

LOGEMENT

# Chiffres et Statistiques

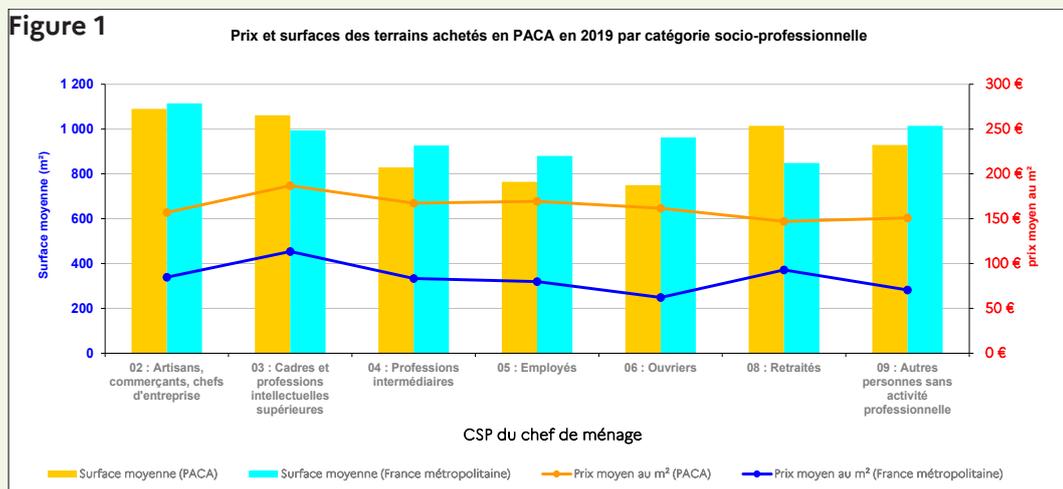
## La construction de maisons en 2019 en PACA :

Des terrains chers dans les grands pôles urbains  
et des modes de chauffage principalement électriques

En 2019, plus de 6 900 permis ont été délivrés pour la construction d'une maison individuelle, dont près de 3 500 sur des terrains acquis dans l'année, soit des totaux comparables à ceux de l'année précédente. 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 5 % des achats de la France métropolitaine en 2019, part comparable aux années précédentes, ce qui laisse notre région au neuvième rang. Sans doute à cause de la rareté des terrains constructibles (en raison du relief et des nombreuses zones inconstructibles), les prix moyens au mètre carré y sont nettement plus élevés (171 €) 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 zones péri-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.

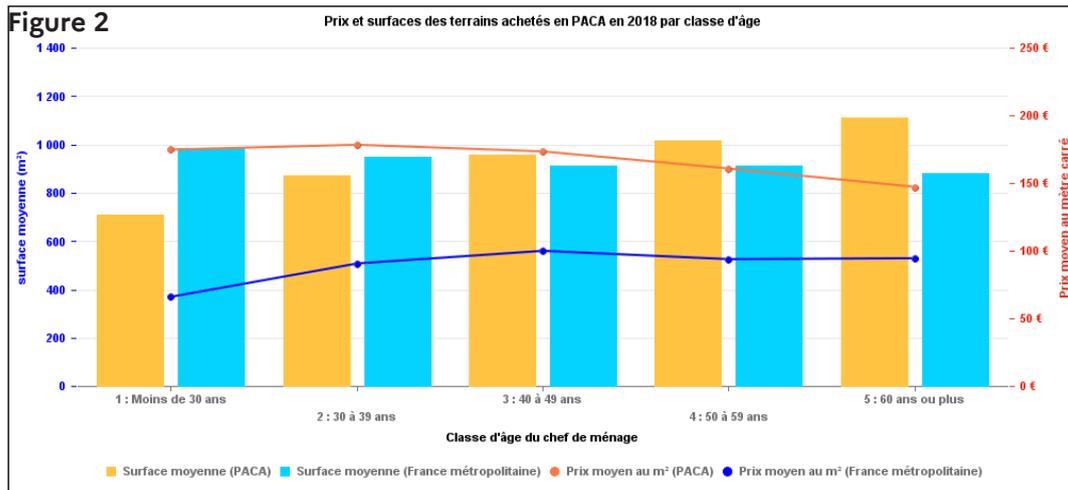
### Des conditions toujours moins favorables pour les jeunes et les professions les moins qualifiées

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés en 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine. L'écart entre le prix d'achat moyen et la moyenne nationale est le plus important pour les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers. Ces catégories se caractérisent également par des surfaces acquises plus réduites qu'à l'échelon national (alors que leur prix moyen reste plus élevé). C'est pour les retraités que les écarts de prix sont les plus faibles, alors que la surface est nettement plus élevée. La catégorie des agriculteurs exploitants n'est pas représentée sur la figure 1, car le nombre de transactions est inférieur à 11.



