

## Le prix des terrains à bâtir en 2013

En 2013, plus de neuf ménages sur dix ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Ils sont pour 48 % d'entre eux locataires (hors HLM) et pour 27 % déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 84 % 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, 78 % l'ont été durant l'année 2013.

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir atteint 73 euros en 2013, soit 8,8 % de plus qu'en 2012. Cette hausse du prix au mètre carré s'accompagne d'une

nette diminution de la superficie moyenne des terrains achetés, passant de 1 070 m<sup>2</sup> en 2012 à 1 010 m<sup>2</sup> en 2013. Au final, le prix moyen d'un terrain est de 74 000 euros en 2013, contre 72 200 euros en 2012, soit une augmentation de 2,6 %.

Le coût de la maison dans les projets de construction a augmenté en moyenne de 3,5 %. Il s'élève à 153 400 euros en 2013 pour une superficie moyenne de 123 m<sup>2</sup>. Lorsque l'achat du terrain a eu lieu en 2013, l'investissement total est en moyenne de 221 000 euros, soit une augmentation de 3,8 % par rapport à 2012. Le terrain représente un tiers du coût global de la construction.

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

Le prix moyen du mètre carré de terrain continue d'augmenter à un rythme élevé : la progression est de 8,8 % entre 2012 et 2013. Du fait d'une réduction de la surface achetée moyenne de 5,7 %, le prix moyen des terrains augmente de façon moins prononcée (+ 2,6 %), passant de 72 200 euros en 2012 à 74 000 euros en 2013. Une partie de ces évolutions est due à des effets de structure : en particulier, les ventes de terrains en zone rurale ont diminué entre 2012 et 2013 (-3 points), au profit

des unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants (+ 2 points), caractérisées par des coûts de transaction plus élevés et des surfaces plus petites. Ce mouvement est présent depuis 2010 : la part des terrains achetés en zone rurale est passée de 50 % en 2010 à 43 % en 2013, quand ceux achetés dans les unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants représentent 12 % des transactions en 2013 contre 8 % en 2010.

### Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2013

	Évolutions annuelles						Niveau 2013
	2008 / 2007	2009 / 2008	2010 / 2009	2011 / 2010	2012 / 2011	2013 / 2012	
<b>Investissement</b>							
Coût total moyen en euros (terrain + maison)	0,8%	-3,6%	0,2%	6,4%	3,1%	3,8%	221 000
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	0,7 pt	-0,5 pt	-0,8 pt	0,9 pt	0,5 pt	-0,4 pt	33,5%
<b>Terrains</b>							
Valeur moyenne du terrain en euros	2,9%	-5,0%	-2,2%	9,4%	4,5%	2,6%	74 000
Prix moyen/m <sup>2</sup> en euros	5,5%	3,7%	-0,7%	9,5%	8,1%	8,8%	73
Surface moyenne achetée en m <sup>2</sup>	-2,5%	-8,4%	-1,5%	-0,1%	-3,3%	-5,7%	1010
<b>Maisons</b>							
Coût moyen des maisons en euros	-0,1%	-2,0%	0,9%	3,7%	3,0%	3,5%	153 400
Prix en euros/m <sup>2</sup> de surface de plancher	2,5%	0,3%	2,2%	3,1%	1,2%	4,5%	1 244
Surface de plancher moyenne des maisons	-2,6%	-2,4%	-1,3%	0,5%	1,8%	-1,0%	123

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2013 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2013 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

