

Février 2012

### Le prix des terrains à bâtir en 2010

En 2010, en Provence-Alpes-Côte-d'azur, après déduction des permis annulés, 6 220 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve, soit 24,9 % de plus qu'en 2009. Sur l'ensemble du territoire national, la hausse est de 29,7 %. Environ 15 % des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les 85 % restants procèdent à un achat. Parmi les 5 315 terrains achetés, 3 800 l'ont été au cours de l'année 2010. En 2010, ces terrains se sont vendus en moyenne 114

euros/m<sup>2</sup>, soit 2,2 % de plus qu'en 2009. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 4,2%. Le prix total du terrain a donc diminué de 2,1 % en un an et vaut en moyenne 131 300 euros.

En 2010, le prix moyen des maisons édifiées s'établit à 152 700 euros, en baisse de 3,9 % par rapport à 2009. Au final, l'investissement total moyen (terrain + maison) représente 278 400 euros. Le terrain compte pour 47 % dans le coût total.

### Les terrains achetés en 2010

#### Caractéristiques des terrains achetés en 2010 selon la CSP, l'âge ou la taille de l'agglomération

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m <sup>2</sup>	Surface moyenne des terrains achetés	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)
		Evolution 2009-2010 (en %)				
<b>Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur</b>						
Agriculteurs exploitants	17		64	1 785	114 285	42
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	440		101	1 403	141 954	47
Cadres et prof. Intellectuelles sup.	1 078		114	1 425	163 355	47
Professions intermédiaires	206		100	1 146	115 063	44
Employés	1 406	(1)	126	903	113 441	48
Ouvriers	277		127	787	99 384	49
Retraités	270		105	1 253	130 981	47
Autres	103		82	1 399	115 298	39
<b>Age de l'acheteur</b>						
Moins de 30 ans	623	43,6	116	851	98 374	47
30 à 39 ans	1 554	36,9	116	1 133	131 351	48
40 à 49 ans	892	24,5	115	1 258	144 695	46
50 à 59 ans	435	12,9	105	1 441	151 410	46
60 ans ou plus	293	0,3	110	1 193	130 405	45
<b>Taille de l'agglomération</b>						
Rural	916	35,6	83	1 208	99 787	42
Unité urbaine de 2 000 à 4 999 habitants	623	29,0	113	1 048	118 221	47
Unité urbaine de 5 000 à 9 999 habitants	470	38,3	107	1 223	131 476	48
Unité urbaine de 10 000 à 19 999 habitants	257	43,2	105	1 317	137 565	46
Unité urbaine de 20 000 à 49 999 habitants	136	91,9	97	954	92 166	43
Unité urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	95	-30,6	126	1 271	160 531	50
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	1 299	20,6	142	1 129	160 365	50
<b>Total région Paca</b>	<b>3 797</b>	<b>28,1</b>	<b>114</b>	<b>1 156</b>	<b>131 287</b>	<b>47</b>
<b>Total France entière</b>	<b>92 707</b>	<b>32,7</b>	<b>59</b>	<b>1 098</b>	<b>64 552</b>	<b>33</b>

Source : SOeS, EPTB 2010

Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2010 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010

(1) : Evolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010

En 2010, le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés vaut 114 euros/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la région, en augmentation de 2,2 % par rapport à 2009. Il est le plus élevé de France derrière l'Île-de-France (167 euros/m<sup>2</sup>). Il varie de 83 euros/m<sup>2</sup> dans les zones rurales à 142 euros/m<sup>2</sup> dans les grandes agglomérations. Le coût moyen d'achat varie de 98 000 euros lorsque l'acquéreur est âgé de moins de 30 ans à plus de 150 000

euros lorsqu'il a entre 50 et 60 ans. Un ouvrier acquiert son terrain pour un montant moyen de 99 000 euros tandis qu'un cadre supérieur l'acquiert pour un montant moyen de 163 000 euros. Les surfaces moyennes achetées pour cette catégorie sont, en effet, plus élevées alors que le prix moyen au m<sup>2</sup> ne l'est pas.

