

## 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, 48 % 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.

Plus de trois quarts des terrains ont été achetés, les autres ayant été 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 67 euros en 2012, soit 8,1 % 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 m<sup>2</sup> en 2011 à 1 070 m<sup>2</sup> en 2012. Au final, le prix moyen d'un terrain est de 72 200 euros en 2012, contre 69 000 euros en 2011, soit une augmentation de 4,5 %.

Le coût moyen des maisons a augmenté de 3 %, s'élevant à 148 200 euros en 2012 pour une superficie moyenne de 124 m<sup>2</sup>, en progression de 1,8 % 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 212 900 euros, soit une augmentation de 3,1 % par rapport à 2011 ; le terrain compte alors pour 33,9 % 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 8,1 % entre 2011 et 2012. Du fait d'une réduction de la surface achetée moyenne de 3,3 %, le prix moyen des terrains augmente alors de façon moins prononcée (+ 4,5 %), passant de 69 000 euros en 2011 à 72 200 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 (+ 20,8 %). Les prix y atteignent en moyenne 323 euros/m<sup>2</sup>, quand les terrains en zone rurale s'échangent en moyenne à 44 euros/m<sup>2</sup>, en augmentation de 2,6 % par rapport à 2011. Ceci transparait dans le prix selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur : les agriculteurs ont acheté leurs terrains 33 euros/m<sup>2</sup> et les cadres et professions

intellectuelles supérieures 90 euros/m<sup>2</sup>. Les écarts de prix des terrains sont moins prononcés selon l'âge de l'acheteur : 53 euros/m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans, 72 à 77 euros/m<sup>2</sup> pour les autres tranches d'âge.

En incluant le montant de la construction, l'investissement total pour une maison individuelle progresse de 3,1 % et s'élève en moyenne à 212 900 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 30 % 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 1,2 % (de 1 176 euros en 2011 à 1 191 euros en 2012). Leur surface de plancher (*Définitions*) augmente plus sensiblement, passant de 122 m<sup>2</sup> à 124 m<sup>2</sup>.

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

	Évolutions annuelles						Niveau
	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2012
<b>Investissement (1)</b>							
Coût total moyen (terrain + maison)	5,2%	0,8%	-3,6%	0,2%	6,4%	3,1%	212 900
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	0,5 pt	33,9%
<b>Terrains (1)</b>							
Valeur moyenne du terrain en euros	8,1%	2,9%	-5,0%	-2,2%	9,4%	4,5%	72 200
Prix moyen/m <sup>2</sup> en euros	14,3%	5,5%	3,7%	-0,7%	9,5%	8,1%	67
Surface moyenne achetée en m <sup>2</sup>	-5,4%	-2,5%	-8,4%	-1,5%	-0,1%	-3,3%	1 070
<b>Maisons (2)</b>							
Coût moyen des maisons en euros	5,2%	-0,1%	-2,0%	0,9%	3,7%	3,0%	148 200
Prix en euros/m <sup>2</sup> de surface de plancher	5,4%	2,5%	0,3%	2,2%	3,1%	1,2%	1 191
Surface de plancher moyenne des maisons	-0,1%	-2,6%	-2,4%	-1,3%	0,5%	1,8%	124

(1) Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2012 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2012.  
(2) 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.

Source : SOeS, EPTB 2012

### Redressement de l'enquête EPTB

Au 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de référence en urbanisme a été modifiée : la surface de plancher (*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<sup>er</sup> 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 <sup>2</sup> )	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrains + maisons)
<b>Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur</b>						
Agriculteurs exploitants	1	33	1 641	53 300	25	211 000
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	67	1 309	87 400	36	245 600
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19	90	1 120	100 800	36	281 500
Professions intermédiaires	4	69	1 063	73 500	33	219 900
Employés	46	63	1 013	64 300	34	191 500
Ouvriers	15	50	1 070	53 600	31	170 900
Retraités	6	74	985	73 000	32	225 100
Autres	2	62	1 129	69 500	34	202 900
<b>Âge de l'acheteur</b>						
Moins de 30 ans	29	53	1 099	58 000	32	181 400
30 à 39 ans	38	72	1 062	76 100	35	218 500
40 à 49 ans	18	77	1 051	81 400	35	233 400
50 à 59 ans	9	72	1 103	79 300	34	234 500
60 ans ou plus	6	75	1 005	75 700	32	233 300
<b>Taille d'agglomération</b>						
Rural	46	44	1 267	56 400	30	190 300
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	76	941	71 900	34	209 600
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	78	922	72 000	34	211 800
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	74	960	71 300	33	213 000
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6	79	917	72 200	34	214 300
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6	77	978	75 400	34	219 800
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3	106	847	90 000	37	241 100
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	10	143	833	119 000	42	281 900
Agglomération de Paris	2	323	580	187 300	50	373 400
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>67</b>	<b>1 070</b>	<b>72 200</b>	<b>34</b>	<b>212 900</b>

