

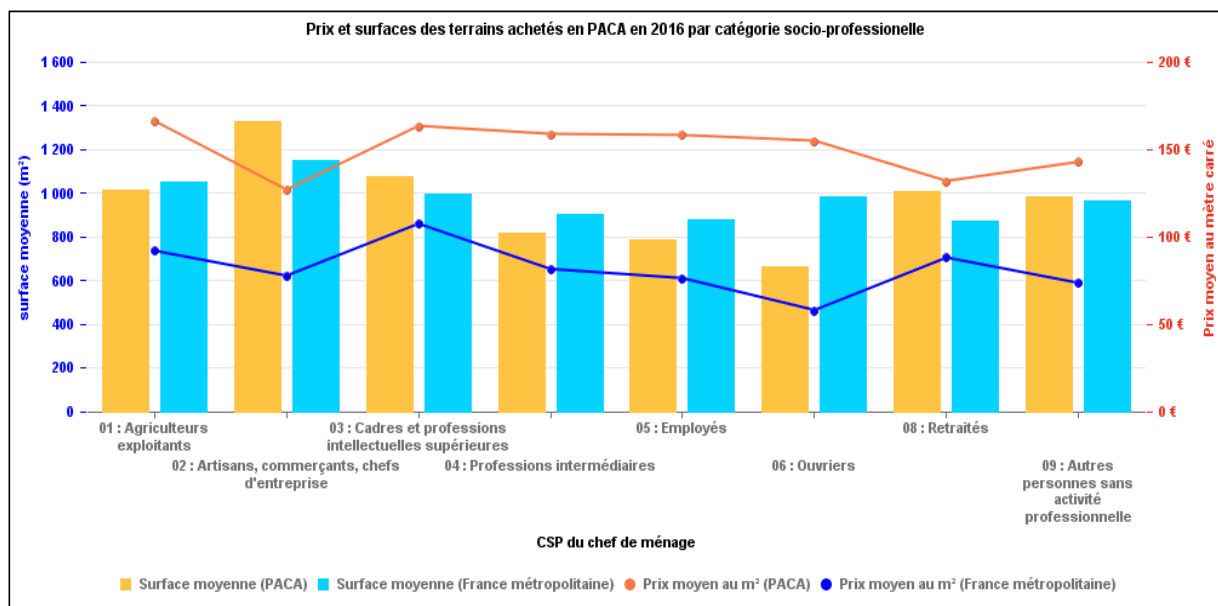
## Enquête sur le prix des terrains à bâtir

Nette reprise de la construction des maisons en 2016, tassement des énergies renouvelables pour les modes de chauffage et augmentation des prix

En 2016, plus de 7 500 permis ont été délivrés pour la construction d'une maison individuelle, dont près de 3 900 sur des terrains acquis dans l'année. Cela représente presque un cinquième de plus que l'année précédente. Pour autant, le marché des terrains à bâtir en Provence-Alpes-Côte d'Azur concerne relativement peu de transactions. En effet, les acquisitions de terrains pour construction de maison neuve dans l'année ne représentent que 6 % des achats de la France métropolitaine en 2016, ce qui place notre région au neuvième rang seulement. Sans doute en raison de la rareté des terrains constructibles (en raison du relief et des nombreuses zones constructibles), les prix moyens au mètre carré y sont nettement plus élevés que dans les autres régions, à l'exception de l'Île-de-France. Ils augmentent régulièrement depuis 2010, légèrement plus vite qu'en France métropolitaine. Les achats sont concentrés en majorité sur les grandes zones urbaines, avec une dispersion des prix importante. L'électricité reste le mode de chauffage majoritaire en PACA, contrairement au niveau national, où les énergies renouvelables participent au chauffage de plus de la moitié des maisons neuves.

