

## Chiffres et Statistiques

La construction de maisons en PACA  
Année 2020

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION  
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES





# Des achats de terrains en baisse, mais toujours pour des prix élevés dans les pôles urbains de la bande littorale

En 2020, plus de 5 900 permis ont été délivrés pour la construction d'une maison individuelle, dont près de 2 900 sur des terrains acquis dans l'année, soit 17 % de moins qu'en 2019. Le nombre d'achat de terrains n'a jamais été aussi bas depuis 2014, la construction de maisons subissant elle aussi l'impact de la crise sanitaire. 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 2020, part comparable aux années précédentes, ce qui laisse notre région au neuvième rang de France métropolitaine (alors qu'elle est la septième en population et troisième pour la densité). Sans doute de par la rareté des terrains constructibles (en raison du relief et des nombreuses zones inconstructibles), les prix moyens au mètre carré atteignent presque le double de la moyenne de France métropolitaine (seule l'Île-de-France connaît des prix plus élevés). Ils augmentent assez régulièrement depuis 2010. Les achats sont concentrés en majorité sur les aires d'attraction des villes, avec une dispersion des prix importante.

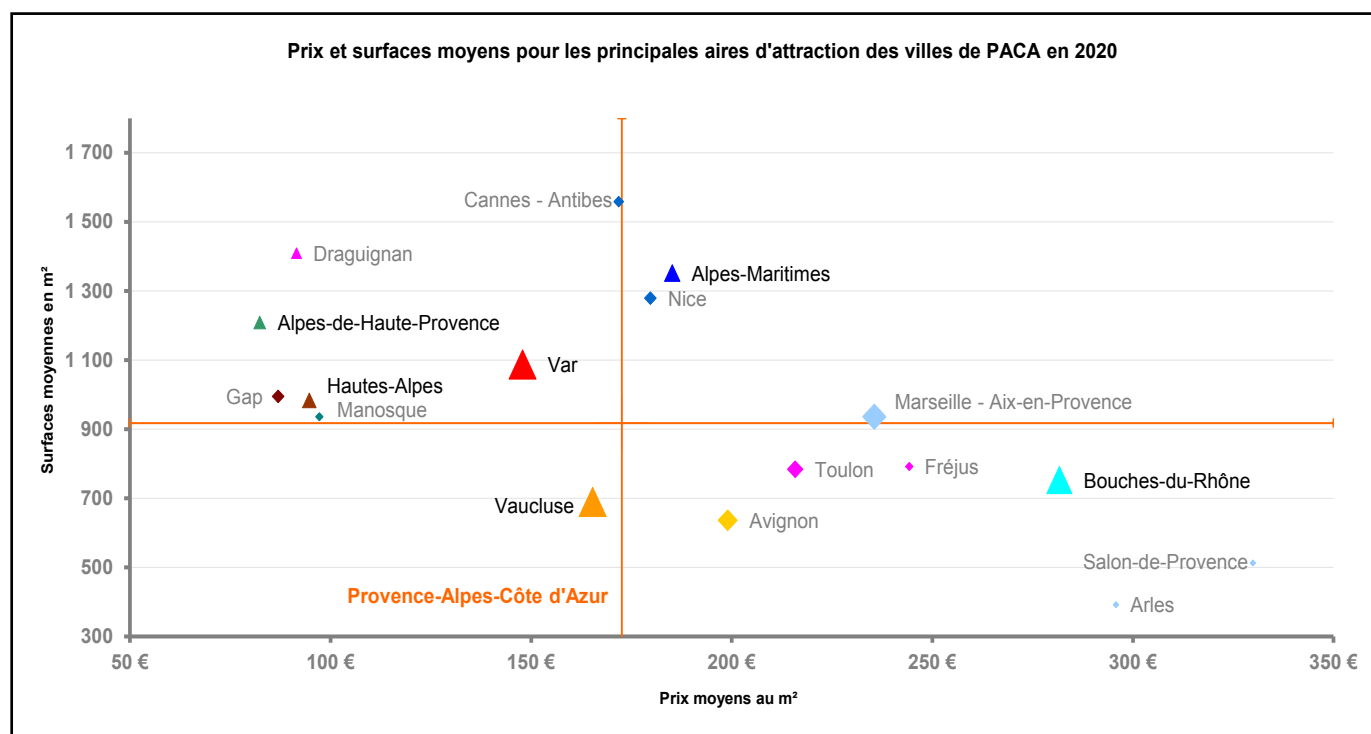
Bien que l'électricité reste le mode de chauffage majoritaire en PACA (au niveau national, les énergies renouvelables participent au chauffage de plus de la moitié des maisons neuves), les énergies renouvelables progressent légèrement de 2020, passant de 35 % à 37 % du total.

