



N° 466 - Décembre 2008

Le prix des terrains à bâtir en 2007

En 2007, le prix au mètre carré des terrains a augmenté et le recours au chauffage par énergies renouvelables s'est développé. 160 300 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, soit 10 % de moins qu'en 2006. 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 ces 145 000 terrains achetés, 103 800 ont été acquis au cours de l'année 2007, ce qui représente 70 % des cas d'achats. Les autres achats ont eu lieu en 2006 ou avant.

En 2007, les terrains se sont vendus en moyenne 51 euros/m², soit 16 % de plus qu'en 2006. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 6 %, passant de 1 360 m² en 2006 à 1 284 m² en 2007. Les maisons construites ont une surface (SHON) moyenne de 136 m² qui est restée stable, mais leur prix a augmenté de 5 % (132 700 euros en 2006 contre 138 900 euros en 2007). 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 augmenté de 5 % entre 2006 et 2007. Il représente 198 250 euros en 2007. Le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2007

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m ²		Surface moyenne des terrains en m ²		Prix moyen des terrains en euros		Part du terrain dans le coût total
	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur									
agriculteurs exploitants	1 053	-27,3	19	11,8	2 033	5,6	38 251	16,3	21
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7 400	-13,8	55	14,6	1 496	-5,9	81 964	7,3	35
cadres et prof. intellectuelles sup.	18 714	-17,1	72	16,1	1 311	-7,2	94 252	7,6	36
professions intermédiaires	19 461	-15,1	53	15,2	1 214	-6,1	64 761	8,5	33
employés et ouvriers	49 863	-12,7	43	16,2	1 243	-5,6	53 115	9,4	32
retraités	6 390	-19,0	50	16,3	1 341	-0,2	66 843	15,8	31
autres	916	-25,8	42	5,0	1 478	5,6	62 065	10,4	33
Âge de l'acheteur									
moins de 30 ans	25 146	-9,4	39	11,4	1 319	-5,2	51 605	6,9	31
30 à 39 ans	42 674	-16,6	53	15,2	1 246	-7,0	65 982	6,7	33
40 à 49 ans	19 545	-13,0	62	21,6	1 248	-7,6	77 095	12,2	35
50 à 59 ans	10 748	-21,4	52	10,6	1 368	-1,0	71 445	10,7	32
60 ans ou plus	5 684	-14,9	53	15,2	1 380	1,2	73 063	17,7	33
Taille d'agglomération									
rural éloigné	26 624	-11,4	26	23,8	1 625	-7,8	41 870	12,5	25
rural périurbain	34 257	-11,9	47	20,5	1 305	-7,4	61 918	12,9	32
moins de 10 000 hab.	18 305	-15,1	63	14,5	1 081	-6,8	68 171	7,8	34
10 000 à 49 999 hab.	9 632	-23,1	68	13,3	1 085	-0,2	73 738	13,3	35
50 000 à 99 999 hab.	4 307	-16,6	65	10,2	1 081	-2,9	70 305	7,7	35
100 000 à 199 999 hab.	2 769	-21,3	82	3,8	1 084	8,4	88 918	12,8	37
200 000 hab. ou plus	6 637	-18,2	122	13,0	1 008	-5,8	122 671	6,0	44
agglomération parisienne	1 266	-34,8	328	13,5	593	-7,9	194 433	4,3	51
Total	103 797	-14,8	51	15,9	1 284	-5,6	65 545	8,7	33

Source : SOeS, EPTB

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2007 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2007



En 2007, c'est dans les zones rurales que le prix moyen au mètre carré des terrains a le plus augmenté (+ 24 % dans le rural éloigné contre + 4 % dans les agglomérations de 100 000 à 199 999 habitants). En termes de dépenses, les quadragénaires ont acheté leur terrain 22 % plus cher en 2007 qu'en 2006. Les agriculteurs et les personnes sans activité

professionnelle sont les catégories qui ont le plus massivement réduit leurs achats de terrains en 2007 par rapport à 2006 (respectivement - 27 % et - 26 %). A contrario, les ménages de moins de 30 ans ont réduit seulement de 9 % leurs achats de terrains (contre une baisse de 15 % au global). Enfin, c'est en agglomération parisienne que le

nombre d'achats de terrains en vue de la construction d'une maison a le plus baissé. Quel que soit l'âge de l'acheteur ou sa catégorie socio-professionnelle, 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.