### Des conditions peu favorables pour les jeunes et les professions les moins qualifiées

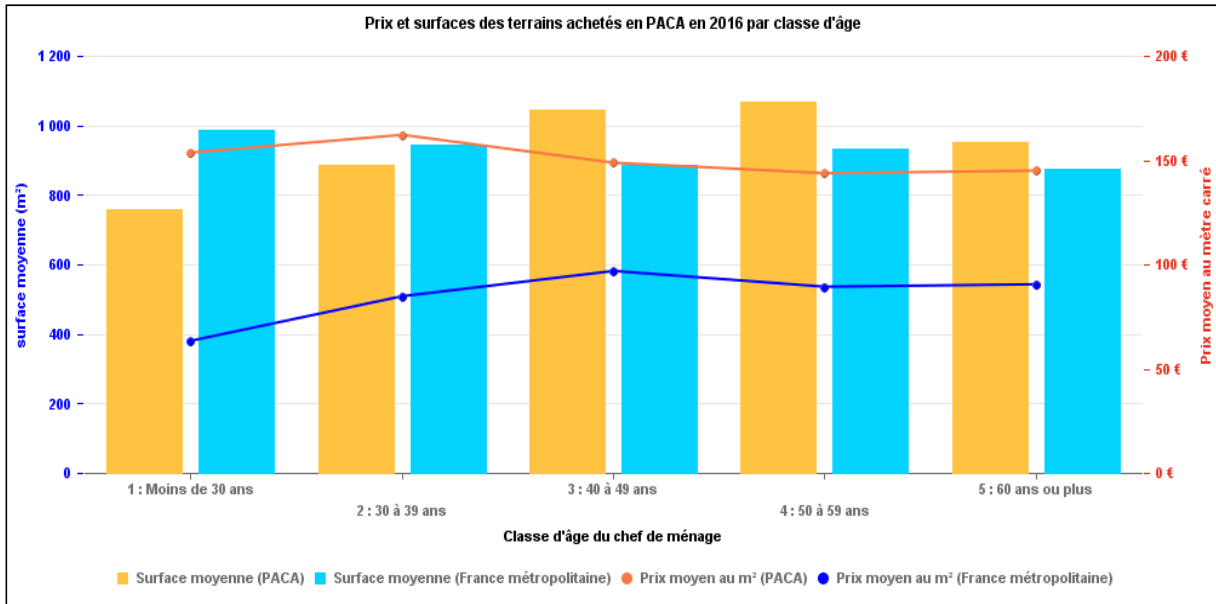
Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés en 2016 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine. C'est pour les retraités et, de manière plus générale, pour les personnes de 60 ans ou plus que l'écart entre le prix d'achat moyen et la moyenne nationale est le plus faible.



Source : SDES, EPTB 2016

Il est à noter que, en PACA et pour les plus de 40 ans, les surfaces acquises sont, en moyenne, supérieures par rapport à l'échelon national. Les surfaces moyennes les plus faibles et les prix moyens au m<sup>2</sup> les plus élevés correspondent à la tranche de 30 à 39 ans.

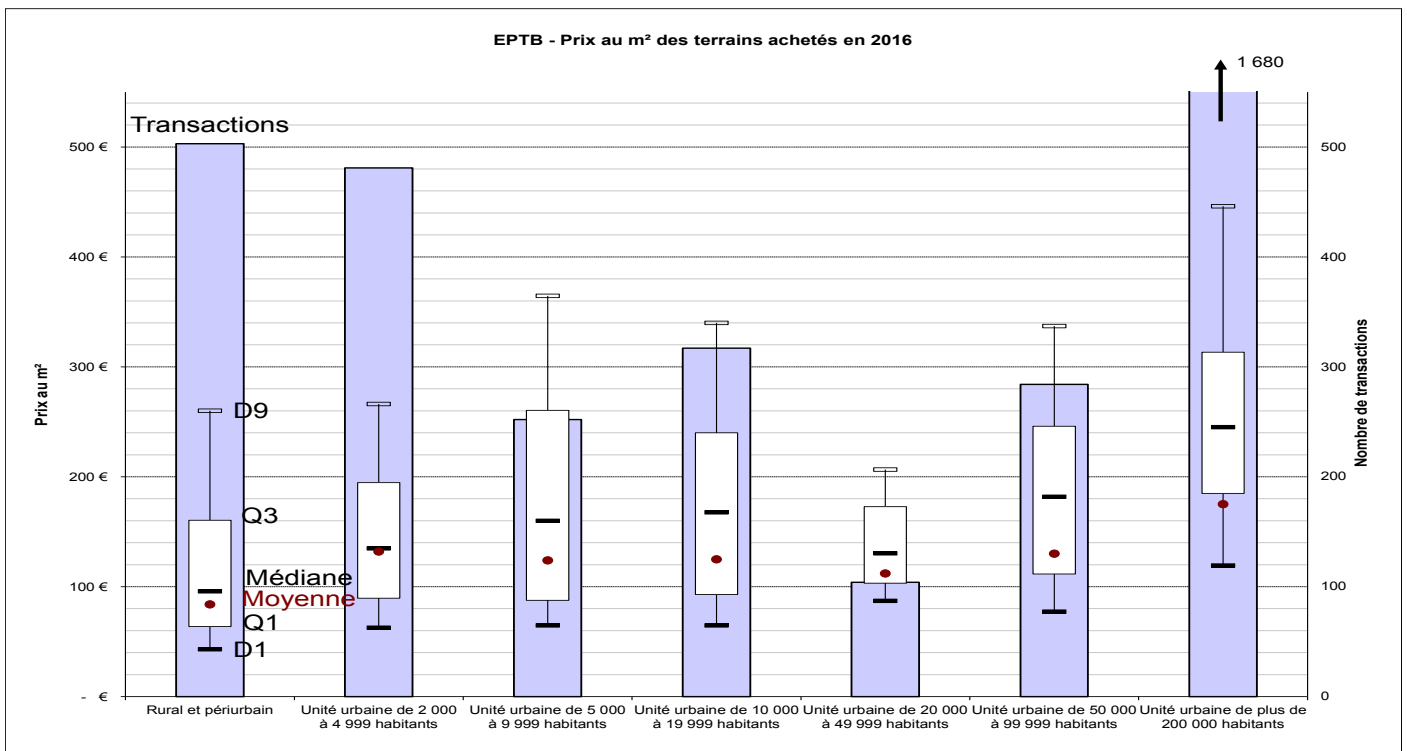
Les catégories des ouvriers, employés et professions intermédiaires se caractérisent par des surfaces plus réduites, et achetées à un prix sensiblement plus élevé que dans le reste de la France métropolitaine.



