

Novembre 2010

Le prix des terrains à bâtir en 2009

En 2009, en Provence-Alpes-Côte-d'azur, après déduction des permis annulés, 4 560 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve, soit 15,9 % de moins qu'en 2008. Sur l'ensemble du territoire national, la baisse est de 19,7 %. Environ 16 % des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les 84 % restants procèdent à un achat. Parmi les 3 840 terrains achetés, 2 740 l'ont été au cours de l'année 2009. En 2009, ces terrains se sont vendus en moyenne 110

euros/m², soit 1,1 % de moins qu'en 2008. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 7,4 %. Le prix total du terrain a donc diminué de 8,4 % en un an et vaut en moyenne 134 900 euros.

En 2009, le prix moyen des maisons édifiées s'établit à 162 900 euros, en hausse de 3,2 % par rapport à 2008. Au final, l'investissement total moyen (terrain + maison) représente 290 500 euros. Le terrain compte pour 46 % dans le coût total.

Les terrains achetés en 2009 : légère diminution des prix moyens par m²

Caractéristiques des terrains achetés en 2009 selon la CSP, l'âge ou la taille de l'agglomération

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains achetés	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)
		Evolution 2008-2009 (en %)				
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	17	ns	ns	ns	ns	ns
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	420	16,0	120	1 248	149 700	46
Cadres et prof. Intellectuelles sup.	574	-24,7	118	1 402	165 000	46
Professions intermédiaires	440	-22,7	94	1 269	119 200	47
Employés et ouvriers	968	-3,0	114	969	109 300	48
Retraités	243	-27,5	107	1 459	156 500	44
Autres	80	300,0	85	2 175	184 400	44
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	384	38,6	109	919	100 000	47
30 à 39 ans	1 022	-18,5	119	1 051	125 400	48
40 à 49 ans	661	-6,8	113	1 298	147 100	48
50 à 59 ans	396	-19,0	102	1 529	155 500	46
60 ans ou plus	279	-17,2	96	1 653	159 200	41
Taille de l'agglomération						
Rural éloigné	609	-14,2	74	1 211	89 900	41
Rural périurbain	450	-23,6	98	1 415	138 800	46
Moins de 10 000 habitants	572	-11,2	102	1 341	136 300	48
10 000 à 49 999 habitants	422	36,1	117	974	114 400	44
50 000 à 99 999 habitants	55	ns	ns	ns	ns	ns
200 000 habitants ou plus	634	-16,1	159	1 157	183 700	50
Total région Paca	2 742	-10,6	110	1 222	134 900	46
Total France entière	71 923	-18,0	56	1 154	64 700	33

Source : SOeS, EPTB 2009

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

ns : non significatif

En 2009, le prix moyen au m² des terrains achetés vaut 110 euros/m² sur l'ensemble de la région, en légère diminution de 1,1 % par rapport à 2008. Il varie de 74 euros/m² dans les zones rurales à près de 160 euros/m² dans les grandes agglomérations. L'éventail des prix moyens est plus resserré selon les différentes classes d'âge ou

de catégorie sociale des acheteurs : de 95 euros/m² pour les plus de 60 ans ou les professions intermédiaires à près de 120 euros/m² pour les 30-39 ans ou les cadres supérieurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

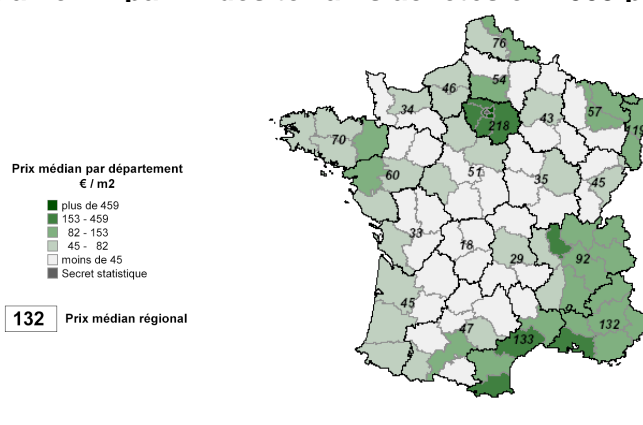
En 2009, la surface moyenne d'un terrain acheté est de 1 220 m² et son coût moyen de 134 900 euros, soit le double du coût moyen national (64 700). Il est le plus élevé du territoire français derrière celui de l'Île-de-France (140 900 euros). Le coût moyen diffère selon la taille de l'agglomération : de 90 000 euros dans le rural à 184 000 euros dans les grandes agglomérations. La part du terrain dans le coût total s'élève à 46 % en Provence-Alpes-Côte-d'Azur contre un tiers sur la totalité du territoire national.

