concerne toutes les tailles d'agglomération, toutes les tranches d'âge de l'acheteur et toutes les catégories socioprofessionnelles, à l'exception des plus de 60 ans et des retraités. Pour ces derniers, la surface moyenne se stabilise (+ 0,3 %).

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons en 2009 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 2008-2009 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition									
Totalement terminé	38 055	-18,1	1 100	852	1 053	1 284	134	147 600	1 438
Prêt à décorer	64 857	-20,0	1 044	884	1 022	1 191	128	134 000	1 238
Clos et couvert	8 686	-24,3	893	701	909	1 088	125	112 000	1 327
Chauffage									
Fioul seul	578	17,5	978	699	952	1 282	142	139 100	1 970
Électricité seule	53 181	-20,4	1 025	870	1 008	1 169	119	122 400	1 120
Gaz seul	5 482	-28,2	1 062	872	1 049	1 227	144	152 500	903
Énergies renouvelables seules	23 458	-28,4	1 093	843	1 075	1 310	147	160 500	1 717
Énergies renouvelables + autre mode	21 791	25,0	1 060	861	1 026	1 227	134	141 500	1 402
Autres cas	7 108	-48,6	1 059	831	1 017	1 244	134	141 600	1 413
Professionnel en charge de la construction									
Architecte seul	4 599	-31,0	1 322	1 058	1 250	1 510	162	214 200	1 480
Entrepreneur ou artisan seul	17 868	-18,7	1 095	893	1 057	1 250	136	148 700	1 389
Constructeur de maisons indiv, seul	52 223	-17,2	1 092	926	1 052	1 214	117	128 200	1 075
Particulier lui-même seul	13 046	-14,0	764	556	723	935	137	104 900	1 671
Architecte et enetpreneur	2 701	-19,8	1 324	1 010	1 238	1 545	160	211 600	1 716
Particulier lui-même et autres prof.	17 711	-26,6	974	774	943	1 152	142	138 100	1 565
Autres cas	3 450	-24,2	1 155	927	1 106	1 316	139	160 600	1 347
Total	111 598	-19,7	1 052	861	1 022	1 213	130	136 900	1 313

Source : SOeS, EPTB 2009

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2009 pour la construction d'une maison individuelle

Le chauffage par énergies renouvelables combinées à un autre mode se développe

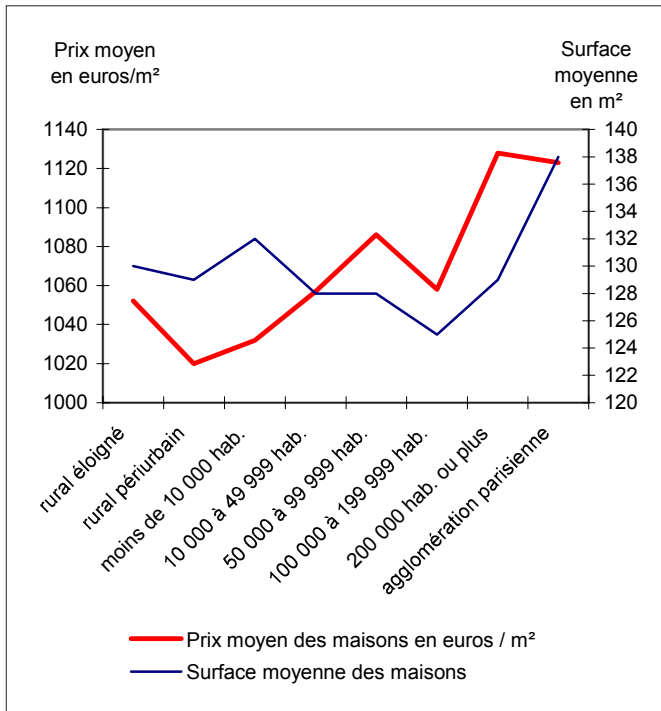
Comparativement à 2008, le mode de chauffage dont la part a augmenté le plus en 2009 est le chauffage associant les énergies renouvelables à un autre mode de chauffage¹ (13 % en 2008 contre 20 % en 2009). Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2009 est le chauffage « tout électrique » (48 % des ménages qui font construire). Derrière ce mode de chauffage, vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (seules ou combinées à un autre mode) qui

est choisi par 41 % des particuliers (contre 36 % en 2008).