Source : SDES, EPTB 2016

### Près de la moitié des achats de terrain dans les grandes zones urbaines

C'est dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants que les prix médians et moyens au m<sup>2</sup> sont les plus élevés. C'est aussi là que la dispersion des prix est la plus grande. Les prix sont, en revanche, sensiblement plus bas et moins dispersés hors des unités urbaines et dans les plus petites d'entre elles, soit pour plus d'un quart des transactions. À noter que c'est dans les unités urbaines de 20.000 à 49.999 habitants qu'il y a le moins de transactions (104 en 2016). C'est probablement une des raisons pour laquelle la dispersion des prix y est plus faible.

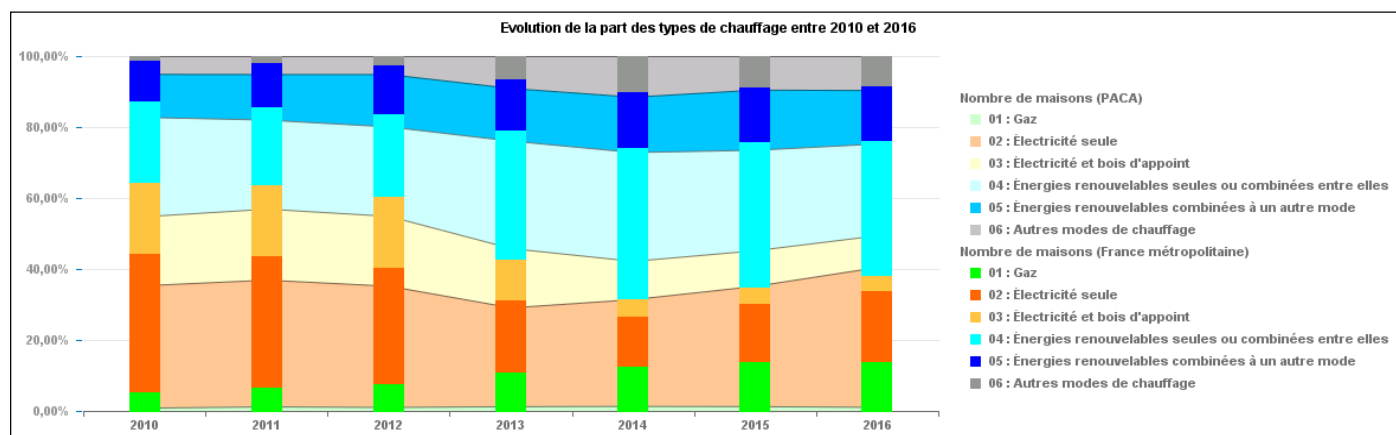


Source : SDES, EPTB 2016, traitement DREAL PACA

Les colonnes grisées sont proportionnelles au nombre de transactions sur la période (échelle de droite). Pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants, il y a eu 1 680 transactions en 2016.