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 (en euros/m<sup>2</sup> de SdP et en euros) et surface moyenne (SdP en m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> de SdP				SdP moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains
		Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile			
<b>Finition</b>								
Totalement terminé	36	1 250	973	1 196	1 470	129	160 800	1 368
Prêt à décorer	57	1 173	984	1 144	1 330	122	143 500	1 147
Clos et couvert	7	1 023	798	1 016	1 242	120	122 800	1 326
<b>Chauffage</b>								
Gaz	7	1 302	1 101	1 270	1 463	134	174 000	805
Électricité seule	32	1 145	963	1 111	1 290	113	129 900	1 020
Électricité et bois d'appoint	19	1 170	966	1 135	1 333	122	142 800	1 252
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	22	1 227	968	1 205	1 452	138	169 900	1 590
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	13	1 176	947	1 138	1 368	130	153 000	1 338
Autres modes de chauffage	8	1 212	952	1 181	1 439	118	143 500	1 330
<b>Maître d'œuvre</b>								
Architecte	5	1 510	1 183	1 453	1 758	152	228 900	1 479
Constructeur de maisons individuelles	53	1 223	1 024	1 176	1 361	115	141 100	1 025
Entrepreneur ou artisan	10	1 222	981	1 177	1 416	128	155 800	1 324
Particulier lui-même	29	1 059	799	1 017	1 271	135	142 500	1 550
Autres cas	3	1 265	1 038	1 212	1 441	129	163 600	1 288
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>1 191</b>	<b>969</b>	<b>1 152</b>	<b>1 369</b>	<b>124</b>	<b>148 200</b>	<b>1 238</b>

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 près de 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<sup>er</sup> 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 ».

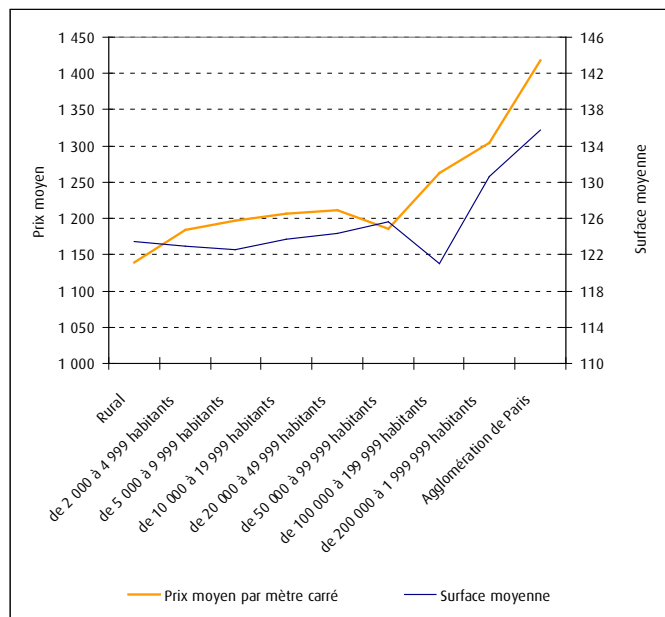
Plus de la moitié des constructions de maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, 29 % le sont par les particuliers eux-mêmes, proportion stable comparativement à 2011. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 191 euros en 2012 ; ce coût varie selon le maître d'œuvre entre 1 059 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 510 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons s'échelonne de 115 m<sup>2</sup> dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 152 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> en Île-de-France (210 euros/m<sup>2</sup>), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (129 euros/m<sup>2</sup>), en Languedoc-Roussillon (108 euros/m<sup>2</sup>) et en Alsace (101 euros/m<sup>2</sup>). Il est inférieur à 40 euros/m<sup>2</sup> en Bourgogne

(36 euros/m<sup>2</sup>), en Auvergne (37 euros/m<sup>2</sup>) et Limousin (18 euros/m<sup>2</sup>). 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.