## Des conditions moins favorables dans la bande littorale densément peuplée

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés en 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 173 €, sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine (90 €). C'est dans les Bouches-du-Rhône et dans les Alpes-Maritimes que les prix sont les plus élevés, alors qu'ils sont plus proches de la moyenne fran-

çaise dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence.

De façon générale, les grandes aires d'attraction des villes des Bouches-du-Rhône et de la bande littorale ont les prix moyens les plus élevés pour les surfaces les plus réduites. C'est aussi le cas de l'aire d'Avignon.



Source : SDES - EPTB 2020

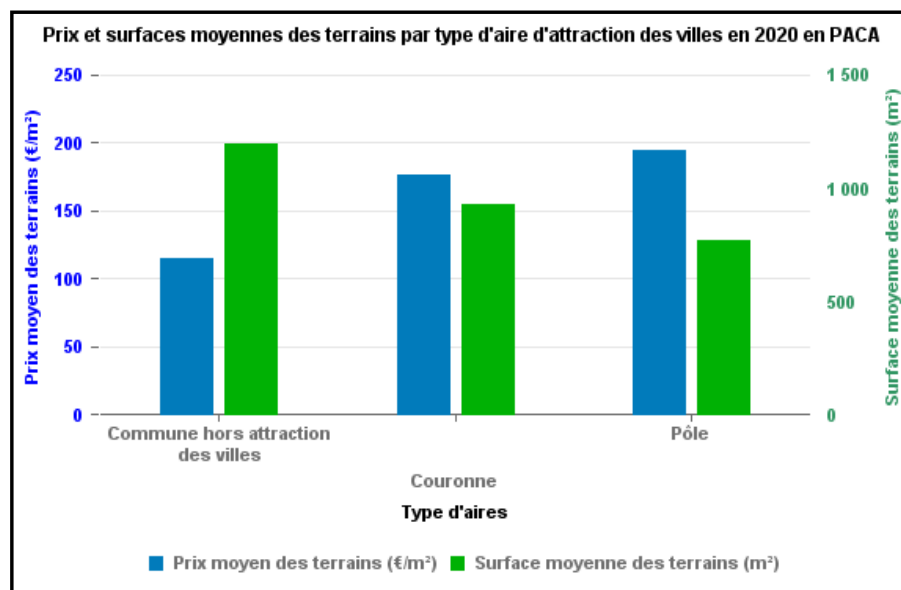
L'aire d'attraction de Nice bénéficie, de par les communes de l'arrière-pays, moins densément peuplées, de prix moins élevés et de surfaces plus importantes en moyenne. Dans une moindre mesure, c'est aussi le cas de l'aire d'attraction de Marseille - Aix-en-Provence, équilibrée notamment par une grande partie de ses communes situées dans les départements du Var et du Vaucluse (à l'exception notable de Saint-Zacharie).

A contrario, les aires d'attraction des principales villes des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes bénéficient de prix moyens plus bas et de surfaces dans la moyenne régionale, mais enregistrent peu de transactions.

Au-delà de ces disparités géographiques il est à noter que, en moyenne en Provence-Alpes-Côte

d'Azur, les prix sont d'autant plus élevés et les surfaces moindres qu'on se rapproche du ou des pôles des aires d'attraction. Les communes situées en-dehors des aires d'attraction des villes ont

logiquement les prix moyens les plus bas et les surfaces moyennes les plus importantes (115 € du m<sup>2</sup> pour 1 200 m<sup>2</sup> en moyenne contre respectivement 194 €/m<sup>2</sup> et 770 m<sup>2</sup> en moyenne pour les pôles).



