MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
*Liberté
Égalité
Fraternité*

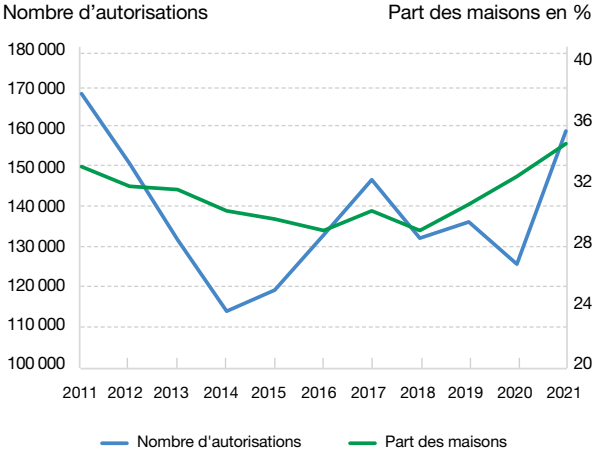
DATA Essentiel LAB
LOGEMENT/ CONSTRUCTION

Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2021

DÉCEMBRE 2022

En 2021, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle en France est de 90 euros, en baisse de 1,1 % par rapport à 2020. Avec une superficie moyenne des terrains achetés de 947 m², en hausse de 2,5 %, le prix d'achat moyen des terrains augmente de 1,4 % et s'établit à 85 300 euros.
Dans les projets de construction, le coût moyen de la maison est de 192 000 euros, pour une surface habitable moyenne de 121 m². La progression du coût moyen s'accélère (+ 4,8 % en 2021, après + 3,8 % en 2020) dans un contexte de forte inflation des prix des matériaux de construction. Pour les terrains achetés en 2021, l'investissement total (maison et terrain) s'élève en moyenne à 271 700 euros, en hausse de 3,8 % par rapport à 2020, l'achat du terrain représentant un tiers de cet investissement.
Un peu plus de neuf ménages sur dix ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle en 2021 souhaitent en faire une résidence principale. Parmi eux, 40 % sont déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 86 % des particuliers sont déjà propriétaires de leur résidence principale.
Les trois quarts des terrains sont achetés. Les autres sont obtenus par succession ou par donation.

Graphique 1 : évolution du nombre de permis délivrés pour la construction d'une maison individuelle entre 2011 et 2021



Champ : France entière, permis de construire délivrés en année N en vue de la construction d'une maison individuelle.
***Source :** SDES, Sitadel2 2011 à 2021*

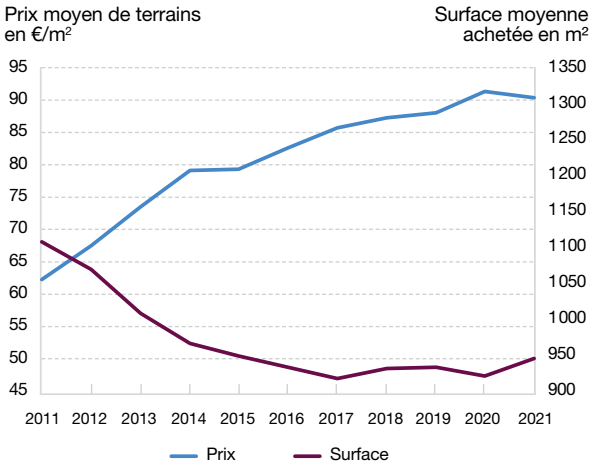
PLUS DE 158 000 PROJETS DE MAISONS INDIVIDUELLES EN 2021

En 2021, 158 600 projets de construction de maisons individuelles ont été autorisés en France. Ce nombre est en hausse de 27 % par rapport à l'année précédente et de 17 % par rapport à 2019. Ce fort rebond après la crise sanitaire a notamment anticipé l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1er janvier 2022. Ce faisant, parmi l'ensemble des autorisations d'urbanisme, la part des maisons continue sa progression entamée depuis 2018, avec une augmentation de 2 points. Les maisons représentent ainsi 34 % des permis délivrés et 48 % de la surface de construction de logements autorisée (*graphique 1*).

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir s'élève à 90 euros en 2021. Il est exceptionnellement en baisse de 1,1 %, après une augmentation de 3,7 % en 2020 et de 1,0 % en 2019. Dans le même temps, la surface moyenne des terrains achetés augmente de 2,5 %, passant de 924 m² à 947 m². En conséquence, la hausse du prix moyen des terrains achetés ralentit avec une progression de + 1,4 % contre + 2,5 % en 2020, passant de 84 120 euros en 2020 à 85 290 euros en 2021 *(tableau 1 et graphique 2*).

Dans un contexte de forte inflation des prix des matériaux de construction, le prix moyen au mètre carré des maisons construites en 2021 gagne 4,2 % pour s'établir à 1 587 euros/m² (contre 1 523 euros/m² en 2020). Cette hausse poursuit l'accélération à l'œuvre depuis 2018 (+ 3,3 % en 2020 et + 2,5 % en 2019) à un rythme qui n'avait pas été atteint depuis 2014. La surface de plancher reste, en revanche, comprise entre 119 et 121 m², comme depuis 2015.

Graphique 2 : évolution du prix et de la surface moyenne des terrains achetés entre 2011 et 2021



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en année N.
***Source :** SDES, EPTB 2011 à 2021*

Au total, le coût moyen de l'investissement pour la construction d'une maison individuelle (terrain et maison) s'établit à 271 700 euros en 2021. Ce coût progresse de 3,8 %, après + 3,2 % en 2020 et + 2,1 % en 2019. Par rapport à 2020, la part du terrain dans le coût total recule à 31 % (- 0,8 point) - (*tableau 1*). L'année 2021 se caractérise par un changement dans les choix d'investissement, la hausse du coût de la construction des maisons étant en partie compensée par l'achat de terrains plus grands et moins coûteux.