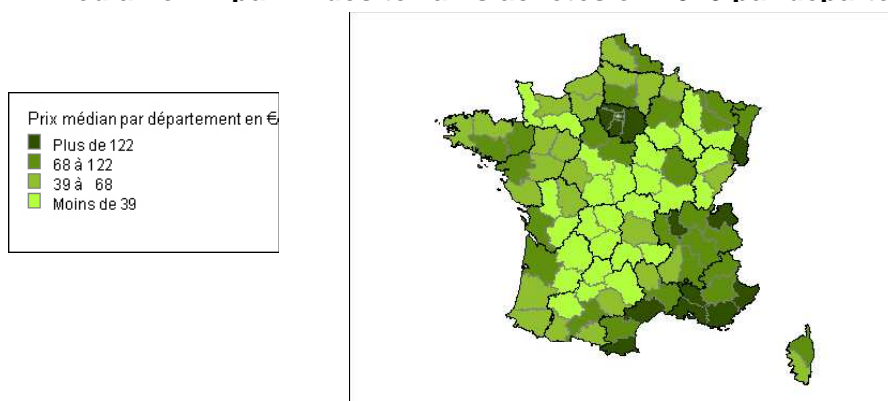
En 2010, la surface moyenne d'un terrain acheté est de 1 160 m<sup>2</sup> et son coût moyen de 131 300 euros, soit presque le double du coût moyen national (64 600 euros). Avec des surfaces moyennes plus élevées que les franciliennes, le coût est le plus élevé du territoire français devant celui de l'Île-de-France (129 600 euros). Il diffère selon la taille de l'agglomération, dépassant les 160 000 euros dans les grandes agglomérations. La part du terrain dans le coût total s'élève à 47 % en Provence-Alpes-Côte-d'Azur contre un tiers sur la totalité du territoire national.

### Les terrains achetés en 2010 : résultats départementaux

En 2010, le prix moyen des terrains achetés varie de 92 euros/m<sup>2</sup> dans les Alpes-de-Haute-Provence à 146 euros/m<sup>2</sup> dans les Bouches-du-Rhône. Dans les Alpes-Maritimes, la combinaison d'un prix moyen au m<sup>2</sup> supérieur à la moyenne régionale et d'une surface moyenne élevée (1 450 m<sup>2</sup>) rend le prix moyen des terrains de ce département bien supérieur à la moyenne régionale. Dans le Var, le prix moyen par m<sup>2</sup> est sensiblement équivalent à celui de la région, mais la surface moyenne d'un terrain acheté y est 1,2 fois supérieure.

Si le prix moyen est de 114 euros/m<sup>2</sup> au niveau régional, la moitié des terrains achetés en 2010 l'ont été à un prix inférieur au prix médian de 131 euros/m<sup>2</sup> (Cf encadré). Ce prix médian varie de 75 euros/m<sup>2</sup> dans les Hautes-Alpes à 199 euros/m<sup>2</sup> dans les Bouches-du-Rhône. L'écart de prix entre les terrains les 10 % les plus chers et les 10 % les moins chers représente un rapport de 1 à 5 dans les Hautes-Alpes, les Bouches-du-Rhône et le Var contre 1 à 3 dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse.