Les terrains achetés en 2009 : résultats départementaux

En 2009, le prix moyen des terrains achetés varie de 74 euros/m² dans les Alpes-de-Haute-Provence à 176 euros/m² dans les Bouches-du-Rhône, département de la région où les prix au m² sont les plus élevés et les surfaces moyennes les plus petites (840 m²). Les terrains achetés sont, en effet, d'autant plus petits qu'il y existe une pénurie du foncier et donc une pression forte. Dans les Alpes-Maritimes et le Var, le prix moyen par m² est équivalent à celui de la région, mais la surface moyenne d'un terrain acheté y est respectivement 1,4 fois et 1,3 fois supérieure.

Si le prix moyen est de 110 euros/m² au niveau régional, la moitié des terrains achetés en 2009 l'ont été à un prix inférieur au prix médian de 132 euros/m² (Cf encadré). Ce prix médian varie de 100 euros/m² dans les Hautes-Alpes à 229 euros/m² dans les Bouches-du-Rhône. Dans ce département, les prix sont homogènes puisque l'écart de prix entre les terrains les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers représente un rapport de 1 à 3 contre 1 à 10 dans le Var où il existe une différence marquée entre l'arrière pays et le littoral.

Prix médian en € par m² des terrains achetés en 2009 par département



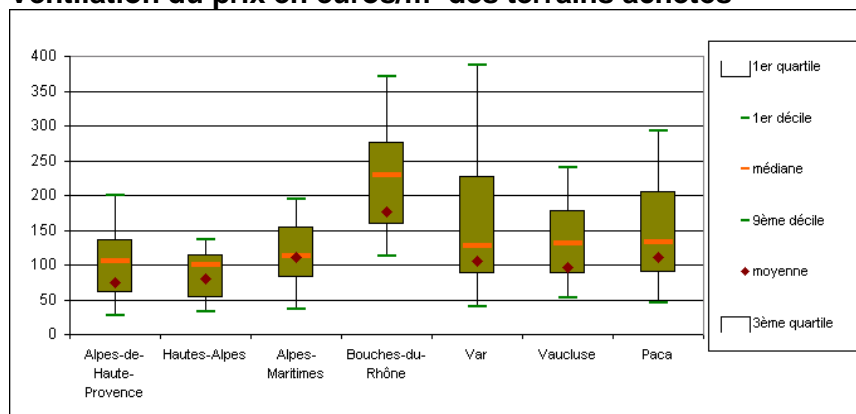
Source : SOeS, EPTB 2009

Caractéristiques des terrains achetés en 2009 par département

Département	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains achetés	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)
		Evolution 2008-2009 (en %)				
Alpes-de-Haute-Provence	251	-7,3	74	949	70 300	35
Hautes-Alpes	132	-13,1	80	964	76 900	32
Alpes-Maritimes	226	-32,1	110	1 751	192 600	45
Bouches-du-Rhône	486	-16,2	176	888	156 500	54
Var	926	-13,6	106	1 537	163 100	49
Vaucluse	721	9,5	97	1 020	99 100	43
Total région Paca	2 742	-10,6	110	1 222	134 900	46
Total France entière	71 923	-18,0	56	1 154	64 700	33

Source : SOeS, EPTB 2009

Ventilation du prix en euros/m² des terrains achetés



Source : SOeS, EPTB 2009

Les maisons construites en 2009: hausse du prix moyen par m²

En 2009, le prix moyen prévisionnel au m² des maisons construites vaut 1 210 euros/m² sur l'ensemble de la région, en hausse de 5,5 % par rapport à 2008. Il varie selon le degré de finition : de 940 euros/m² pour une maison livrable sans électricité, plomberie ni cloisons intérieures à 1 320 euros lorsqu'elle est totalement terminée.