LES PRIX DES TERRAINS SONT EN BAISSE DANS LA MAJORITÉ DES RÉGIONS

En 2021, le prix moyen des terrains au mètre carré varie, selon les régions, de 47 à 233 euros. Il est ainsi supérieur à 150 euros en Île-de-France (233 euros), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (176 euros) et dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) (155 euros). Il est inférieur à 50 euros en Bourgogne-Franche-Comté (47 euros). Dans les autres régions les prix moyens au mètre carré vont de 61 euros en Centre-Val de Loire à 103 euros dans les Pays de la Loire (*tableau 2*).

Entre régions, la diminution du prix moyen des terrains au mètre carré par rapport à 2020 s'échelonne de de - 1,8 % à - 7,9 %, les baisses les plus importantes s'enregistrant en Occitanie (- 5,7 %), en Île-de-France (- 7,2 %) et en Corse (- 7,9 %) - (*carte 1*). À rebours de cette tendance, ce prix continue de progresser sensiblement dans les DROM (+ 6,0 %), et plus modérément dans les Pays de la Loire (+ 2,4 %), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 2,2 %), dans les Hauts-de-France (+ 1,9 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (+ 0,9 %) et en Bretagne (+ 0,4 %).

En dix ans, le prix des terrains a augmenté dans toutes les régions. Par rapport à 2011, les augmentations les plus fortes sont observées en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 61 %), en Corse (+ 59 %) et en Nouvelle-Aquitaine (+ 57 %). La Bourgogne-Franche-Comté (+ 17 %), les Hauts-de-France (+ 26 %) et le Centre-Val de Loire (+ 27 %) sont les régions dans lesquelles la croissance a été la plus faible (*carte 2*).

LES MÉNAGES QUI ONT ACHETÉ UN TERRAIN SE SONT ÉLOIGNÉS DES PÔLES DES GRANDES AIRES D'ATTRACTION

Le zonage en aires d'attraction des villes est un découpage permettant de définir l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes environnantes, mesurée par les déplacements domicile-travail. Chaque aire possède une commune-centre nommée pôle (*voir méthodologie*).

Le prix moyen au mètre carré des terrains achetés augmente en fonction de la taille des aires d'attraction. De 51 euros/m² en milieu rural, il s'établit à 198 euros/m²

Tableau 1 : niveau 2021 et évolutions annuelles depuis 2017 des différents indicateurs concernant l'achat de terrains et la construction de maisons

	Niveau	Évolutions annuelles			
	2021	Entre 2017 et 2018	Entre 2018 et 2019	Entre 2019 et 2020	Entre 2020 et 2021
Investissement					
Coût total moyen, terrain + maison (en €)	271 700	3,8 %	2,1 %	3,2 %	3,8 %
Part du terrain dans le coût total	31 %	- 0,2 pt	- 0,3 pt	- 0,2 pt	- 0,8 pt
Terrains					
Valeur moyenne du terrain (en €)	85 300	3,3 %	1,2 %	2,5 %	1,4 %
Prix moyen (en € /m²)	90	1,7 %	1,0 %	3,7 %	- 1,1 %
Surface moyenne achetée (en m²)	947	1,5%	0,2 %	- 1,2 %	2,5 %
Maisons					
Coût moyen des maisons (en €)	192 000	4,2 %	2,4 %	3,8 %	4,8 %
Prix moyen (en € /m² de surf ace de plancher)	1 587	3,3 %	2,5 %	3,3 %	4,2 %
Surface de plancher moyenne (en m²)	121	0,9 %	- 0,2 %	0,5 %	0,6 %

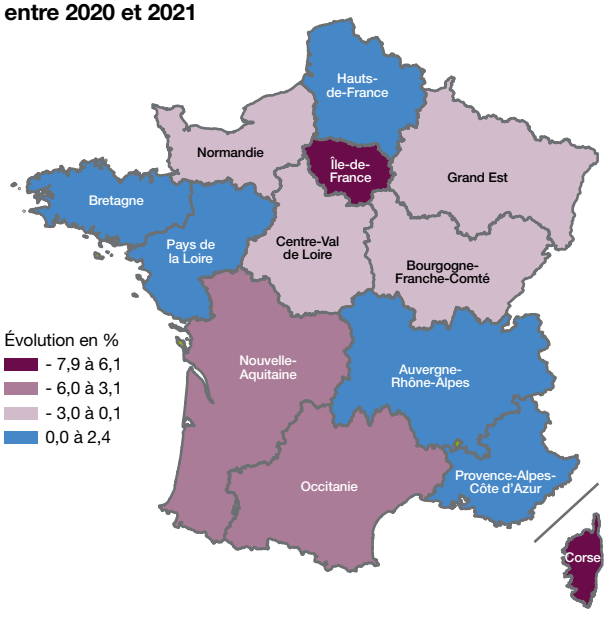
Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Tableau 2 : prix et surface des terrains en 2021 selon la région