### Prix médian en € par m<sup>2</sup> des terrains achetés en 2010 par département



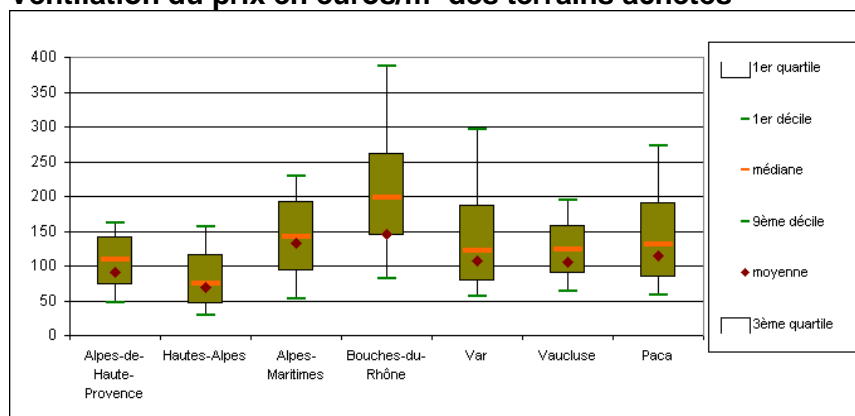
Source : SOeS, EPTB 2010

### Caractéristiques des terrains achetés en 2010 par département

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m <sup>2</sup>	Surface moyenne des terrains achetés	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)
		Evolution 2009-2010 (en %)				
Alpes-de-Haute-Provence	414	54,9	92	862	79 024	39
Hautes-Alpes	230	60,5	69	1 117	77 068	31
Alpes-Maritimes	229	-7,4	132	1 448	191 164	47
Bouches-du-Rhône	894	67,9	146	1 074	157 244	51
Var	1 132	11,9	107	1 368	146 285	50
Vaucluse	897	17,9	105	1 041	109 249	45
<b>Total région Paca</b>	<b>3 797</b>	<b>28,1</b>	<b>114</b>	<b>1 156</b>	<b>131 287</b>	<b>47</b>
<b>Total France entière</b>	<b>92 707</b>	<b>32,7</b>	<b>59</b>	<b>1 098</b>	<b>64 552</b>	<b>33</b>

Source : SOeS, EPTB 2010

### Ventilation du prix en euros/m<sup>2</sup> des terrains achetés



Source : SOeS, EPTB 2010

## Les maisons construites en 2010

En 2010, le prix moyen prévisionnel au m<sup>2</sup> des maisons construites vaut 1 150 euros/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la région, en baisse de 2,6 % par rapport à 2009. Il varie selon le degré de finition : de 1 030 euros/m<sup>2</sup> pour une maison livrable sans électricité, plomberie ni cloisons intérieures à 1 230 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 1 060 euros/m<sup>2</sup> ; lorsque la coordination des travaux est menée par un architecte, le prix moyen prévisionnel vaut environ 1 640 euros/m<sup>2</sup>.

Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2010 est le « tout électrique » : 34 % des ménages qui font construire en sont équipés. Vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles, choisi par 27 % des ménages. Si on y ajoute les constructions utilisant les énergies renouvelables combinées à un autre mode de chauffage (12 %), les énergies renouvelables représentent 39 % des projets surpassant ainsi le « tout électrique ».

### Caractéristiques des maisons construites en 2010 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Nombre de maisons		Prix moyen des maisons en euros par m <sup>2</sup> de Shon	Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains d'assise
		Evolution 2009-2010 (en %)				
<b>Finition</b>						
Totalement terminé	2 113	15,3	1 231	141	173 579	1 668
Prêt à décorer	3 495	34,1	1 111	129	143 617	1 541
Clos et couvert	615	12,6	1 034	128	132 523	2 029
<b>Chauffage</b>						
Gaz	44	-67,2	1 291	133	171 123	1 730
Electricité seule	2 137	0,2	1 094	122	133 536	1 271
Electricité et bois d'appoint	1 275	ns	1 133	128	144 887	1 588
Energies renouvelables seules et combinées entre elles	1 689	44,8	1 193	144	171 604	1 825
Energies renouvelables combinées à un autre mode	739	-33,9	1 193	141	167 765	2 088
Autres modes de chauffage	339	-21,8	1 147	151	173 296	2 106
<b>Maitre d'œuvre</b>						
Architecte	170	-28,6	1 642	161	264 548	2 011
Constructeur de maisons individuelles	3 077	44,0	1 179	122	144 426	1 425
Entrepreneur ou artisan	744	-41,3	1 129	136	153 505	1 626
Particulier lui-même	2 113	60,9	1 061	145	153 784	1 922
Autres cas	119	318,7	1 280	143	182 492	1 340
<b>Total région Paca</b>	<b>6 224</b>	<b>24,9</b>	<b>1 148</b>	<b>133</b>	<b>152 693</b>	<b>1 632</b>
<b>Total France entière</b>	<b>141 977</b>	<b>29,7</b>	<b>1 038</b>	<b>131</b>	<b>135 808</b>	<b>1 423</b>

Source : SOeS, EPTB 2010

Champ : Permis délivrés à des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle

ns : non significatif

### Les maisons construites en 2010 : résultats départementaux

En 2010, le prix moyen prévisionnel des maisons construites (permis délivrés en 2010 à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle) varie de 1 010 euros/m<sup>2</sup> dans le Vaucluse à 1 460 euros/m<sup>2</sup> dans les Alpes-Maritimes, département de la région où les prix au m<sup>2</sup> et les surfaces