Source : SOeS, EPTB 2013



## Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2013

	Répartition des terrains en 2013 (en %)	Prix moyen des terrains (en euros par 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	32	1 672	52 800	24	217 600
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6	74	1 221	90 100	35	254 700
Cadres et professions intellectuelles supérieures	21	96	1 058	102 100	36	287 500
Professions intermédiaires	4	79	952	75 200	33	227 100
Employés	46	69	951	65 600	33	198 500
Ouvriers	15	53	1 026	54 600	31	177 800
Retraités	5	80	955	76 500	32	237 100
Autres	2	68	1 080	73 300	34	216 900
<b>Âge de l'acheteur</b>						
Moins de 30 ans	29	58	1 041	60 100	32	190 200
30 à 39 ans	39	78	998	77 400	34	226 200
40 à 49 ans	18	86	981	84 800	35	243 200
50 à 59 ans	8	78	1 029	80 300	34	239 100
60 ans ou plus	6	80	995	79 100	32	245 500
<b>Taille d'agglomération</b>						
Rural	43	47	1 218	57 000	29	197 300
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13	82	884	72 700	33	217 400
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	9	82	884	72 800	33	218 200
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	6	81	931	75 200	33	225 600
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6	87	841	73 200	33	219 700
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	5	78	966	75 500	34	222 700
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	4	120	749	89 700	37	243 900
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	12	145	799	116 000	41	281 500
Agglomération de Paris	2	310	568	175 800	50	354 300
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>1 010</b>	<b>74 000</b>	<b>34</b>	<b>221 000</b>

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.

Source : SOEs, EPTB 2013

L'augmentation du prix au mètre carré des terrains entre 2012 et 2013 est plus marquée dans les unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants (+ 12,7 %) ainsi que dans les petites unités urbaines (moins de 50 000 habitants) et les zones rurales, variant entre 5 % et 11 %. Cette hausse est plus modérée dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, et dans les grandes agglomérations de 200 000 à 1 999 999 habitants, aux alentours de 1,5 %. En revanche, le prix au mètre carré moyen des terrains de l'agglomération parisienne baisse en 2013 (- 4,2 %). Les prix restent toutefois fortement échelonnés selon la taille d'agglomération, de 47 euros/m<sup>2</sup> en zone rurale à 310 euros/m<sup>2</sup> en agglomération parisienne. Cette dimension géographique transparaît dans le prix selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur : les agriculteurs ont acheté leurs terrains 32 euros/m<sup>2</sup> et les cadres et professions intellectuelles supérieures 96 euros/m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les écarts de prix des terrains sont moins prononcés selon l'âge de l'acheteur : 58 euros/m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans, 78 à 86 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 3,8 % et s'élève en moyenne à 221 000 euros ; la part du terrain représentant un tiers du coût total du projet. Cette part varie comme le prix du terrain selon la taille de l'agglomération : de 29 % en zone rurale à 50 % en agglomération parisienne.

Sur l'ensemble des maisons, le prix moyen au mètre carré de la construction augmente de 4,5 % (de 1 191 euros en 2012 à 1 244 euros en 2013). Cette augmentation, plus marquée que les années précédentes (la hausse a été de 1,9 % par an en moyenne sur les six dernières années), est à rapprocher de la mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la réglementation thermique RT2012, imposant aux logements neufs une performance énergétique plus exigeante (équivalente à celle exigée pour l'attribution du label BBC avant 2013). La surface de plancher moyenne des constructions passe de 124 m<sup>2</sup> en 2012 à 123 m<sup>2</sup> en 2013.