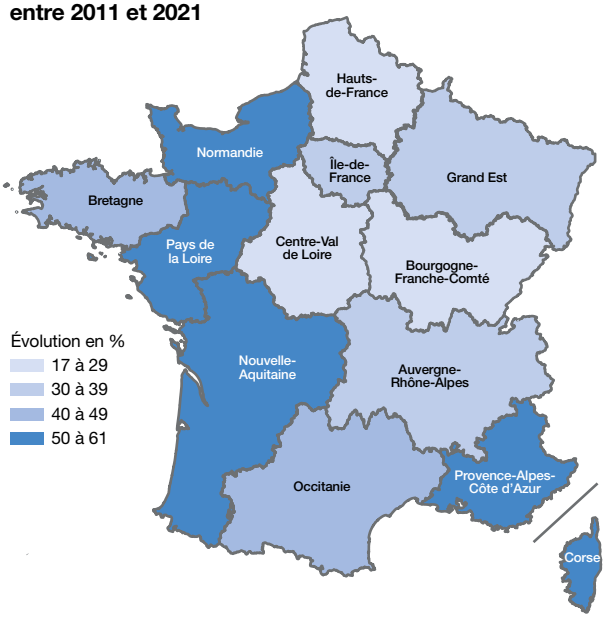
Région	Répartition des terrains en 2021 (en %)	Surface du terrain (en m²)	Prix du terrain (en €)	Prix moyen du terrain (en €/m²)			
				Moyenne	Coefficient de variation (en %)	Évolution 2020/2021 (en %)	Évolution 2011/2021 (en %)
Auvergne-Rhône-Alpes	12	1044	106200	102	98	0,9	37
Bourgogne-Franche-Comté	4	1328	63000	47	96	- 2,5	17
Bretagne	12	714	62100	87	87	0,4	41
Centre-Val de Loire	4	1046	63600	61	91	- 1,8	27
Corse	1	1155	102400	89	50	- 7,9	59
Grand Est	7	985	80100	81	98	- 2,1	38
Hauts-de-France	6	910	74100	81	87	1,9	26
Île-de-France	4	651	151400	233	77	- 7,2	33
Normandie	6	961	62300	65	84	- 3,0	52
Nouvelle-Aquitaine	14	1177	77400	66	129	- 4,7	57
Occitanie	13	1033	89800	87	107	- 5,7	42
Pays de la Loire	12	677	69500	103	83	2,4	55
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	926	163400	176	68	2,2	61
France métropolitaine	**98**	**952**	**84800**	**89**	**106**	**- 1,1**	**44**
DROM	2	714	110800	155	66	6,0	53
France entière	**100**	**947**	**85300**	**90**	**105**	**- 1,1**	**44**

Note de lecture : le coefficient de variation est de 129 % en Nouvelle-Aquitaine et de 84 % en Normandie. La variabilité des prix des terrains achetés autour de la moyenne est plus importante en Nouvelle-Aquitaine qu'en Normandie.
Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Carte 1 : évolution du prix du terrain par région, entre 2020 et 2021



Carte 2 : évolution du prix du terrain par région, entre 2011 et 2021



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en année N.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

dans l'aire d'attraction de Paris en 2021. Plusieurs grandes aires de province présentent un prix du terrain encore plus élevé : Marseille (246 euros/m²), Toulon (240 euros/m²), Annecy (218 euros/m²), Montpellier (215 euros/m²), Avignon (211 euros/m²), Perpignan (207 euros/m²) et Lyon (200 euros/m²).

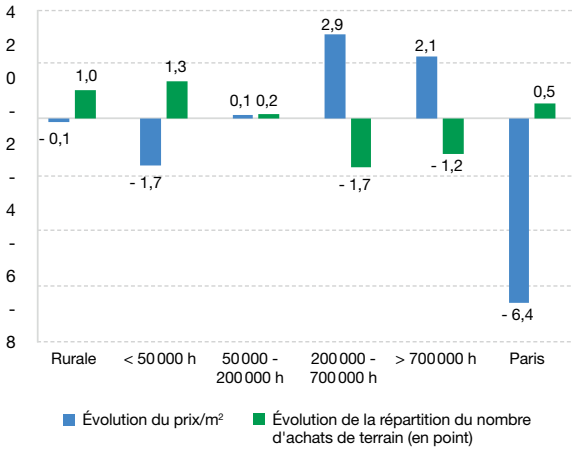
En 2021, la structure des achats de terrains entre types d'aires d'attraction des villes s'est déformée en faveur des aires des petites villes (de moins de 50 000 habitants et rurales) présentant des prix de terrain par mètre carré plus faibles, ainsi que de l'aire de Paris pour laquelle le prix moyen a baissé sensiblement (- 6 %) - (*graphique 3*). Dans

cette aire, la distance moyenne entre le centre des communes des terrains achetés et la capitale a augmenté de 8 % en moyenne (2,8 kilomètres) en 2021, en rupture avec la tendance à la baisse depuis 2010. Cette évolution s'observe dans une moindre mesure dans la catégorie des aires de 50 000 à 200 000 habitants (+ 4 %), tandis que pour les autres catégories, l'éloignement au pôle était déjà à l'œuvre depuis 2018 et se poursuit en 2021 (*graphique 4*).

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX DES TERRAINS CONTRASTÉES ENTRE LES AIRES D'ATTRACTION

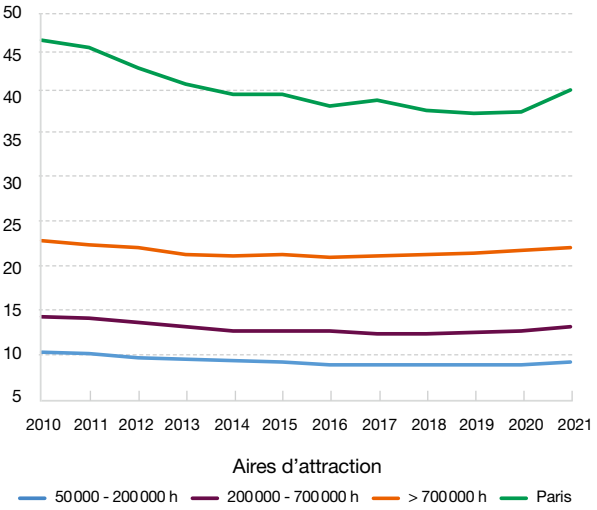
Par rapport à 2020, les aires d'attractions qui ont subi une baisse du prix moyen au mètre carré supérieure à 10 % sont Montpellier (- 14 %), Blois (- 13 %), Saint-Étienne (- 12 %), Narbonne (- 11 %) et Dijon (- 11 %) - *(tableau 3 et carte 3)*. Toutes ces aires ont connu une augmentation sur dix ans nettement inférieure à la moyenne nationale (*carte 4*), et

