

Chiffres et Statistiques

La construction de maisons en PACA
Année 2021

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Malgré des prix toujours élevés, les constructions de maisons neuves repartent à la hausse

En 2021, plus de 7 100 permis ont été délivrés pour la construction d'une maison individuelle en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 21 % de plus qu'en 2020. Cela permet au marché de la construction de maisons neuves de remonter au-dessus du niveau d'avant la crise (environ 6 950 en 2019). Près de 4 100 des permis concernent une construction sur un terrain acquis dans l'année, ce qui représente 42 % de plus qu'en 2020. Comme pour les maisons, c'est plus qu'à fin 2019 (environ 3 500).

Le marché des terrains à bâtir en PACA, septième région la plus peuplée de France métropolitaine, est stable depuis 2017. Il concerne peu de transactions : 5 % soit le neuvième rang national. Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré a fortement augmenté. Supérieur de 75% à la moyenne nationale, c'est le deuxième plus élevé de France métropolitaine après l'Île de France. Il augmente assez régulièrement sur les dix dernières années. Les achats sont concentrés en majorité sur les aires d'attraction des villes, avec une dispersion des prix importante.

Si les nouvelles maisons sont majoritairement chauffées avec des énergies renouvelables au niveau national, ce mode de chauffage ne représente qu'un tiers du total en PACA, contre près de la moitié de chauffage électrique.

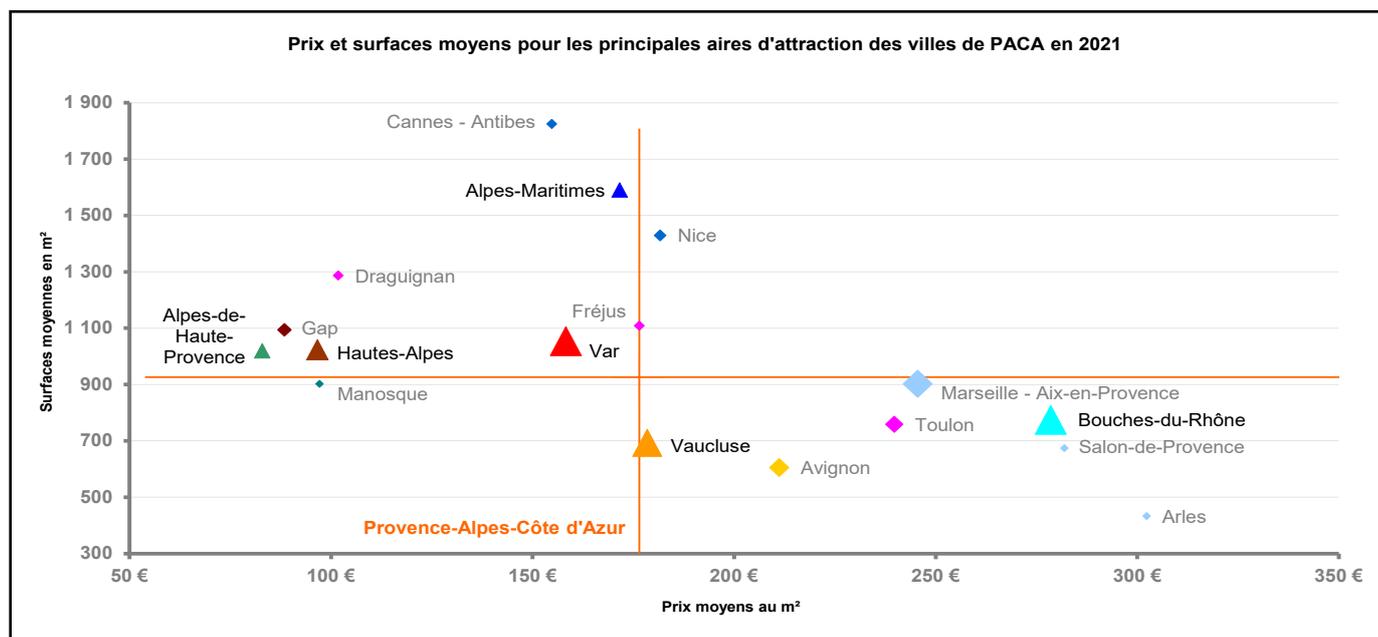
Des prix moyens élevés et des surfaces moindres dans les plus grandes zones urbaines

Le prix moyen au m² des terrains achetés en 2021 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 176,46 € (172,60 € en 2020), sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine (de l'ordre de 99 €). Cela s'explique par la difficulté à satisfaire la demande dans la troisième région de France par la densité de

population où le foncier constructible est rare (en raison, entre autres, du relief, de la présence de nombreuses infrastructures, de forts enjeux de risques naturels et industriels et de protection du patrimoine et de la biodiversité).