Prix moyen et surface moyenne (SHON) des maisons en 2007 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 par m ² de SHON					SHON moyenne des maisons en m ²	Prix moyen des maisons en euros		Surface moyenne des terrains d'assise en m ²	
	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	2007		Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	
Finition												
totalelement terminé	52 274	-13,7	1 060	4,6	839	1 029	1 250	140	148 870	4,8	1 532	0,7
prêt à décorer	96 234	-8,6	1 013	5,4	855	1 000	1 165	135	136 338	4,8	1 345	-4,5
clos et couvert	11 793	-6,5	873	6,5	682	882	1 068	132	115 581	5,6	1 452	-7,3
Chauffage												
fioul seul	1 725	-43,2	924	4,6	680	921	1 129	149	138 076	1,6	1 936	-3,4
électricité seule	76 045	-14,1	1 000	4,9	850	989	1 149	124	124 009	4,0	1 236	-5,1
gaz seul	14 458	-32,9	1 040	4,6	862	1 025	1 214	147	153 125	5,3	989	-1,4
énergies renouvelables seules	34 379	10,1	1 052	5,0	836	1 036	1 250	155	163 105	3,2	1 804	-7,2
énergies renouvelables + autre mode	19 534	8,5	1 053	5,2	844	1 029	1 230	145	152 819	3,7	1 580	-6,2
autres cas	14 160	-12,2	955	3,6	758	940	1 143	132	126 453	2,4	1 567	-3,6
Professionnel en charge de la construction												
architecte seul	7 910	-14,3	1 234	4,8	1 000	1 200	1 438	169	208 810	3,6	1 620	-6,4
constructeur de maisons indiv. seul	27 216	-9,4	1 048	5,6	862	1 016	1 218	141	147 840	5,7	1 496	-3,2
entrepreneur ou artisan seul	74 404	-11,2	1 059	5,9	902	1 029	1 186	124	131 314	5,4	1 191	-3,6
particulier lui-même seul	16 021	-6,6	742	4,1	536	699	916	141	104 889	4,1	1 737	-0,7
architecte et constructeur	4 356	-13,4	1 187	3,9	954	1 170	1 394	169	200 681	3,5	1 674	-5,6
particulier lui-même et autres prof.	25 224	-7,9	931	5,4	743	910	1 098	147	136 611	4,4	1 660	-3,9
autres cas	5 170	-11,4	1 103	4,2	902	1 048	1 258	144	158 496	3,8	1 461	4,6
Total	160 301	-10,2	1 019	5,2	839	1 000	1 186	136	138 898	4,7	1 414	-3,0

Source : SOeS, EPTB

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2007 pour la construction d'une maison individuelle

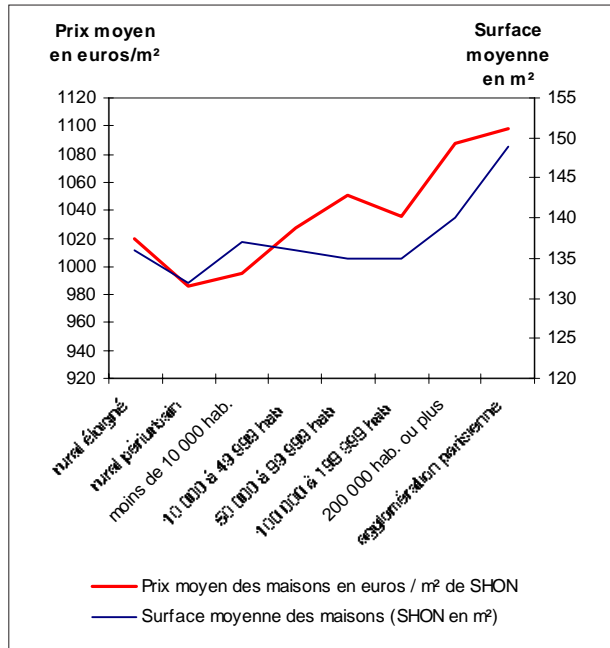
En 2007, près d'un tiers des particuliers bâtissant une maison individuelle prévoient d'y installer un chauffage par énergies renouvelables. Dans deux cas sur trois, il s'agit même du mode de chauffage exclusif de la maison. Entre 2006 et 2007, l'énergie renouvelable est le seul mode de chauffage à s'être développé. Les chauffages au fioul et