Graphique 3 : évolution du prix moyen par m² et de la répartition du nombre de terrains achetés, selon la taille des aires d'attraction des villes, entre 2020 et 2021



Note de lecture : dans les aires urbaines de moins de 50 000 habitants, la part du nombre de terrains achetés a augmenté de 1,3 point et le prix moyen du terrain par mètre carré a diminué de 1,7 %.
Champ : France métropolitaine, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Graphique 4 : évolution de la distance moyenne entre la commune d'achat du terrain et le centre de l'aire d'attraction, selon la taille des aires d'attraction des villes, de 2010 à 2021
Distance moyenne (en km)



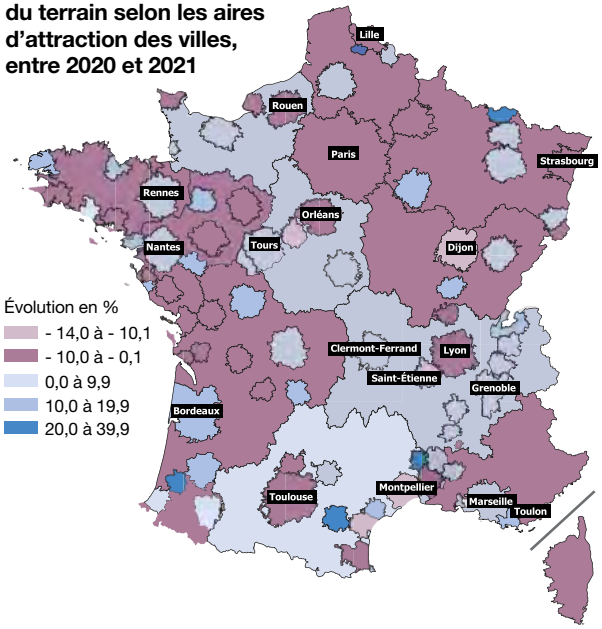
Champ : France métropolitaine, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Tableau 3 : aires d'attraction des villes pour lesquelles les augmentations et les diminutions des prix des terrains sont les plus importantes en 2021

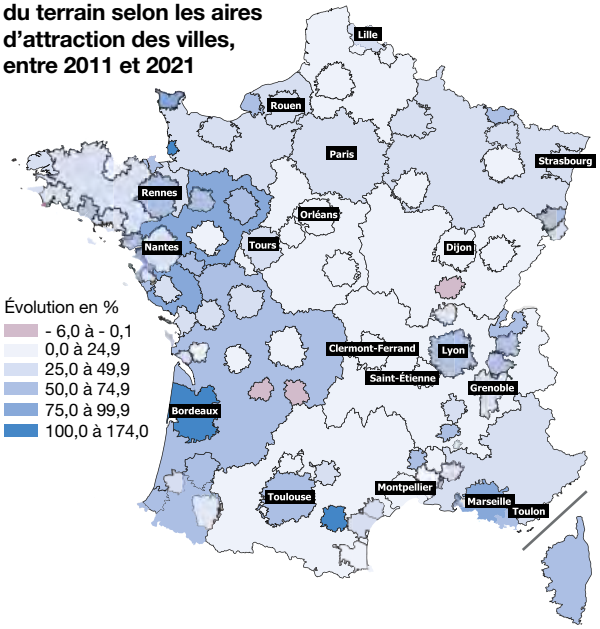
Aire d'attraction	Prix moyen (€ /m²)	Évolution annuelle (en %)	Évolution sur 10 ans (en %)
Les cinq aires d'attraction avec la hausse la plus forte			
Carcassonne	75	39	18
Alès	84	29	56
Dax	73	27	42
Lens - Liévin	103	24	21
Luxembourg (partie française)	176	21	64
Les cinq aires d'attraction avec la baisse la plus forte			
Montpellier	215	- 14	24
Blois	46	- 13	7
Saint-Étienne	86	- 12	2
Narbonne	123	- 11	29
Dijon	89	- 11	6
France métropolitaine	**89**	**- 1,1**	**44**
DROM	**155**	**6,0**	**53**
France entière	**90**	**- 1,1**	**44**

Note : seules les aires d'attraction ayant suffisamment de projets de construction de maisons individuelles en 2021 sont considérées.
Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Carte 3 : évolution du prix du terrain selon les aires d'attraction des villes, entre 2020 et 2021



Carte 4 : évolution du prix du terrain selon les aires d'attraction des villes, entre 2011 et 2021



Note : seules les aires d'attraction ayant suffisamment de projets de construction de maisons individuelles en 2021 sont représentées. Les communes des autres aires sont regroupées au niveau régional.
Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en année N en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en année N. Les données des DROM ne sont pas diffusables par territoire.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

même particulièrement faible pour Blois (+ 7 %), Dijon (+ 6 %) et Saint-Étienne (+ 2 %). Neuf aires d'attraction ont connu des baisses comprises entre 5 % et 10 %, telles que Lille (- 8 %), La Rochelle (- 6 %), Paris (- 6 %) et Perpignan (- 6 %).

A contrario, les évolutions des prix des terrains ont été les plus importantes dans de plus petites aires d'attraction, notamment à Carcassonne (+ 39 %), Alès (+ 29 %), Dax (+ 27 %) et Lens (+ 24 %). Ces évolutions portent sur des niveaux de prix de terrain relativement modérés, compris entre 73 euros/m² à 103 euros/m². L'aire d'attraction du Luxembourg fait, à ce niveau, exception avec une progression de 21 % pour un prix déjà élevé (176 euros/m²).

SIX MAISONS SUR DIX SONT BÂTIES PAR UN CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

Dans 62 % des cas, la construction de la maison est supervisée par un constructeur de maisons individuelles, alors que 22 % des maisons sont construites par les particuliers eux-mêmes (*tableau 4*).