## Prix moyen (en euros/m<sup>2</sup> de surface de plancher et en euros) et surface de plancher moyenne des maisons en 2013 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2013 (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	35	1 301	1 019	1 250	1 525	128	166 200	1 275
Prêt à décorer	58	1 230	1 042	1 207	1 398	121	148 800	1 086
Clos et couvert	7	1 067	838	1 083	1 301	120	127 700	1 231
<b>Chauffage</b>								
Gaz	10	1 308	1 105	1 275	1 463	125	163 800	774
Électricité seule	20	1 198	991	1 157	1 355	114	136 700	991
Électricité et bois d'appoint	11	1 199	980	1 161	1 373	123	147 800	1 245
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	34	1 271	1 051	1 250	1 471	129	164 300	1 372
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	13	1 232	1 010	1 207	1 422	128	157 500	1 189
Autres modes de chauffage	12	1 235	1 007	1 203	1 440	114	140 900	1 070
<b>Maître d'œuvre</b>								
Architecte	5	1 559	1 238	1 500	1 840	149	231 800	1 385
Constructeur de maisons individuelles	54	1 278	1 087	1 238	1 427	114	146 000	968
Entrepreneur ou artisan	10	1 280	1 042	1 239	1 477	126	161 700	1 215
Particulier lui-même	28	1 098	830	1 061	1 316	134	147 600	1 478
Autres cas	3	1 327	1 083	1 269	1 513	129	170 500	1 209
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>1 244</b>	<b>1 022</b>	<b>1 212</b>	<b>1 429</b>	<b>123</b>	<b>153 400</b>	<b>1 162</b>

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2013 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

\* SdP : surface de plancher.

Source : SOeS, EPTB 2013

## La réglementation thermique RT2012 ouvre la voie aux énergies renouvelables

Avec la mise en place de la RT2012, seuls 20 % des ménages qui font construire en 2013 ont opté pour le chauffage « tout électrique », proportion en forte baisse par rapport à 2012 (- 12 points). Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) prennent le pas : elles sont présentes seules ou combinées entre elles dans 34 % des projets en 2013 (+ 12 points par rapport à 2012) et en ajoutant les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans 47 % des projets (+ 12 points par rapport à 2012), devenant de ce fait le mode de chauffage le plus répandu dans la construction de maisons individuelles. La proportion de maisons chauffées au gaz augmente également de 3 points, passant à 10 % en 2013. Les maisons chauffées à l'électricité restent toutefois moins chères à construire : en moyenne 1 198 euros/m<sup>2</sup> contre 1 271 euros/m<sup>2</sup> pour un chauffage par énergies renouvelables seules

ou combinées entre elles et 1 308 euros/m<sup>2</sup> pour un chauffage au gaz. D'autre part, 10 % des maisons construites ont un label énergétique certifiant d'une performance énergétique supérieure à celle exigée par la RT 2012.

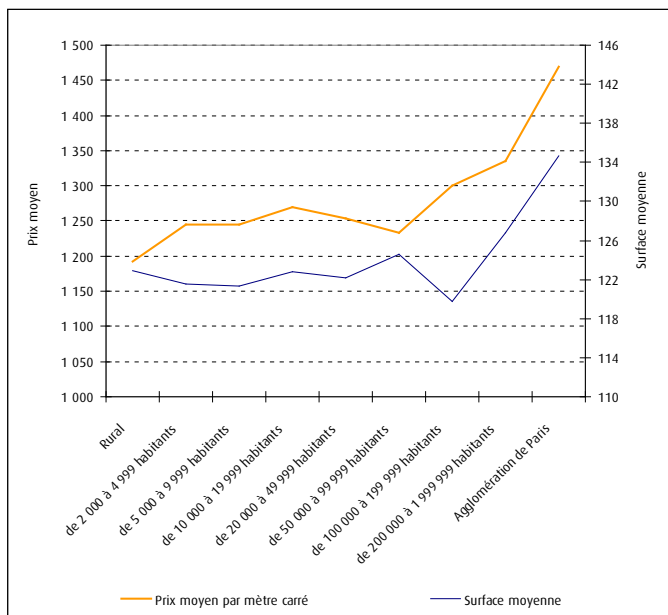
Plus de la moitié des constructions de maisons sont supervisées par un constructeur de maisons individuelles, 28 % le sont par les particuliers eux-mêmes. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 244 euros en 2013 ; ce coût varie selon le maître d'œuvre entre 1 098 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 559 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons s'échelonne de 114 m<sup>2</sup> dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 149 m<sup>2</sup> en cas de recours à un architecte. À noter que le recours à un architecte est obligatoire pour les constructions excédant 170 m<sup>2</sup>.