Le prix moyen est également fonction du professionnel en charge de la construction : lorsque le coordinateur des travaux est le pétitionnaire, il vaut 770 euros/m²; lorsque la coordination des travaux est menée à la fois par un architecte et l'entrepreneur, le prix moyen prévisionnel vaut environ 1 750 euros/m². L'éventail des prix moyens est plus resserré selon les différents modes de chauffage utilisés. Par rapport à 2008, le mode de chauffage dont la part a le plus augmenté en 2009 est le chauffage associant les énergies renouvelables à un autre mode de chauffage (22 % en 2009 contre 19 % en 2008). Le mode de chauffage, le plus souvent retenu est le tout électrique (43 % des permis délivrés).

Caractéristiques des maisons construites en 2009 selon le degré de finition, le mode de chauffage ou le coordinateur des travaux

	Nombre de maisons		Prix moyen des maisons en euros par m ² de Shon	Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains d'assise
		Evolution 2008-2009 (en %)				
Finition						
Totalement terminé	1 747	-4,0	1 317	140	185 000	1 666
Prêt à décorer	2 336	-24,5	1 188	130	153 900	1 317
Clos et couvert	477	-6,1	944	133	125 400	1 354
Chauffage						
Fioul seul	18	ns	ns	ns	ns	ns
Electricité seule	1 975	-16,5	1 192	126	149 900	1 267
Gaz seul	94	17,5	1 255	136	171 000	1 332
Energies renouvelables seules	1 059	-16,0	1 246	146	181 400	1 681
Energies renouvelables + autre mode	1 021	-0,3	1 190	135	161 000	1 496
Autres cas	393	-40,3	1 282	142	181 700	1 735
Professionnel en charge de la construction						
Architecte seul	202	-3,8	1 591	170	269 800	1 630
Entrepreneur ou artisan seul	902	-10,9	1 254	136	170 100	1 574
Constructeur de maisons individuelles seul	1 716	-15,8	1 202	119	142 900	1 251
Pétitionnaire seul	556	-12,4	770	137	105 300	1 552
Architecte et entrepreneur	234	3,1	1 749	173	301 900	2 051
Pétitionnaire et autres professions	828	-24,5	1 175	142	166 500	1 506
Autres cas	122	-39,6	1 304	142	184 900	1 228
Total région Paca	4 560	-15,9	1 214	134	162 900	1 455
Total France entière	11 598	-19,7	1 052	130	136 900	1 313

Source : SOeS, EPTB 2009

Champ : Permis délivrés à des particuliers en 2009 pour la construction d'une maison individuelle

ns : non significatif

Les maisons construites en 2009 : résultats départementaux

En 2009, le prix moyen prévisionnel des maisons construites (permis délivrés en 2009 à des particulier en vue de la construction d'une maison individuelle) varie de 1 050 euros/m² dans le Vaucluse à 1 540 euros/m² dans les Alpes-Maritimes, département de la région où les prix au m² et les surfaces

Caractéristiques des maisons construites en 2009 par département

	Nombre de maisons		Prix moyen des maisons en euros par m ² de Shon	Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains d'assise
		Evolution 2008-2009 (en %)				
Alpes-de-Haute-Provence	469	-17,6	1 201	117	141 000	1 272
Hautes-Alpes	314	-2,6	1 271	138	175 200	1 289
Alpes-Maritimes	489	-36,0	1 538	154	237 200	1 753
Bouches-du-Rhône	862	-22,4	1 121	134	150 200	1 289
Var	1 425	-15,9	1 244	138	17 100	1 690
Vaucluse	1 001	4,2	1 047	126	132 100	1 256
Total région Paca	4 560	-15,9	1 214	134	162 900	1 455
Total France entière	11 598	-19,7	1 052	130	136 900	1 313

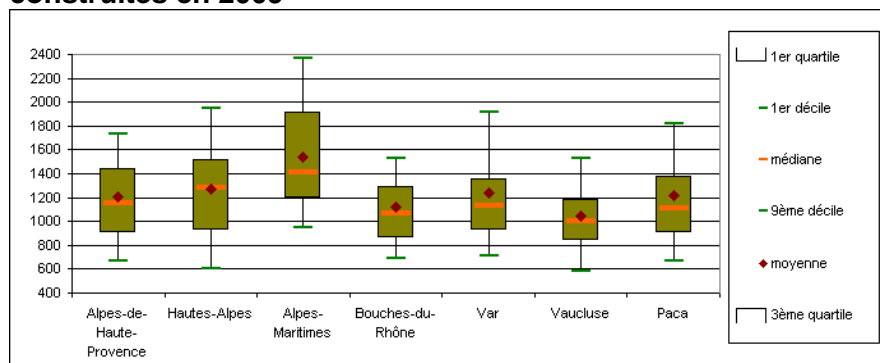
Source : SOeS, EPTB 2009

moyennes (150 m²) sont les plus élevés.