Tableau 4 : prix et surface des maisons en 2021 selon le degré de finition et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2021 (en %)	Surface moyenne (en m²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen de la maison (en €/m² de surface plancher)		
				Moyenne	Coefficient de variation (en %)	Évolution 2020/2021 (en %)
Degré de finition						
Totalement terminé	37	125	210 200	1 683	33	4,7
Prêt à décorer	56	119	184 500	1 549	26	4,2
Clos et couvert	7	116	156 800	1 351	35	2,2
Maître d'œuvre						
Architecte	5	146	299 700	2 055	33	6,7
Constructeur de maisons individuelles	62	115	182 200	1 583	24	3,7
Entrepreneur ou artisan	8	125	203 900	1 629	33	4,5
Particulier lui-même	22	131	190 300	1 453	37	4,3
Autre cas	3	125	215 000	1 716	29	6,4
France entière	**100**	**121**	**192 000**	**1 587**	**30**	**4,2**

Note de lecture : le coefficient de variation est de 37 % quand le maître d'œuvre est un particulier. Comparé à un constructeur de maisons individuelles, il est plus élevé de 13 points. La variabilité du prix des maisons autour de la moyenne est plus importante lorsqu'un particulier coordonne les travaux.
Champ : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

La surface moyenne des maisons va de 115 m² dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 146 m² en cas de recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 150 m²).

Inférieur à 1 500 euros/m² en moyenne quand le particulier coordonne lui-même les travaux, le prix moyen par mètre carré dépasse 2 000 euros/m² lorsque la construction est confiée à un architecte. Il avoisine 1 600 euros/m² lorsque le maître d'œuvre est constructeur de maisons individuelles mais le degré de finition est généralement moindre : seules 29 % des maisons sont alors entièrement achevées contre 53 % dans les autres cas.

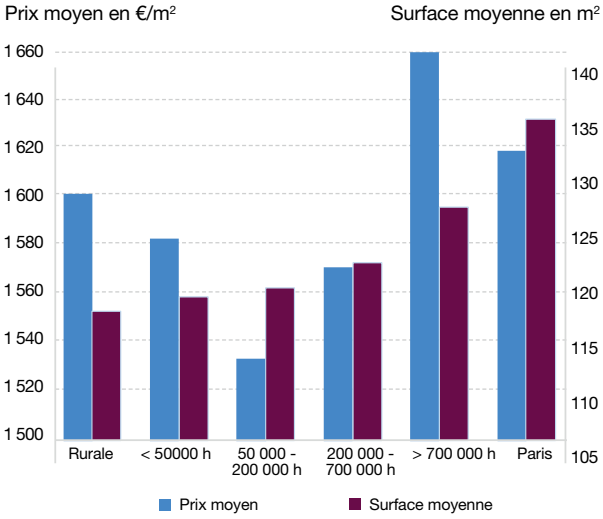
Le recours à un constructeur de maisons individuelles est d'autant plus fréquent que l'aire d'attraction est grande (de 54 % en milieu rural à 79 % dans l'aire de Paris). La construction par le particulier ou par l'intermédiaire d'un artisan est en revanche d'autant plus privilégiée que l'aire d'attraction est petite (de 15 % dans l'aire de Paris jusqu'à 38 % en milieu rural).

LE PRIX AU MÈTRE CARRÉ DES MAISONS EST PLUS BAS DANS LES AIRES D'ATTRACTION DE TAILLE MOYENNE

La surface moyenne des maisons augmente avec la taille de l'aire d'attraction, allant de 117 m² dans les communes isolées à 134 m² dans l'aire de Paris. Le prix moyen du mètre carré est minimal à 1 534 euro/m² dans les aires d'attraction de taille moyenne (de 50 000 à moins de 200 000 habitants) tandis qu'il s'élève à 1 659 euros/m² dans les grandes métropoles de province et à 1 601 euros/m² dans les communes isolées (*graphique 5*).

Le prix moyen des maisons est moins dispersé selon les régions que celui des terrains (en euros par mètre carré).

Graphique 5 : prix et surface des maisons en 2021, selon la taille de l'aire d'attraction des villes



Champ : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Il varie de 1 373 euros/m² en Centre-Val de Loire à 1 879 euros m² en Corse. Dans les DROM, le prix moyen est de 1503 euros/m². La surface moyenne des maisons est plus faible dans les départements et régions d'outre-mer (103 m²). En métropole, il varie entre 112 m² dans la région Pays de la Loire et 138 m² dans la région Grand Est (*tableau 5*).

Parmi les projets de construction de maisons individuelles autorisés en 2021, 8 % sont destinés à un usage de résidence secondaire. Cette part recule légèrement, de moins d'un point

Tableau 5 : prix, surface et part de résidences principales en 2021 selon la région

Région	Répartition des maisons en 2021 (en %)	Part de résidence principale (en %)	Surface plancher moyenne (en m²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen de la maison (en € /m² de surface plancher)			Part de l'achat de la maison dans l'investissement global (en %)
					Moyenne	Coefficient de variation (en %)	Évolution 2020/2021 (en %)	
Auvergne-Rhône-Alpes	13	93	125	215 300	1 720	32	5	66
Bourgogne-Franche-Comté	4	94	128	200 700	1 574	29	4	76
Bretagne	11	89	116	188 000	1 619	25	5	74
Centre-Val de Loire	4	94	123	168 100	1 373	25	2	72
Corse	1	87	126	236 500	1 879	36	- 1	69
Grand Est	7	95	138	227 200	1 643	29	4	73
Hauts-de-France	5	96	128	185 700	1 446	26	4	71
Île-de-France	4	96	137	225 800	1 649	33	3	58
Normandie	5	91	120	172 800	1 442	26	4	73
Nouvelle-Aquitaine	14	90	117	180 100	1 539	28	5	69
Occitanie	13	92	119	176 900	1 492	30	4	66
Pays de la Loire	11	88	112	182 600	1 637	24	4	72
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	92	121	211 400	1 743	34	2	55
France métropolitaine	**96**	**92**	**123**	**195 000**	**1 586**	**29**	**4**	**69**
DROM	4	87	103	154 600	1 503	47	5	60
France entière	**100**	**92**	**123**	**194 000**	**1 584**	**30**	**4**	**69**

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

par rapport à 2020, demeurant dans la fourchette de valeurs observées depuis 2016, entre 8 et 9 %. La surface des maisons destinées à un usage secondaire est en moyenne plus petite (105 m² en 2021) que celle des résidences principales (123 m²), pour un coût au mètre carré légèrement supérieur (+ 2,6 %). Dans la moitié des cas de construction de maisons secondaires, les particuliers possèdent déjà le terrain. En 2021, la part de ces résidences parmi les maisons neuves construites varie de 4 % en Île-de-France à 13 % en Corse.