au gaz sont ceux qui ont le plus reculé. Le prix par mètre carré des maisons individuelles a augmenté de 5 % et ce, de manière relativement homogène, quel que soit le mode de chauffage retenu. Globalement, ce prix est d'autant plus élevé que la maison est bâtie dans une commune fortement peuplée. Comparativement à 2006, la construction des maisons

bâties en 2007 est moins fréquemment suivie par un architecte et ces maisons sont moins souvent livrées totalement finies. Enfin, si la surface des maisons est restée relativement stable entre 2006 et 2007, la superficie des terrains d'assise de ces maisons a baissé en moyenne de 3 %.

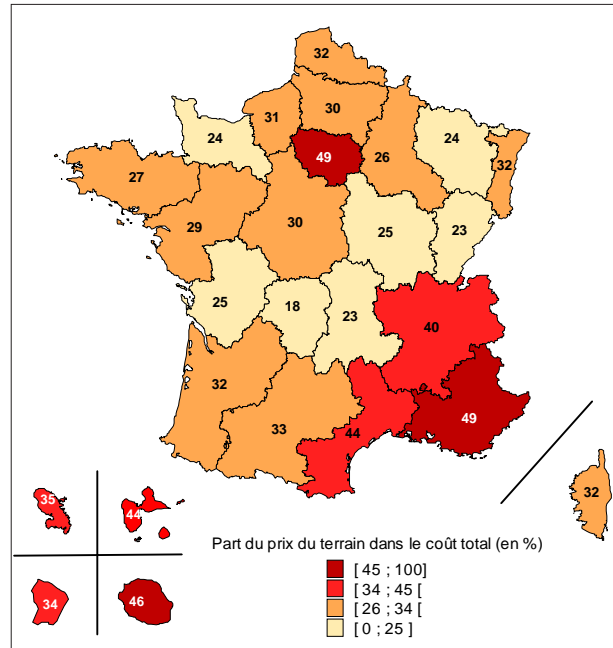


Prix moyen des maisons et surface moyenne en 2007 selon la taille d'agglomération



Source : SOeS, EPTB
 Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2007 pour la construction d'une maison individuelle

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



Source : SOeS, EPTB
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2007 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2007