## Les prix des terrains et des maisons par région

En 2013, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m<sup>2</sup> en Île-de-France (215 euros/m<sup>2</sup>), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (125 euros/m<sup>2</sup>), en Languedoc-Roussillon (125 euros/m<sup>2</sup>), en Alsace (108 euros/m<sup>2</sup>) et en Rhône-Alpes (101 euros/m<sup>2</sup>), ainsi que dans les départements d'outre-mer (118 euros/m<sup>2</sup>). Il est inférieur à

40 euros/m<sup>2</sup> en Bourgogne (38 euros/m<sup>2</sup>), en Auvergne (35 euros/m<sup>2</sup>) et dans le Limousin (17 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 18 % pour le Limousin à 47 % pour l'Île-de-France et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

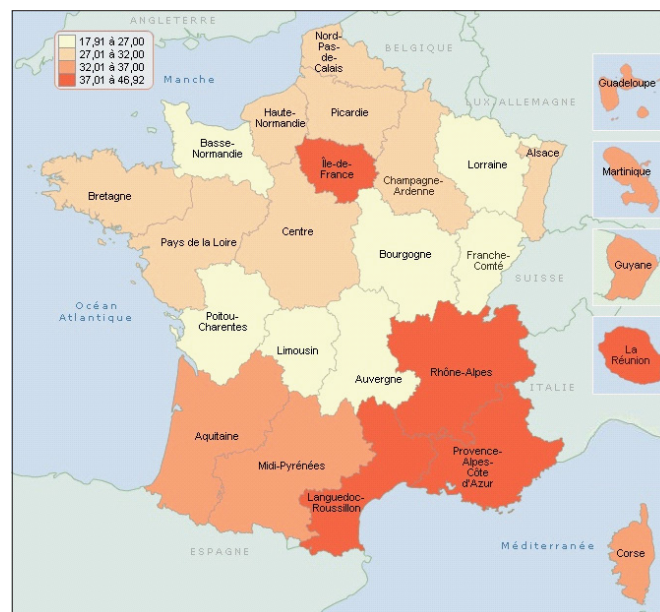
### Prix moyen des maisons (en euros/m<sup>2</sup> de surface de plancher) et surface moyenne (surface de plancher en m<sup>2</sup>) en 2013 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2013 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.  
Source : SOeS, EPTB 2013

Les prix moyens par région des maisons sont moins dispersés que ceux des terrains (en euros par mètre carré) : ils varient de 1 107 euros/m<sup>2</sup> dans la région Centre à 1 417 euros/m<sup>2</sup> en Corse. La

### Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) - (en %) selon les régions en 2013



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2013 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.  
Source : SOeS, EPTB 2013

surface moyenne des maisons est plus faible dans les départements d'outre-mer (103 m<sup>2</sup>) et varie en métropole entre 115 m<sup>2</sup> dans la région Poitou-Charentes et 156 m<sup>2</sup> en Alsace.