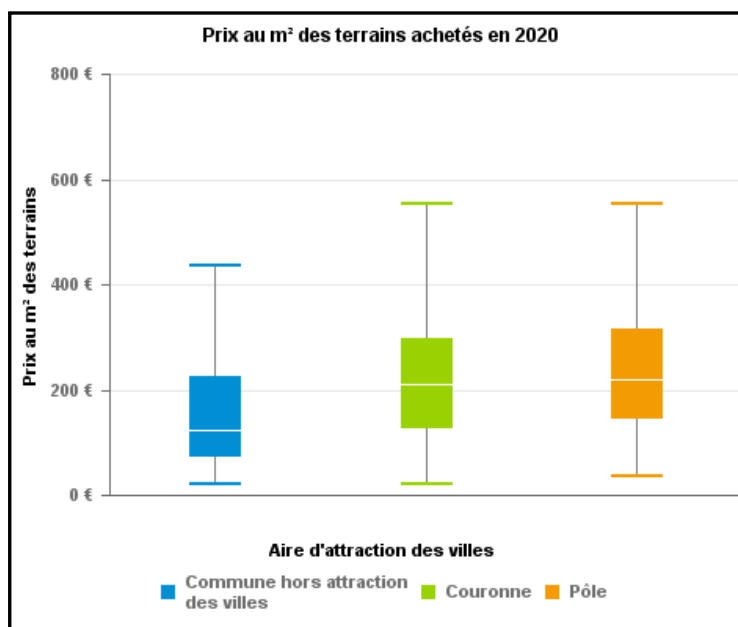
Source : SDES - EPTB 2020

## Plus de neuf achats de terrain sur dix dans les aires d'attraction des villes

Comme pour les prix moyens, les prix médians au m<sup>2</sup> des terrains sont nettement plus élevés dans les aires d'attraction urbaines que dans le reste du territoire.

De façon générale, les prix sont plus élevés dans les pôles (prix médian de 220 €) que dans les couronnes (prix médian de 128 €), avec un nombre de transactions moins élevées (639 contre 2 002). Les habitants de la région qui optent pour une maison individuelle préfèrent 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 (prix médian de 75 €), mais le nombre de transactions reste faible (de l'ordre de 245 permis de construction déposés en 2020 pour des terrains acquis récemment).



Source : SDES - EPTB 2020

Note de lecture : le liséré blanc à l'intérieur de chaque boîte représente la médiane, la boîte représente les prix entre Q1 et Q3, les extrémités représentent les valeurs minimales et maximales. Les valeurs aberrantes ont été éliminées.

## Les énergies renouvelables dans le mode de chauffage des maisons neuves : L'écart se réduit un peu entre région et moyenne de France métropolitaine