Pour les maisons construites en 2021, 76 % des terrains ont été achetés. Cette part augmente de 2,3 points par rapport à 2020. Les autres terrains sont obtenus par succession ou par donation. Parmi les terrains achetés, 76 % l'ont été durant l'année 2021.

La part de la maison dans le coût total lié à son acquisition (terrain compris) est de 69 %. Elle varie fortement selon la taille de l'aire d'attraction, de 60 % pour l'aire de Paris à 74 % en milieu rural et dans les aires de moins de 50 000 habitants. Au niveau régional, elle varie de 55 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à 76 % pour la Bourgogne-Franche-Comté.

LA MOITIÉ DES CONSTRUCTIONS NEUVES INTÈGRENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Un peu moins des trois quarts des ménages faisant construire une maison en 2021 ont prévu un mode de chauffage unique. Ils sont ainsi 5 % à avoir opté pour un chauffage exclusivement au gaz, 28 % entièrement électrique et 30 % avec uniquement une pompe à chaleur. Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles, sont de plus en plus plébiscitées depuis 2018. Elles ont été choisies dans 39 % des projets en 2021. En prenant en compte les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans la moitié des projets de construction de maison individuelle (*tableau 6*). La combinaison pompe à chaleur et électricité est la plus fréquente. Elle concerne 7 % des projets en 2021.

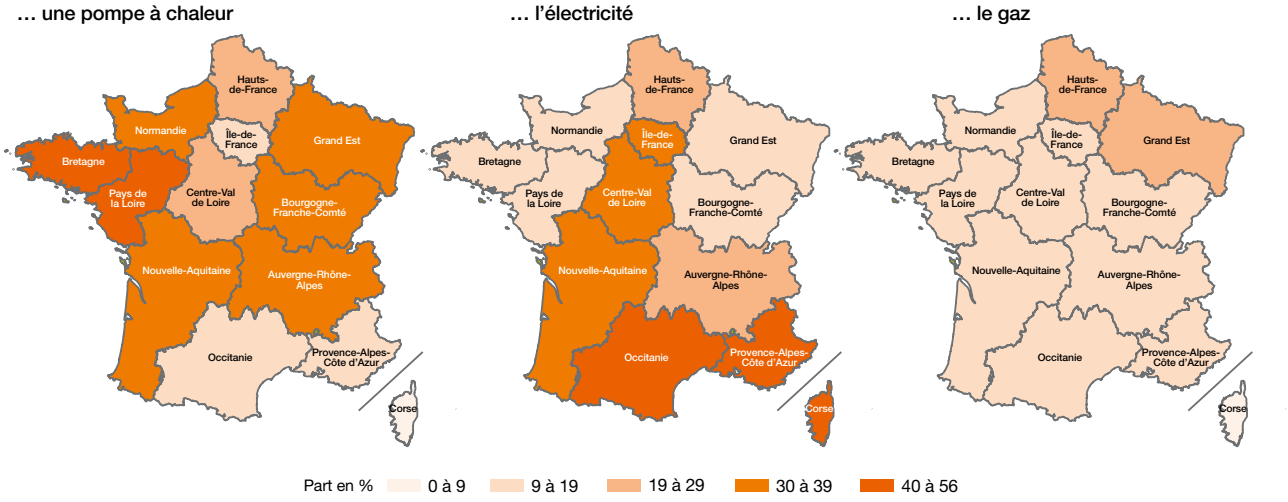
Par rapport à 2020, la construction de maisons chauffées au gaz a diminué de 3 points dans un contexte de hausse du prix du gaz et de restriction réglementaire pour l'installation de chaudières à gaz (réglementation

Tableau 6 : prix et surface des maisons en 2021 selon le mode de chauffage

Mode de chauffage	Répartition des maisons en 2021 (en %)	Évolution 2020/2021 de la répartition (en point)	Surface moyenne (en m²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen de la maison (en €/m² de surface plancher)		
					Moyenne	Coefficient de variation (en %)	Évolution 2020/2021 (en %)
Gaz	5	-3	118	182 500	1 548	26	2,1
Électricité seule	28	2	118	181 600	1 536	30	3,9
Électricité et bois d'appoint	4	0	128	212 100	1 658	34	5,9
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	39	2	124	203 000	1 631	29	4,0
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	12	-1	121	193 400	1 597	29	4,7
Autres modes de chauffage	12	-1	116	177 300	1 535	36	4,6
France entière	**100**		**121**	**192 000**	**1 587**	**30**	**4,2**

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Carte 5 : part des ménages ayant choisi comme mode de chauffage unique …



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021. Les données des DROM ne sont pas diffusables individuellement.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

Tableau 7 : prix et surface des maisons en 2021 selon l'âge de l'acquéreur

Âge	Répartition des maisons en 2021 (en %)	Répartition de la population française* (en %)	Surface moyenne des maisons (en m²)	Prix moyen des maisons (en € /m²)	Part de terrains achetés (en %)	Prix moyen du terrain (en € /m²)
18 à 29 ans	19	17	115	1 463	78	69
30 à 39 ans	33	16	125	1 547	78	95
40 à 49 ans	21	16	125	1 595	76	103
50 à 59 ans	13	17	119	1 703	73	94
60 ans ou plus	14	34	116	1 737	68	89
France entière	**100**	**100**	**121**	**1 587**	**76**	**90**

Note de lecture : les 30-39 ans représentent 33 % des ménages ayant construit une maison en 2021 et 16 % de la population française.
Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Sources :** SDES, EPTB 2021 ; *Insee, Recensement de la population 2019*

environnementale 2020 dont l'entrée en vigueur a été reportée au 1er janvier 2022). En contrepartie, la part des maisons avec un mode de chauffage électrique ou par pompe à chaleur augmente chacune de 2 points.