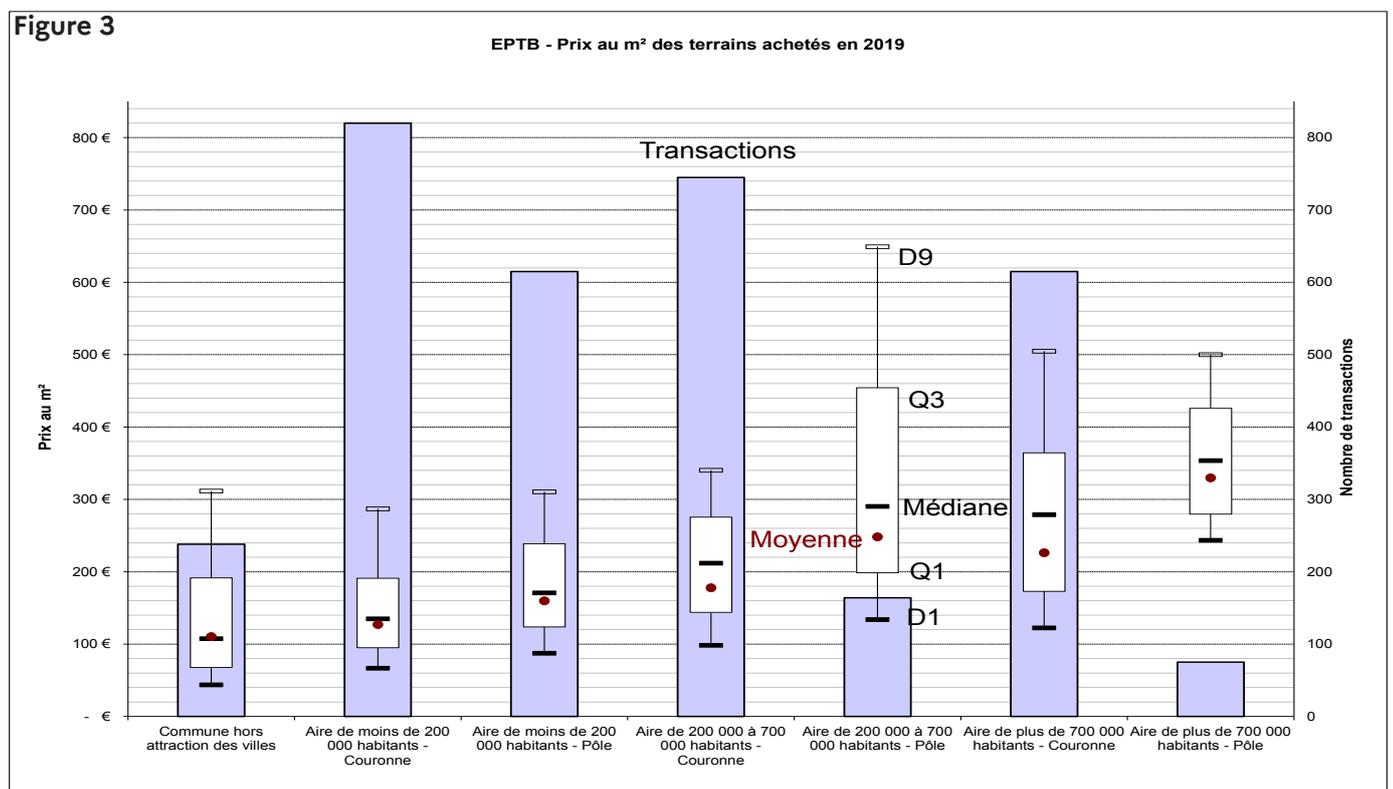
Source : SDES -, EPTB 2019

Il est à noter que, en Provence-Alpes-Côte d'Azur 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 correspondent à la tranche de moins de 40 ans. Moins le chef de ménage est âgé et plus les prix moyens au m<sup>2</sup> s'éloignent de la moyenne nationale.