Prix et surface des terrains en 2007 selon la région

Région	Nombre de terrains		Prix en euros/m²				Surface moyenne en m²		Prix moyen en euros		
	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	
Île-de-France	3 238	-25,1	191	11,0	132	202	348	810	-5,9	154 696	4,4
Champagne-Ardenne	1 959	-17,2	35	12,9	17	33	64	1 253	2,9	43 574	14,4
Picardie	2 768	-21,3	47	17,5	24	45	86	1 119	-8,3	52 760	8,6
Haute-Normandie	3 890	-8,5	40	29,0	29	45	69	1 424	-6,1	56 627	21,1
Centre	5 352	-16,1	37	12,1	23	45	69	1 322	-3,2	49 556	11,7
Basse-Normandie	4 098	-14,4	24	14,3	13	26	54	1 650	-4,1	40 424	13,3
Bourgogne	2 886	-17,3	27	17,4	13	30	55	1 472	-6,7	39 176	6,1
Nord-Pas-de-Calais	4 352	-13,7	58	28,9	36	64	97	1 112	-8,1	64 357	17,7
Lorraine	3 089	-24,3	41	10,8	20	47	87	1 147	-5,1	47 552	4,9
Alsace	1 509	1,1	91	13,8	71	115	150	907	-0,7	82 433	12,3
Franche-Comté	2 550	-10,7	33	22,2	21	37	61	1 290	-10,4	42 104	8,1
Pays de la Loire	10 549	-19,9	51	15,9	33	53	83	1 014	-4,2	51 264	10,7
Bretagne	9 978	-16,9	49	22,5	29	58	91	1 010	-8,7	49 805	12,6
Poitou-Charentes	5 808	-10,9	31	19,2	15	30	66	1 307	-8,1	40 488	9,8
Aquitaine	8 104	-9,8	35	12,9	17	38	72	1 711	-5,7	60 227	8,3
Midi-Pyrénées	6 851	-14,2	36	20,0	19	42	76	1 729	-9,5	62 519	8,1
Limousin	1 900	-6,9	14	16,7	8	15	27	2 066	0,0	28 339	14,1
Rhône-Alpes	10 302	-2,8	80	17,6	50	86	132	1 165	-9,8	93 769	7,2
Auvergne	2 986	-9,3	27	17,4	14	26	59	1 480	-1,9	39 482	14,4
Languedoc-Roussillon	5 481	-14,0	105	14,1	77	128	191	898	-4,6	94 112	9,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 257	-21,1	103	14,4	78	122	206	1 451	-10,5	149 588	2,8
Corse	549	-18,1	36	12,5	24	38	60	1 939	-3,1	69 346	9,5
DOM	1 341	-37,8	71	-6,6	60	100	164	1 379	32,2	97 218	23,0
Ensemble	103 797	-14,8	51	15,9	25	55	99	1 284	-5,6	65 545	8,7

Source : SOeS, EPTB
 Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2007 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2007

Entre 2006 et 2007, le nombre de terrains achetés pour construire une maison individuelle a augmenté de 1 % en Alsace mais a baissé dans toutes les autres régions. Les plus fortes baisses ont été observées dans les DOM (- 38 %), en Île-de-France (- 25 %), en Lorraine (- 24 %), en

Picardie (- 21 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (- 21 %). Les régions où le prix au mètre carré des terrains a le plus augmenté sont la Haute-Normandie (+ 29 %), le Nord-Pas-de-Calais (+ 29 %), la Bretagne (+ 22,5 %) et la Franche-Comté (+ 22 %). En Île-de-France, un quart des terrains ont été