En 2021, les prix moyens au mètre carré des maisons équipées d'un chauffage à l'électricité et au gaz sont devenus équivalents, étant respectivement de 1 536 et 1 548 euros/m². Pour un chauffage par énergies renouvelables seules ou combinées entre elles, les maisons sont plus chères avec un prix moyen de 1 631 euros/m².

Les modes de chauffage varient sensiblement suivant les régions. Les installations uniquement au gaz représentent 14 % des projets de maison dans le Grand Est et les Hauts-de-France, tandis que le « tout électrique » représente 37 % des projets en Nouvelle-Aquitaine et plus de 46 % des projets en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Occitanie et en Corse. Les installations qui comportent exclusivement une pompe à chaleur sont présentes à plus de 40 % dans les Pays de la Loire et en Bretagne (*cartes 5*).

PLUS DE LA MOITIÉ DES MÉNAGES CONSTRUISANT UNE MAISON INDIVIDUELLE SONT ÂGÉS ENTRE 30 ET 50 ANS

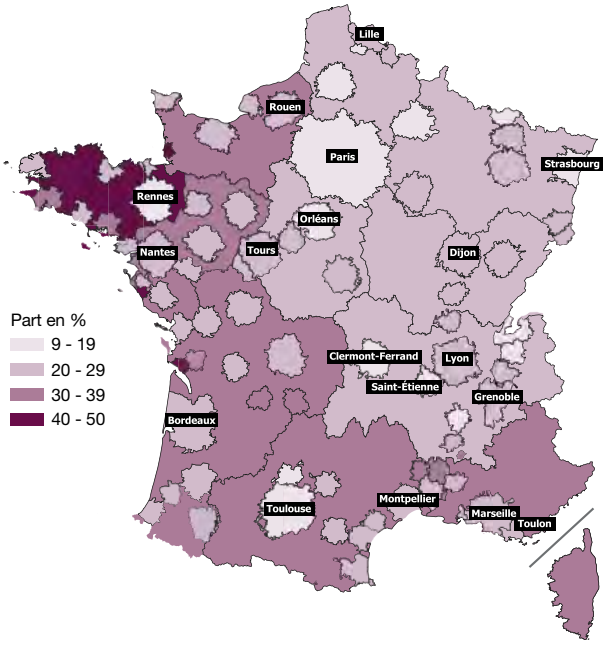
En 2021, la part des ménages âgés entre 30 et 50 ans et construisant une maison individuelle s'élève à 54 %, une part supérieure à leur poids dans la population (32 %) - (*tableau 7*). En dix ans, la part des ménages de moins de 30 ans qui construisent une maison individuelle a reculé de 8 points alors que celle des plus de 60 ans a augmenté de 5 points.

Les maisons construites par les ménages âgés entre 30-50 ans ont en moyenne une taille plus importante (125 m² de surface plancher).

Le prix moyen au mètre carré des maisons croît avec l'âge. Proche de 1 500 euros/m² pour les moins de 30 ans, il dépasse les 1 700 euros/m² pour les 60 ans et plus. Le prix moyen au mètre carré du terrain se situe autour de 100 euros/m² pour la plupart des pétitionnaires, à l'exception des plus jeunes (moins de 30 ans) où il ne dépasse pas 70 euros/m².

Les moins de 30 ans sont surreprésentés dans les aires d'attraction de taille intermédiaire, le prix au mètre carré de construction des maisons y étant le moins élevé. Les ménages entre 30 et 50 ans sont en revanche majoritaires dans les aires de plus de 700 000 habitants (62 %) et dans l'aire d'attraction de Paris (67 %). Les plus de 50 ans sont surreprésentés dans les aires des petites villes et sur les

Carte 6 : part des ménages de plus de 50 ans construisant une maison individuelle en 2021



Note : seules les aires d'attraction ayant suffisamment de projets de construction de maisons individuelles en 2021 sont représentées. Les communes des autres aires sont regroupées au niveau régional.
Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021. Les données des DROM ne sont pas diffusables individuellement.
***Source :** SDES, EPTB 2021*

façades maritimes. Ces derniers y construisent souvent leur résidence principale, notamment en Bretagne, Nouvelle-Aquitaine et Pays de la Loire. Résidences secondaires comprises, ils représentent plus de 40 % des ménages bâtisseurs dans les aires d'attraction de Saint-Hilaire, Granville, de Royan, ainsi que dans les aires des petites villes de Bretagne (*carte 6*).