Le prix moyen au mètre carré des maisons a augmenté entre 2008 et 2009, quel que soit le professionnel en charge de la construction, sauf lorsqu'il s'agit d'un constructeur de maisons individuelles (- 0,5 %). En termes de localisation, globalement, le prix de la maison est d'autant plus élevé que celle-ci est bâtie dans une agglomération fortement peuplée.

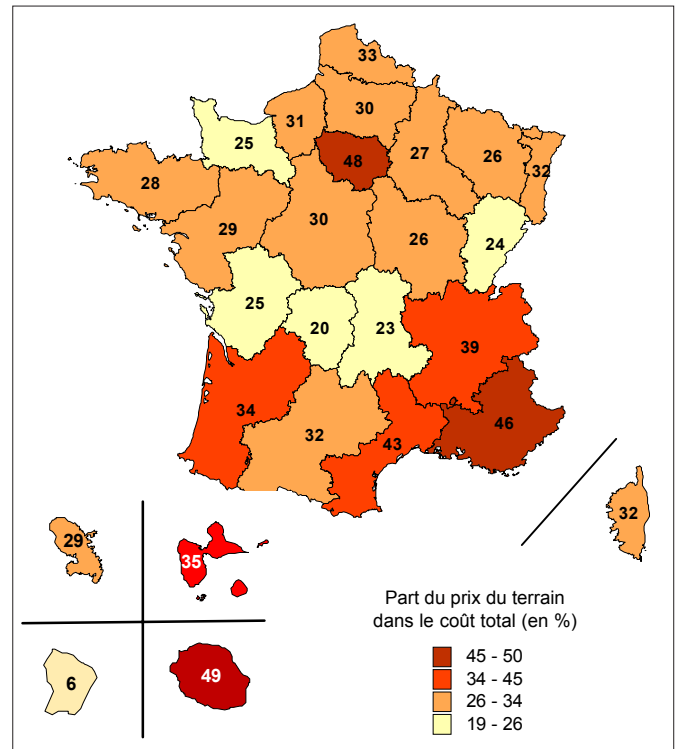
¹ En 2009, la question sur le mode de chauffage a été précisée. La mention « y.c. bois » a ainsi été ajoutée à la modalité « énergies renouvelables ».

Prix moyen des maisons (en euros/m² de Shon) et surface moyenne (Shon en m²) en 2009 selon la taille d'agglomération



Source : SOeS, EPTB 2009
 Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2009 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 2009
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2009 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2009

Les prix des terrains et des maisons en région

Prix et surface des terrains en 2009 selon la région

Région	Nombre de terrains		Prix en euros/m ²				Surface moyenne en m ²	Prix moyen en euros
		Évolution 2008-2009 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Île-de-France	2 334	-6,9	194	128	218	345	728	140 900
Champagne-Ardennes	1 400	-12,4	39	25	43	79	1 166	45 700
Picardie	2 254	0,0	53	35	54	90	979	51 800
Haute-Normandie	2 859	5,8	43	34	46	71	1 308	55 700
Centre	4 066	-8,4	43	28	51	80	1 138	49 200
Basse-Normandie	2 596	-26,0	32	15	34	69	1 366	43 400
Bourgogne	2 028	-14,9	31	16	35	62	1 452	44 800
Nord-Pas-de-Calais	2 495	-19,7	58	41	76	109	1 065	61 800
Lorraine	2 124	-15,3	49	25	57	101	1 072	53 000
Alsace	983	-26,1	97	81	119	163	838	81 600
Franche-Comté	1 373	-32,9	34	24	45	67	1 408	47 900
Pays de la Loire	7 376	-20,3	54	39	60	93	928	50 500
Bretagne	6 501	-25,1	59	40	70	106	880	51 700
Poitou-Charentes	3 787	-24,0	30	15	33	65	1 294	38 500
Aquitaine	5 793	-20,9	41	22	45	88	1 516	62 100
Midi-Pyrénées	4 756	-19,2	36	20	47	85	1 563	56 900
Limousin	1 140	-30,7	16	9	18	30	1 939	31 700
Rhone-Alpes	6 468	-30,4	84	60	92	137	1 067	89 400
Auvergne	1 910	-30,7	29	16	29	57	1 372	40 000
Languedoc-Roussillon	4 837	0,2	102	84	133	200	833	84 800
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 742	-10,6	110	89	132	205	1 222	135 000
Corse	498	6,6	58	44	64	80	1 558	89 800
DOM	1 603	38,2	124	70	150	230	834	103 300
France métropolitaine	70 320	-18,8	55	31	62	109	1 161	63 800
France entière	71 923	-18,0	56	32	64	110	1 154	64 700