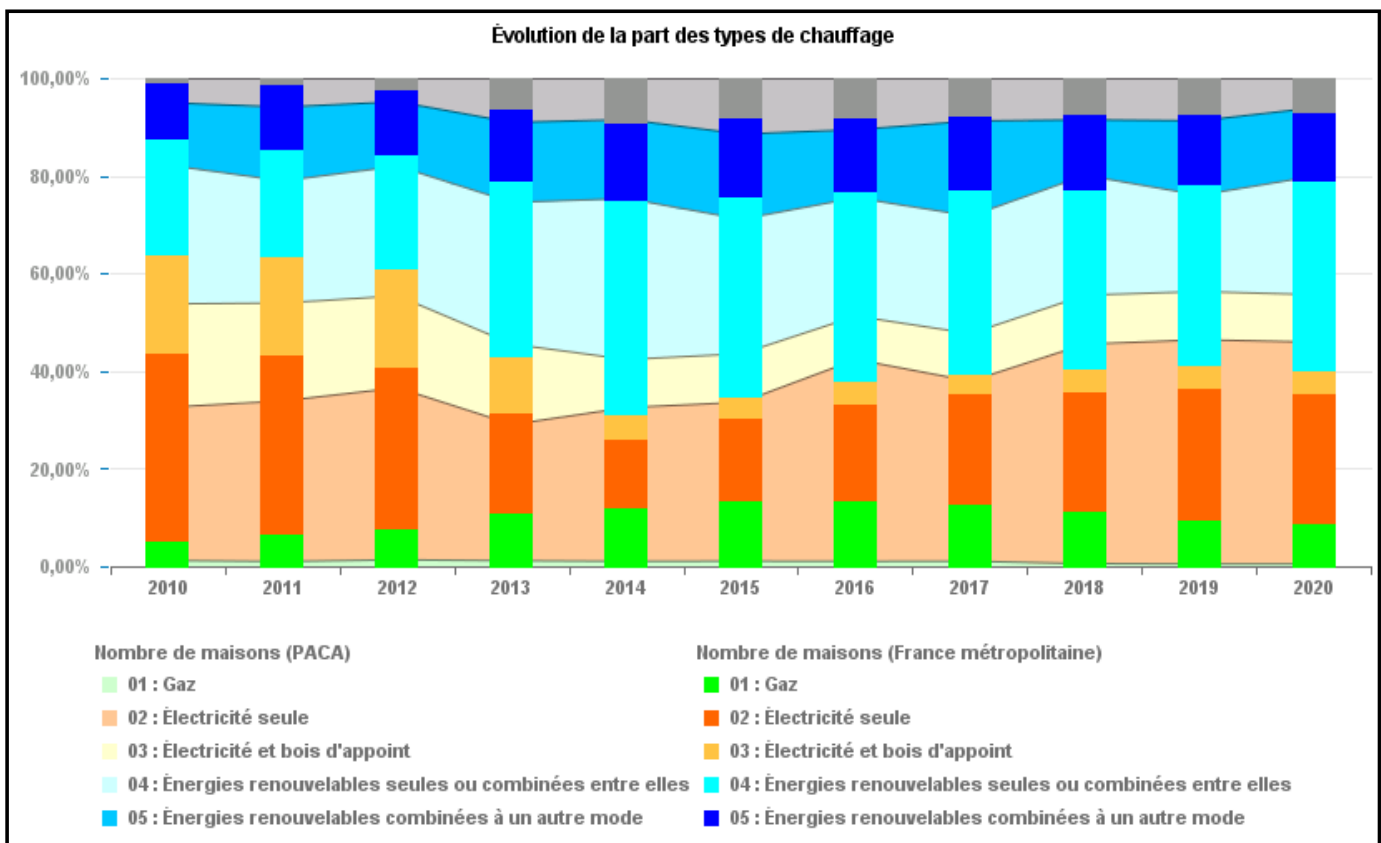
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des maisons construites utilisant des énergies renouvelables comme mode de chauffage a augmenté entre 2010 et 2014, au détriment, notamment, de l'électricité. Elle a cependant moins progressé qu'en France métropolitaine, notamment pour les EnR seules ou combinées entre elles. Cette part a ensuite baissé jusqu'en 2019, 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.

En 2020, les EnR seules ou combinées progressent légèrement de nouveau et leur part passe de 35 % à 37 % (contre 51 % sur les deux années pour la France métropolitaine).

Le choix du chauffage à l'électricité reste cependant privilégié par rapport aux EnR en PACA, à l'inverse de la France métropolitaine.

C'est surtout dans les pôles et les couronnes des aires d'attraction des villes que la part des énergies renouvelables est la plus faible (respectivement 33 % et 37 %). Hors de ces aires, ce qui correspond à des zones rurales, elle est équivalente à celle de l'électricité (46 %).

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.



Source : SDES - EPTB 2020

Note de lecture : 'évolution est représentée par les aires pour PACA et les colonnes pour la France métropolitaine.

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

Directrice de publication : Corinne Tourasse  
 Responsable de rédaction : Sylvie Fraysse  
 Rédaction : Bruno Deruaz

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 Géomatique et Statistique (UGS)

## 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 :

La catégorie des énergies renouvelables (EnR) comprennent notamment la géothermie, l'aérothermie, le photovoltaïque et l'éolien. 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> mars 2012, y compris pour les années 2006-2011.

### Quantiles :

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.

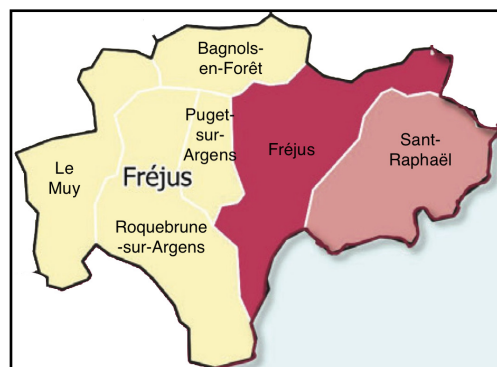
### Aires d'attraction des villes :

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 d'une ou plusieurs communes, 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. Par exemple l'aire d'attraction de Fréjus comprend les communes de Fréjus et Saint-Raphaël, qui constituent le pôle, et celles de Bagnols-en-Forêt, Le Muy, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, qui constituent la couronne.

Les communes hors attraction des villes sont des communes généralement rurales, non comprises dans ces ensembles.

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.

## Méthodologie

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.

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).