### Caractéristiques des maisons construites en 2010 par département

	Nombre de maisons		Prix moyen des maisons en euros par m <sup>2</sup> de Shon	Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains d'assise
		Evolution 2009-2010 (en %)				
Alpes-de-Haute-Provence	625	21,7	1 101	122	133 837	1 487
Hauts-Alpes	428	24,6	1 315	130	170 945	1 506
Alpes-Maritimes	483	-9,7	1 464	157	230 635	1 998
Bouches-du-Rhône	1 447	53,5	1 133	133	150 550	1 564
Var	2 001	28,5	1 133	132	148 914	1 821
Vaucluse	1 241	13,4	1 011	133	134 186	1 380
<b>Total région Paca</b>	<b>6 224</b>	<b>24,9</b>	<b>1 148</b>	<b>133</b>	<b>152 693</b>	<b>1 632</b>
<b>Total France entière</b>	<b>141 977</b>	<b>29,7</b>	<b>1 038</b>	<b>131</b>	<b>135 808</b>	<b>1 423</b>

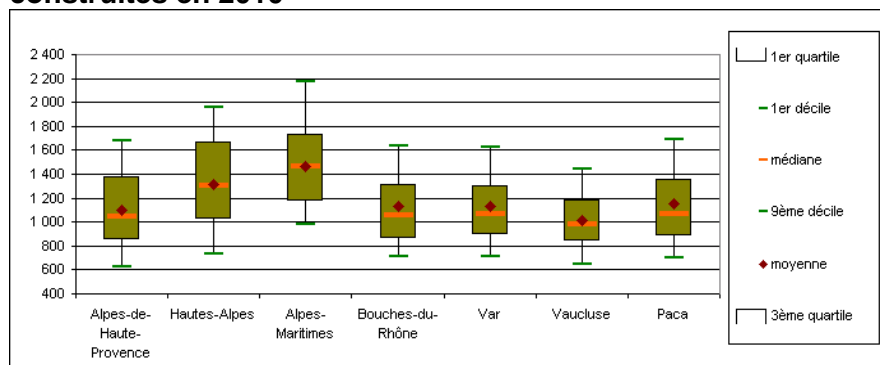
Source : SOeS, EPTB 2010

moyennes (160 m<sup>2</sup>) sont les plus élevés.

Si le prix moyen est de 1 150 euros/m<sup>2</sup> au niveau régional, la moitié des maisons construites en 2010 l'ont été à un prix inférieur au prix médian de 1 070 euros/m<sup>2</sup> (Cf encadré). Ce prix médian varie de 980 euros/m<sup>2</sup> dans le Vaucluse à 1 470 euros/m<sup>2</sup> 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 2.

### Ventilation du prix prévisionnel en euros/m<sup>2</sup> des maisons construites en 2010



Source : SOeS, EPTB 2010

**Pour en savoir plus :** Chiffres et statistiques n°279 (Décembre 2011) – SOeS ([www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr))

#### Source

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2010 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 exploitée annuellement.

#### Modification du questionnaire en 2010

En 2010, le questionnaire de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir a été modifié. De nouvelles questions, telles que le niveau de performance énergétique du projet ou l'occupation de la maison en tant que résidence principale, ont été introduites. Certaines modalités de questions déjà existantes ont été précisées ou modifiées. Ces évolutions du questionnement ont pu modifier la manière de répondre des enquêtés et les structures des réponses 2010 par rapport à celles des années précédentes.

#### 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 redressés « bruts » sont remis en cohérence annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés. Cette dernière étape était faite auparavant sur les séries en date de prise en compte. Les données des années antérieures ont été recalculées afin d'être comparables avec la méthode désormais retenue.

#### Définitions

**Shon :** Surface Hors Œuvre Nette

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

**1<sup>er</sup> quartile :** valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures

**3<sup>ème</sup> quartile :** valeur telle que 75 % des données lui sont inférieures

**1<sup>er</sup> décile :** valeur telle que 10 % des données lui sont inférieures

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