Source : SOeS, EPTB 2009
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2009 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2009

En 2009, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (194 euros/m²), dans les DOM (124 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (110 euros/m²) et en Languedoc-Roussillon (102 euros/m²). Il est inférieur à 30 euros/m² en Auvergne (29 euros/m²)

et Limousin (16 euros/m²).

La part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie en métropole de 20 % en Limousin à près de 50 % pour l'Île-de-France (48 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (46 %).

Prix et surface (Shon) des maisons en 2009 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 2008-2009 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile				
Île-de-France	3 546	-4,5	1 144	926	1 102	1 302	139	158 700	756
Champagne-Ardennes	2 312	-9,2	984	829	980	1 128	135	133 200	1 309
Picardie	3 163	-4,3	986	823	991	1 151	128	126 200	1 122
Haute-Normandie	3 831	9,4	1 006	836	991	1 145	128	128 700	1 362
Centre	5 611	-7,5	962	820	952	1 096	126	121 500	1 263
Basse-Normandie	3 431	-27,2	1 014	862	1 005	1 176	130	131 700	1 543
Bourgogne	3 290	-2,6	1 000	850	994	1 164	130	130 100	1 632
Nord-Pas-de-Calais	4 119	-14,0	1 004	833	1 006	1 175	136	136 200	1 127
Lorraine	3 784	-13,3	1 062	888	1 059	1 214	148	157 200	1 240
Alsace	2 266	-23,7	1 160	944	1 138	1 384	164	189 800	927
Franche-Comté	2 264	-25,6	1 150	957	1 139	1 341	139	159 900	1 451
Pays de la Loire	10 121	-22,4	1 059	910	1 053	1 207	124	131 000	987
Bretagne	10 257	-27,0	1 078	918	1 071	1 237	130	139 700	1 025
Poitou-Charentes	5 415	-32,6	998	841	994	1 150	122	122 100	1 372
Aquitaine	8 620	-24,5	1 018	832	993	1 190	129	131 300	1 766
Midi-Pyrénées	7 225	-24,9	1 006	831	1 000	1 189	128	128 500	1 804
Limousin	1 785	-29,6	1 047	903	1 051	1 198	127	133 400	2 193
Rhone-Alpes	9 692	-29,8	1 116	891	1 054	1 295	132	147 700	1 237
Auvergne	3 104	-27,4	1 051	870	1 027	1 220	132	138 400	1 579
Languedoc-Roussillon	7 427	-16,4	946	773	924	1 082	128	121 000	976
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 560	-15,9	1 214	910	1 111	1 380	134	162 900	1 455
Corse	1 047	-18,9	1 307	1 000	1 250	1 538	137	178 600	1 968
DOM	4 728	13,1	1 125	822	1 072	1 383	113	127 400	1 409
France métropolitaine	106 870	-20,7	1 048	862	1 020	1 209	131	137 400	1 309
France entière	111 598	-19,7	1 052	861	1 022	1 213	130	136 900	1 313

Source : SOeS, EPTB 2009

Champ : France entière, permis délivrés en 2009 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle

Les prix moyens des maisons en euros par mètre carré varient de 946 euros/m² en Languedoc-Roussillon à 1 307 euros/m² en Corse. Ils sont relativement peu dispersés. La Shon est en

moyenne de 113 m² dans les DOM. En métropole, elle varie de 122 m² en Poitou-Charentes à 164 m² en Alsace.

Méthodologie et définitions

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2009 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Ce champ concerne la construction neuve seule, il exclut les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année. 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 2009.

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 2009.

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 2009 : données issues de Sitadel2, en date de prise en compte, avec un délai de pris en compte inférieur à 6 mois.

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 2010