### Prix et surface des terrains en 2013 selon la région

Région	Répartition des terrains en 2013 (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	108	100	148	188	794	86 000
Aquitaine	9	57	28	67	127	1 280	73 500
Auvergne	3	35	19	38	79	1 315	46 300
Basse-Normandie	3	41	23	46	95	1 189	49 200
Bourgogne	2	38	21	43	81	1 249	47 400
Bretagne	9	73	50	86	134	762	55 900
Centre	5	54	37	64	104	1 054	57 200
Champagne-Ardennes	1	57	35	60	100	1 032	58 500
Corse	1	66	48	74	98	1 455	96 400
Franche-Comté	2	49	34	60	85	1 114	54 900
Haute-Normandie	4	54	37	60	95	1 159	63 100
Île-de-France	4	215	157	234	406	696	149 300
Languedoc-Roussillon	6	125	94	174	235	722	90 100
Limousin	1	17	10	17	29	1 867	31 100
Lorraine	3	61	33	74	133	997	60 600
Midi-Pyrénées	6	50	27	59	118	1 378	68 600
Nord-Pas-de-Calais	4	80	60	101	130	852	68 500
Pays de la Loire	10	77	51	83	135	767	59 300
Picardie	3	69	41	78	123	878	60 700
Poitou-Charentes	5	50	29	60	104	976	48 600
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	125	99	161	236	1 186	148 500
Rhône-Alpes	10	101	70	114	173	969	98 200
<b>DOM</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>84</b>	<b>124</b>	<b>180</b>	<b>800</b>	<b>94 400</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>98</b>	<b>72</b>	<b>43</b>	<b>85</b>	<b>145</b>	<b>1 015</b>	<b>73 600</b>
<b>France entière</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>43</b>	<b>85</b>	<b>145</b>	<b>1 010</b>	<b>74 000</b>

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2013 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013.  
Source : SOeS, EPTB 2013

## Prix et surface de plancher des maisons en 2013 selon la région

Région	Répartition des maisons en 2013 (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	1 328	1 091	1 308	1 576	156	207 800	915
Aquitaine	8	1 186	1 000	1 159	1 346	121	143 900	1 484
Auvergne	3	1 218	1 000	1 216	1 436	123	149 800	1 457
Basse-Normandie	3	1 185	990	1 175	1 370	123	145 200	1 311
Bourgogne	2	1 143	972	1 144	1 311	125	142 700	1 440
Bretagne	9	1 279	1 101	1 275	1 461	122	155 900	889
Centre	4	1 107	938	1 111	1 268	124	137 800	1 162
Champagne-Ardennes	1	1 141	960	1 131	1 318	133	151 700	1 261
Corse	1	1 417	1 048	1 350	1 704	126	179 100	1 622
Franche-Comté	2	1 313	1 096	1 321	1 559	134	175 700	1 247
Haute-Normandie	3	1 151	990	1 141	1 293	123	141 200	1 285
Île-de-France	4	1 388	1 118	1 325	1 575	132	182 800	726
Languedoc-Roussillon	6	1 146	956	1 110	1 316	118	135 700	926
Limousin	1	1 199	1 026	1 208	1 391	122	146 200	2 095
Lorraine	3	1 207	1 000	1 212	1 418	141	169 700	1 165
Midi-Pyrénées	6	1 197	1 000	1 189	1 384	121	145 200	1 574
Nord-Pas-de-Calais	4	1 202	1 009	1 196	1 384	129	154 400	966
Pays de la Loire	9	1 279	1 100	1 271	1 456	116	148 700	841
Picardie	3	1 140	965	1 129	1 307	121	138 300	972
Poitou-Charentes	5	1 223	1 033	1 194	1 376	115	141 200	1 115
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1 401	1 084	1 299	1 600	126	176 400	1 440
Rhone-Alpes	11	1 325	1 061	1 254	1 529	126	167 100	1 115
<b>DOM</b>	<b>4</b>	<b>1 261</b>	<b>926</b>	<b>1 250</b>	<b>1 593</b>	<b>103</b>	<b>129 400</b>	<b>1 073</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>96</b>	<b>1 244</b>	<b>1 025</b>	<b>1 211</b>	<b>1 429</b>	<b>124</b>	<b>154 500</b>	<b>1 166</b>
<b>France entière</b>	<b>100</b>	<b>1 244</b>	<b>1 022</b>	<b>1 212</b>	<b>1 429</b>	<b>123</b>	<b>153 400</b>	<b>1 162</b>

Champ : France entière, permis délivrés à des particuliers en 2013 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

\* SdP : surface de plancher.

Source : SOeS, EPTB 2013

## Méthodologie

### Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2013 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 2013** : 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 2013 : 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 rétro-polé dans ce concept.

**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 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 2014