## Deux achats de terrain sur trois en périphérie des villes

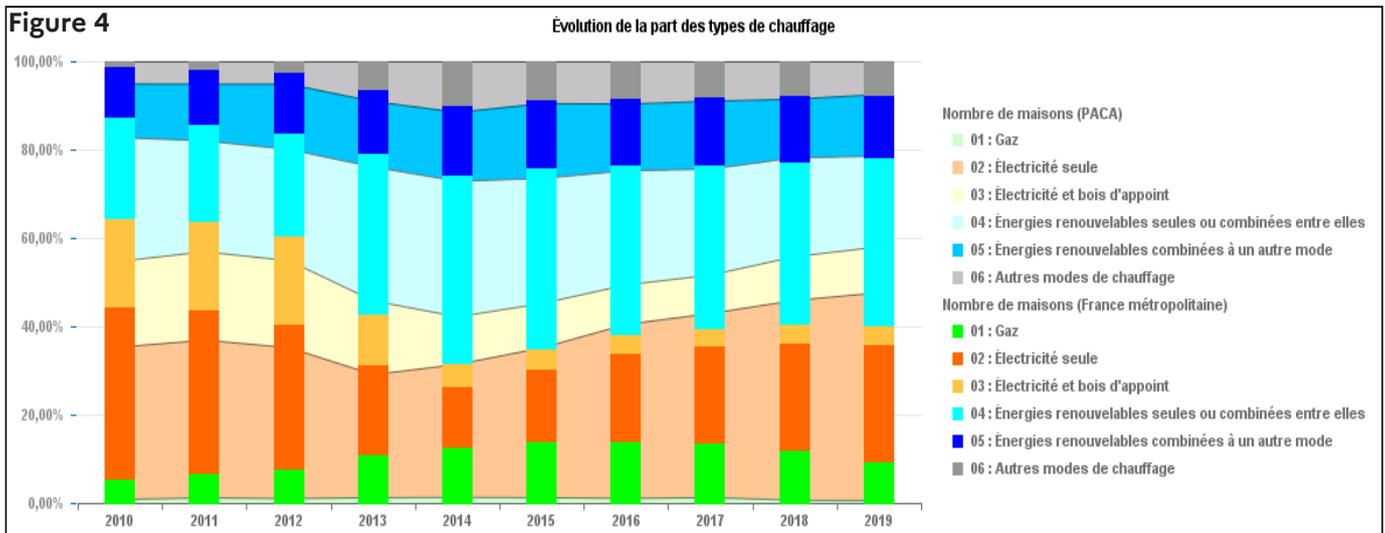
Les prix médians et moyens au m<sup>2</sup> les plus élevés sont dans les pôles des aires d'attraction urbaines (zonage inauguré en 2020, cf Définitions page 4) de plus de 200 000 habitants. De façon générale, pour des aires de population homogènes, les prix sont plus élevés dans les pôles que dans les couronnes, avec un nombre de transactions moins élevées (c'est très net pour les aires de plus de 200 000 habitants). Les habitants de la région semblent préférer s'installer en périphérie des villes, où le foncier est moins cher et plus disponible. C'est hors des aires d'attraction des villes que les prix sont les plus bas, mais le nombre de transactions reste faible. On peut supposer que ce sont surtout les retraités, pour lesquels la proximité des pôles urbains est moins importante, qui s'installent dans ces zones. Cela expliquerait les prix d'achat relativement plus bas observés pour cette catégorie et cette tranche d'âge.