Les employés et les professions intermédiaires (46 %) ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures (23 %) sont surreprésentés parmi les acheteurs de maisons individuelles, tandis que les retraités (10 %) et les ouvriers (9 %) sont sous-représentés (*tableau 8*). Les cadres, les artisans-commerçants et les agriculteurs construisent les

Tableau 8 : prix et surface des maisons en 2021 selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur

Catégorie socioprofessionnelle	Répartition des maisons en 2020 (en %)	Répartition de la population française* (en %)	Surface moyenne des maisons (en m²)	Prix moyen des maisons (en € /m²)	Part de terrains achetés (en %)	Prix moyen du terrain (en € /m²)
Agriculteurs exploitants	1	1	128	1 572	42	51
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8	5	134	1 556	74	90
Cadres et professions intellectuelles supérieures	23	12	135	1 768	77	114
Employés et professions intermédiaires	46	33	115	1 496	78	83
Ouvriers	9	15	114	1 406	78	64
Retraités	10	29	113	1 720	69	89
Autre	2	7	111	1 499	64	74
France entière	**100**	**100**	**121**	**1 587**	**76**	**90**

Note de lecture : les retraités représentent 10 % des ménages ayant construit une maison en 2021 et 29 % de la population française.
Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Sources :** SDES, EPTB 2021 ; *Insee, Recensement de la population 2019*

Tableau 9 : prix et surface des maisons en 2021 selon le statut d'occupation du logement de l'acquéreur au moment de la construction de la maison individuelle

Statut d'occupation	Répartition des maisons en 2020 (en %)	Répartition de la population française* (en %)	Surface moyenne des maisons (en m²)	Prix moyen des maisons (en € /m²)	Part de terrains achetés (en %)	Prix moyen du terrain (en € /m²)
Propriétaire	40	58	128	1 613	72	98
Locataire HLM	8	17	112	1 336	80	96
Locataire privé	39	23	118	1 492	81	86
Logé gratuit	13	2	113	1 427	67	76
France entière	**100**	**100**	**121**	**1 587**	**76**	**90**

Note de lecture : les propriétaires représentent 40 % des ménages ayant construit une maison en 2021 et 58 % de la population française.
Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.
***Sources :** SDES, EPTB 2021 ; *Insee, Estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier 2021*

surfaces de maison les plus importantes (environ 130 m²). Le prix moyen au mètre carré des maisons est le plus élevé chez les cadres et les retraités (autour de 1 750 euros/m²) et le plus faible chez les ouvriers (1 400 euros/m²).

Les propriétaires et les locataires du parc privé représentent 79 % des pétitionnaires au moment de la construction de la maison (*tableau 9*). Depuis 2015, le pourcentage de ménages déjà propriétaires continue de progresser au détriment des locataires (+ 0,8 point en 2021). Les prix des maisons et des terrains achetés sont moins élevés et les surfaces plus petites pour les ménages locataires que pour ceux qui sont déjà propriétaires. Les locataires qui construisent leur résidence principale ont par ailleurs davantage recours à un constructeur de maison individuelle que les propriétaires (69 % contre 58 %). Dans le cas des résidences secondaires, 86 % des particuliers sont déjà propriétaires et 7 % sont locataires dans le parc privé.

SOURCE

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2021 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 édifiée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est conduite tout au long de l'année et exploitée annuellement.

MÉTHODOLOGIE

Les données recueillies sont redressées de la non réponse puis calées annuellement sur les séries en date réelle de l'ensemble des permis délivrés (Sitadel2). Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les données des années précédentes ne sont pas révisées.

Permis enquêtés en 2021 : données issues de Sitadel2, sélection des permis pour lesquels l'écart entre la date de prise en compte et la date réelle est inférieur à six mois.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2021.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2021 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

DÉFINITIONS

Aires d'attraction des villes : l'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Ce zonage succède au zonage en aires urbaines de 2010. Une aire est composée d'un pôle, et d'une couronne. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre.

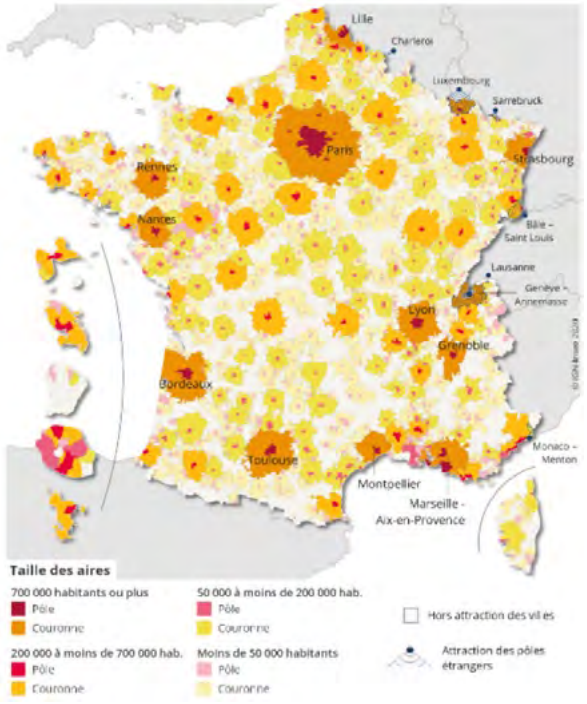
- Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction.
- Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire.
- Les aires sont classées suivant le nombre total d'habitants de l'aire en 2017. Outre Paris, les principaux seuils retenus sont : 700 000 habitants, 200 000 habitants et 50 000 habitants. Les aires dont le pôle est situé à l'étranger sont classées dans la catégorie correspondant à leur population totale (française et étrangère).
- Les aires d'attraction des villes, datées de 2020, ont été construites en référence aux déplacements domicile-travail connus au recensement de 2016.

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 Œuvre 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 toutes taxes comprises ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Carte : zonage des aires d'attraction des villes au 1er janvier 2020



Source : *Insee*

Cœfficient de variation : le cœfficient de variation (CV) est le rapport de l'écart-type à la moyenne. Plus la valeur du coefficient de variation est élevée, plus la dispersion autour de la moyenne est grande. Généralement exprimé en pourcentage, il permet la comparaison de distributions de valeurs dont les échelles de mesure ne sont pas comparables.

Pétitionnaire : en matière d'urbanisme, ce terme désigne l'auteur d'une demande d'autorisation (notamment demande de permis de construire).

DIFFUSION

Pour plus de précisions sur la méthodologie, le questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site du SDES, rubrique enquête et logements neufs.

Damien GADET, SDES

Dépôt légal : décembre 2022
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Florence Patin
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

Commissariat général au développement durable
Service des données et études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

STATISTIQUE
PUBLIQUE