achetés 348 euros/m² ou plus, tandis qu'en Limousin, un quart des achats de terrains ont coûté moins de 8 euros/m². La part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 18 % en Limousin à 49 % en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Prix et surface (SHON) des maisons en 2007 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 d'assise en m ²				
	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	Moyenne	Évolution					2007	Évolution 2006-2007 (en %)	2007	Évolution 2006-2007 (en %)	
				2007	2007	2007							
Île-de-France	5 152	-15,8	1 125	3,1	922	1 071	1 267	150	2,0	168 340	4,7	837	-3,5
Champagne-Ardenne	3 264	-5,7	941	4,0	806	941	1 105	140	0,7	131 639	4,7	1 385	3,4
Picardie	4 104	-16,6	964	7,1	822	959	1 121	134	-2,2	129 198	5,1	1 189	-8,4
Haute-Normandie	5 042	-7,2	964	6,3	813	963	1 103	132	-0,8	127 021	5,7	1 450	-8,1
Centre	7 316	-10,5	922	6,2	772	915	1 060	132	-2,2	122 078	4,0	1 409	-5,5
Basse-Normandie	5 324	-14,2	983	5,4	833	984	1 143	135	-0,7	132 589	4,2	1 654	-4,7
Bourgogne	4 248	-11,6	959	4,4	808	944	1 116	129	-1,5	124 107	2,9	1 589	-3,6
Nord-Pas-de-Calais	6 509	-12,5	1 003	8,0	851	1 000	1 155	145	0,0	145 823	8,5	1 237	-2,8
Lorraine	5 159	-11,8	1 002	8,2	836	1 000	1 190	153	-1,9	153 352	6,2	1 295	0,9
Alsace	3 207	5,8	1 088	5,7	904	1 070	1 281	168	-4,0	183 173	1,5	925	-3,9
Franche-Comté	3 943	-3,9	1 059	6,3	897	1 062	1 239	140	-2,8	148 575	3,5	1 405	-4,9
Pays de la Loire	14 703	-15,4	1 023	5,7	877	1 018	1 173	130	0,8	132 560	6,1	1 084	-2,3
Bretagne	15 809	-9,4	1 056	4,9	899	1 049	1 212	134	0,0	142 036	5,0	1 141	-3,9
Poitou-Charentes	8 804	-8,6	988	5,2	833	974	1 134	130	0,0	128 538	5,2	1 414	-2,5
Aquitaine	13 033	-5,8	985	5,8	808	978	1 162	134	-0,7	132 338	5,5	1 930	-1,2
Midi-Pyrénées	10 907	-11,4	984	4,2	788	984	1 167	137	0,7	134 276	4,6	1 962	-4,0
Limousin	2 894	-2,0	976	6,3	821	982	1 170	137	2,2	133 243	8,0	2 270	2,9
Rhone-Alpes	15 143	-0,9	1 080	3,3	862	1 025	1 258	138	-1,4	148 724	1,3	1 308	-7,2
Auvergne	4 581	-5,1	1 013	6,5	856	1 008	1 194	133	0,8	134 357	6,8	1 681	2,4
Languedoc-Roussillon	8 728	-11,1	946	5,0	749	923	1 104	134	0,0	127 045	5,0	1 080	-4,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7 042	-22,7	1 159	3,4	874	1 098	1 358	145	1,4	167 690	4,3	1 625	-5,2
Corse	1 258	-10,6	1 150	-2,1	862	1 135	1 424	139	-4,8	159 361	-7,3	2 337	-5,3
DOM	4 131	-16,6	1 060	8,9	809	1 032	1 313	114	-2,6	120 833	6,4	1 377	9,1
Ensemble	160 301	-10,2	1 019	5,2	839	1 000	1 186	136	-0,7	138 898	4,7	1 414	-3,0

Source : SOeS, EPTB

Champ : France entière, permis délivrés en 2007 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle

Entre 2006 et 2007, le prix des maisons en euros/m² de SHON a augmenté de 9 % dans les DOM et d'environ 8 % en Lorraine et Nord-Pas-de-Calais. La Corse est la seule région à avoir connu une baisse du

prix des maisons en euros par mètre carré (- 2 %). Néanmoins, les maisons y coûtent en moyenne 1 150 euros/m², les prix moyens variant de 920 euros/m² dans la région Centre à 1 160 euros/m² en

Provence-Alpes-Côte d'Azur. La superficie moyenne des maisons a baissé de 5 % en Corse et 4 % en Alsace mais a augmenté de 2 % en Limousin et en Île-de-France.

Méthodologie et définitions

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2007 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. 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-Ardenne, Île-de-France 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 2007.

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 2007.

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 2007 : données issues de Sitadel, en date de prise en compte, avec un délai de pris en compte inférieur à 6 mois.

Attention, changement de champ et de méthodologie : l'ensemble des informations publiée dans cette note et concernant les terrains achetés sont calculées sur les seuls achats réalisés au cours de l'année 2007 et ayant donné lieu à une autorisation de permis de construire en 2007. Dans l'Infos rapides n° 406, l'ensemble des achats de terrains avaient été pris en compte, sans restriction sur l'année d'achat. Par ailleurs, la notion de prix moyen en euros par m² publiée ici est différente de la moyenne des prix en euros par m² (moyenne des prix au mètre carré préalablement calculés pour chaque terrain ou maison) qui a été diffusée dans l'Infos rapides n° 406 sur les données 2006.

Les évolutions publiées ici tiennent compte de ces modifications et sont calculées sur des champs homogènes et à méthodologie constante.

Pour en savoir plus :
Claudie BECQUET
Tél : 01 40 81 28 85