Source : SDES - , EPTB 2019

## Part des énergies renouvelables dans le mode de chauffage des maisons neuves : L'écart continue de se creuser entre région et moyenne de France métropolitaine

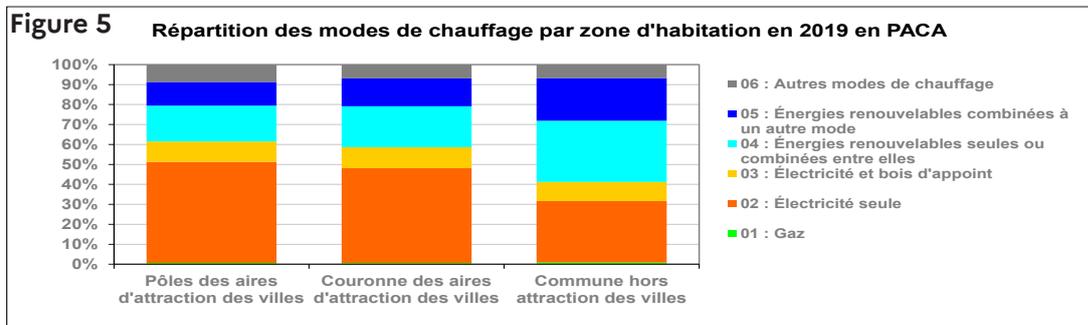
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des maisons construites utilisant des énergies renouvelables comme mode de chauffage a augmenté entre 2010 et 2014, au détriment, notamment, de l'électricité. Elle a cependant moins progressé qu'en France métropolitaine, notamment pour les EnR seules ou combinées entre elles. Plus inquiétant, cette part est en baisse depuis 2014, ce qui correspond à une stagnation en volume, puis une baisse à partir de 2018. Ce phénomène est plus marqué que pour la France métropolitaine, où la part des énergies non renouvelables semble avoir atteint un palier. Le choix du chauffage à l'électricité (seule ou avec bois d'appoint) est privilégié par rapport aux EnR (seules ou combinées) pour les maisons achetées en 2019 : 57 % contre 35 %, à l'inverse de la France métropolitaine (30 % contre 51 %).



Note de lecture : Les colonnes grisées sont proportionnelles au nombre de transactions sur la période (échelle de droite). Pour la couronne des aires de plus de 200 000 et moins de 700 000 habitants, il y a eu 745 transactions en 2018.

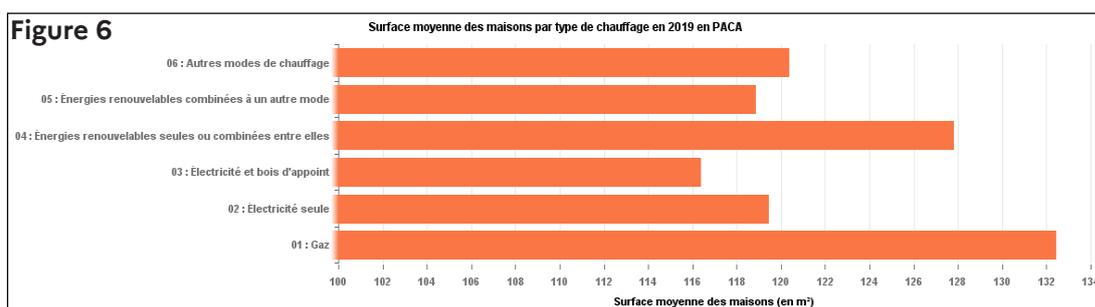
Source : SDES -, EPTB 2019

C'est surtout en zone urbaine et péri-urbaine que la part des énergies renouvelables est la plus faible (33 %). En zone rurale, elle est plus importante que celle de l'électricité (52 % contre 40 %).



Source : SDES -, EPTB 2019

La surface moyenne des nouvelles maisons utilisant uniquement des énergies renouvelables comme mode de chauffage est proche de 130 m<sup>2</sup>, devant les autres modes de chauffage à l'exception du gaz. La surface moyenne des nouvelles maisons chauffées au gaz est supérieure à 132 m<sup>2</sup>. Toutefois, seules 42 constructions de maisons sont dans ce cas en 2019, soit moins de 1% du total.



Source : SDES -, EPTB 2019

### Définitions

#### 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 (ou maisons) et la somme des surfaces des terrains (ou 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.

#### Aires d'attraction des villes :

Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi et d'une couronne qui rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Dans certains cas, l'aire peut comprendre plusieurs pôles.

Le [zonage en aires d'attraction des villes](#) succède au zonage en aires urbaines de 2010. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des cités et « aires urbaines fonctionnelles » utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes.

### 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).

N'hésitez pas à nous faire part de ce que vous pensez de cette publication en remplissant notre [questionnaire](#).

**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