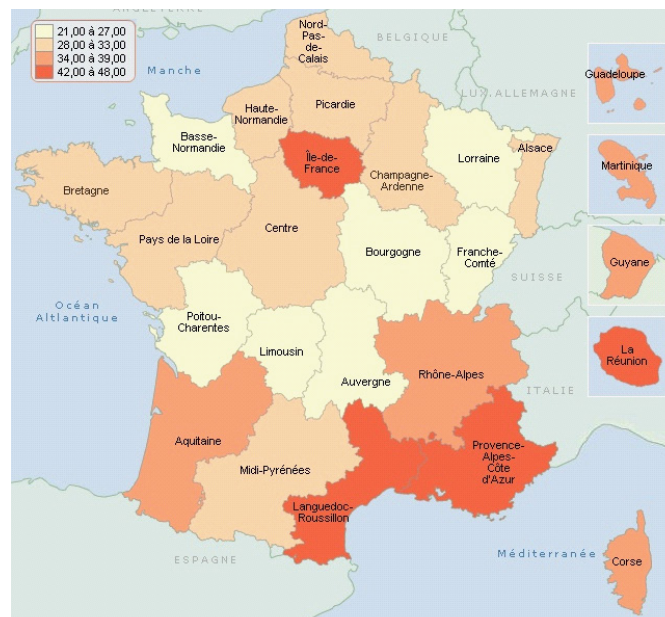
### Prix moyen des maisons (en euros/m<sup>2</sup> de surface de plancher) et surface moyenne (surface de plancher en m<sup>2</sup>) en 2012 selon la taille d'agglomération



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/m<sup>2</sup> dans la région Centre à 1 407 euros/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) et varie en métropole entre 118 m<sup>2</sup> dans la région Pays de la Loire ou Poitou-Charentes et 157 m<sup>2</sup> en Alsace.

### Prix et surface des terrains en 2012 selon la région

Région	Répartition des terrains en 2012 (en %)	Prix en euros/m <sup>2</sup>				Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> 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	3	42	26	49	91	1 197	50 700
Bourgogne	2	36	20	42	75	1 322	47 800
Bretagne	9	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	4	210	143	254	405	725	152 500
Languedoc-Roussillon	6	108	81	139	232	815	88 000
Limousin	1	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	10	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
<b>DOM</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>105</b>	<b>156</b>	<b>894</b>	<b>89 500</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>98</b>	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>76</b>	<b>123</b>	<b>1 073</b>	<b>71 900</b>
<b>France entière</b>	<b>100</b>	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>76</b>	<b>124</b>	<b>1 070</b>	<b>72 200</b>

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 <sup>2</sup> de SdP*				SdP* moyenne (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain d'assise
		Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> 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	9	1 207	1 027	1 195	1 378	123	148 700	946
Centre	4	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	4	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	1	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	9	1 224	1 040	1 212	1 394	118	144 200	888
Picardie	2	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
Rhône-Alpes	10	1 283	1 005	1 194	1 476	126	161 900	1 172
<b>DOM</b>	<b>4</b>	<b>1 246</b>	<b>945</b>	<b>1 229</b>	<b>1 552</b>	<b>103</b>	<b>128 300</b>	<b>1 595</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>96</b>	<b>1 189</b>	<b>969</b>	<b>1 149</b>	<b>1 364</b>	<b>125</b>	<b>148 900</b>	<b>1 224</b>
<b>France entière</b>	<b>100</b>	<b>1 191</b>	<b>969</b>	<b>1 152</b>	<b>1 369</b>	<b>124</b>	<b>148 200</b>	<b>1 238</b>

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 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 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<sup>er</sup> mars 2012.

**Prix moyens en euros par m<sup>2</sup>** : 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<sup>er</sup> quartile** : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

**3<sup>e</sup> 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](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](mailto: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

 **Cédric CAILLY**