## Dans la région, tassement des énergies renouvelables pour le mode de chauffage des maisons neuves

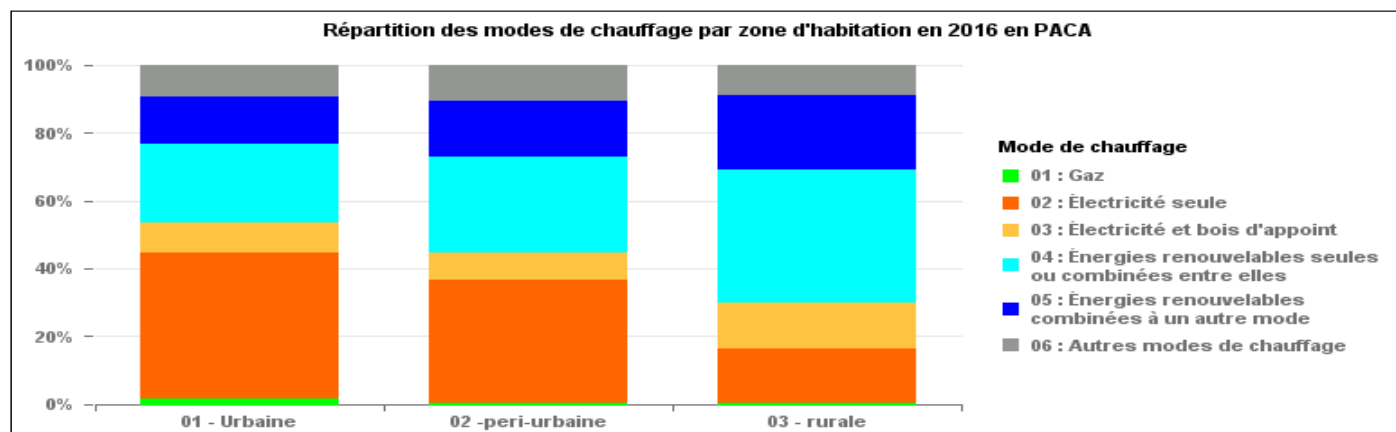
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des maisons construites utilisant des énergies renouvelables comme mode de chauffage a augmenté entre 2010 et 2014, au détriment, notamment, de l'électricité. Elle a cependant moins progressé qu'en France métropolitaine, puis baissé en 2015 et 2016. Cette évolution en part relative est à nuancer du fait qu'il y a, en 2016, 60 maisons neuves chauffées aux EnR en plus par rapport à 2014. Le chauffage à l'électricité (seule ou avec bois d'appoint) représente toujours un mode de chauffage préféré aux EnR (seules ou combinées) pour les maisons achetées en 2016 : 48 % contre 41 %, à l'inverse de la France métropolitaine (24 % contre 52 %).



Source : SDES, EPTB 2016

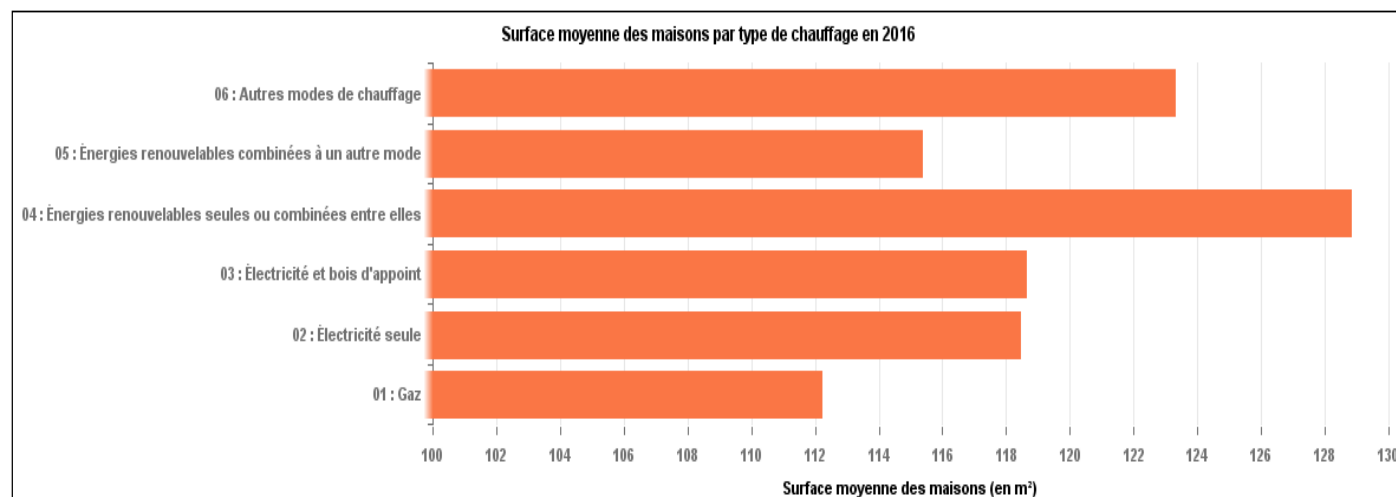
L'évolution est représentée par les aires pour PACA et les colonnes pour la France Métropolitaine.