Si le prix moyen est de 1 210 euros/m² au niveau régional, la moitié des maisons construites en 2009 l'ont été à un prix inférieur au prix médian de 1 110 euros/m² (Cf encadré). Ce prix médian varie de 1 000 euros/m² dans le Vaucluse à 1 410 euros/m² dans les Alpes-Maritimes. Dans l'ensemble des départements de la région, les prix sont homogènes puisque l'écart de prix entre les maisons les 10 % les plus

chères et les 10 % les moins chères représente environ un rapport de 1 à 3.

Ventilation du prix prévisionnel en euros/m² des maisons construites en 2009



Source : SOeS, EPTB 2009

Méthodologie

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2009 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle et dont la date de disponibilité n'excède pas six mois par rapport à la date réelle d'autorisation de construire. Le champ concerne la construction neuve seule, il exclut les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année. L'échantillon est tiré avec une stratification par pseudo-canton et un taux de sondage de 2/3 en règle générale (les régions Alsace, Champagne-Ardennes, Ile-de-France, Poitou-Charente 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 édifiée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

Secret et seuil de diffusion

Les données de cette enquête sont soumises à la loi n°51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques. Les règles de secret ne permettent pas de diffuser des informations sur des regroupements de moins de 11 unités. Ce seuil est insuffisant pour assurer un minimum de fiabilité aux données diffusées dans les régions enquêtées par sondage (c'est le cas en Provence-Alpes-Côte d'Azur). Le seuil (sans pondération), ici, minimal de diffusion est de 30 (les chiffres non communicables sont mentionnés ns ou non significatifs).

Définitions

Shon : Surface Hors Œuvre Nette

Médiane : valeur telle que 50 % des données lui sont inférieures.

1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures

3^{ème} quartile : valeur telle que 75 % des données lui sont inférieures

1^{er} décile : valeur telle que 10 % des données lui sont inférieures

9^{ème} décile : valeur telle que 90 % des données lui sont inférieures

Terrains et coût total : le coût total de la construction et le coût des terrains ont été calculés en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté en 2009. Le prix du terrain est celui mentionné sur l'acte notarié. Il est hors frais d'agence, hors frais de notaire et hors frais de TLE (taxe locale d'équipement).

Maisons : les caractéristiques et le coût des maisons ont été calculés en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré en 2009. Le coût de la maison est un coût prévisionnel lorsque celui-ci n'est pas connu de manière exacte par le pétitionnaire. Il est basé sur les devis des constructeurs et des artisans en intégrant les frais éventuels d'architecte. Il ne comprend pas les coûts éventuels de viabilisation, la TLE (taxe locale d'équipement) ni les aménagements extérieurs (clôture, piscine, etc...).

Prix : les prix des terrains et des maisons sont TTC.

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. La notion de **prix moyen** (en euros/m²) diffère de celle de **moyenne des prix** (en euros/m²). En effet, dans le cas de données hétérogènes (comme les prix au m² des terrains par exemple) ces deux valeurs diffèrent totalement. Exemple : si deux terrains sont achetés, un terrain de 500 m² au prix de 50 000 euros (soit 100 euros/m²) et un terrain de 2 000 m² acheté 20 000 euros (soit 10 euros/m²). Le prix moyen au m² vaut 28 euros/m² $([50\ 000+20\ 000]/[500+2\ 000])$, tandis que la moyenne des prix vaut 55 euros/m² $([100+10]/2)$.

Les résultats relatifs au département des Alpes-Maritimes sont à interpréter avec prudence en raison d'un problème de localisation des permis de construire présents dans la base Sitadel sur trois communes du département. Les pétitionnaires susceptibles d'être concernés n'ont pu ainsi être enquêtés.