C'est surtout en zone urbaine que la part des énergies renouvelables est la plus faible. En zone rurale, elle est plus importante que celle de l'électricité.



Source : SDES, EPTB 2016

La surface moyenne des maisons utilisant uniquement des énergies renouvelables comme mode de chauffage est supérieure à 128 m<sup>2</sup>, devant tous les autres modes de chauffage.



Source : SDES, EPTB 2016

## Définitions et précisions

### Terrain :

Le prix des terrains a été calculé en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté dans l'année. Le prix du terrain est celui mentionné sur l'acte notarié, toutes taxes comprises. Il est hors frais d'agence, hors frais de notaire et hors taxe d'aménagement.

### Maisons :

Les caractéristiques des maisons ont été recensées en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré dans l'année, quelle que soit la date d'acquisition du terrain.

### Prix moyen en euros par mètre carré :

Rapport entre la somme des coûts des terrains (resp. maisons) et la somme des surfaces des terrains (resp. maisons). La notion de prix moyen (en €/m<sup>2</sup>) diffère de celle de moyenne des prix (en €/m<sup>2</sup>). Dans le cas de données hétérogènes (comme le prix au mètre carré des terrains), ces deux valeurs peuvent fortement diverger. Pour deux terrains de respectivement 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> achetés au prix de respectivement 50 000 € et 20 000 €, le prix moyen au mètre carré est de 28 €/m<sup>2</sup> tandis que la moyenne des prix vaut 55 €/m<sup>2</sup>.

### Mode de chauffage :

Compte tenu de sa représentation très faible à l'échelon national, le chauffage au fioul domestique a été inclus dans les autres modes de chauffage.

### Surface :

Pour les maisons, elle est exprimée en surface de plancher qui a remplacé, au 1er mars 2012, la surface hors oeuvre nette (SHON). En l'absence de relation simple entre les deux concepts, un coefficient de passage moyen a été déterminé en comparant la distribution des surfaces avant la réforme (exprimées en SHON) avec la distribution des surfaces après la réforme (exprimées en surface de plancher). Ce coefficient de passage de la SHON à la surface de plancher s'élève à 0,93 pour les maisons individuelles. La conversion de la SHON en surface de plancher s'est appliquée aux permis déposés avant le 1er mars 2012, y compris pour les années 2006-2011.

**Médiane** : valeur telle que 50 % des données ont une valeur inférieure.

**Q1** : (premier quartile) : valeur telle que 25 % des données ont une valeur inférieure.

**Q3** : (troisième quartile) : valeur telle que 75 % des données ont une valeur inférieure.

**D1** : (premier décile) : valeur telle que 10 % des données ont une valeur inférieure.

**D9** : (neuvième décile) : valeur telle que 90 % des données ont une valeur inférieure.

## Méthodologie

### Source :

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

### 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. L'historique des données remonte jusqu'à 2010, année de modification du questionnaire de l'enquête.

### Secret statistique :

EPTB est une enquête soumise à la loi de 1951, le secret statistique s'applique donc : aucune statistique ne peut être publiée si elle se base sur moins de onze permis (quels que soient les croisements de variables et zonages géographiques).

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le site internet [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)



**Pour en savoir plus :** [www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)  
[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

**DREAL PACA** : 16 rue Antoine Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille Cedex 3 - Tel. : 04 88 22 61 00  
 Service Connaissance, Aménagement durable et Evaluation (SCADE) / Unité Information Connaissance (UIC)  
 Réalisation : Bruno Deruaz