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. L'aire d'attraction de Nice bénéficie de prix moins élevés et de surfaces plus importantes en moyenne, car elle intègre les communes de l'arrière-pays. Les aires



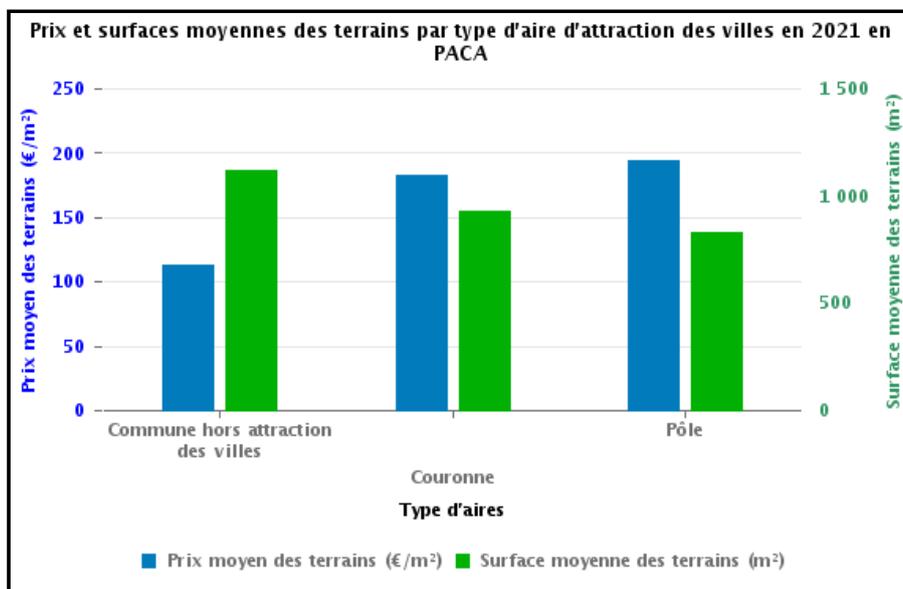
Source : SDES - EPTB 2021

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 transac-

tions. Cela s'observe également à l'échelon départemental. C'est dans les Bouches-du-Rhône que les prix sont les plus élevés, alors qu'ils sont plus proches de la moyenne

française dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence. Par rapport à 2020, le Vaucluse a dépassé les Alpes-Maritimes en termes de prix des terrains, ces deux départements restant proches de la moyenne régionale, devant le Var.

Enfin, pour l'ensemble de la région, les prix moyens sont d'autant plus élevés et les surfaces moindres qu'on se rapproche du ou des pôles des aires d'attraction des villes. Les communes situées en-dehors des aires d'attraction des villes ont les prix moyens les plus bas (112 € du m² en moyenne contre 195 €/m² pour les pôles) et les surfaces moyennes les plus importantes (1 120 m² contre 830 m²). Par rapport à 2020, les écarts de prix se creusent très légèrement, à l'inverse des surfaces.



Source : SDES - EPTB 2021

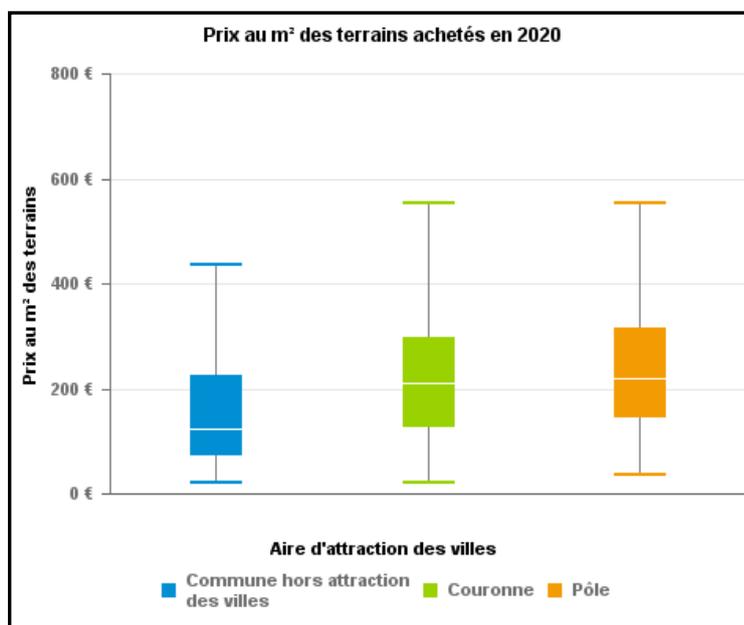
Les aires d'attraction des villes concentrent la majorité des transactions régionales avec des prix médians plus élevés et de plus gros écarts de prix

Les prix médians au m² des terrains sont, comme pour les prix moyens, 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 233 €) que dans les couronnes (prix médian de 213 €), avec un nombre de transactions moins élevées (environ 850 contre 2 200).

Les habitants de la région qui optent pour une maison individuelle préfèrent s'installer en périphérie des villes, où le foncier est plus disponible, moins cher et de plus grande surface.

C'est hors des aires d'attraction des villes que les prix sont les plus bas (prix médian de 80 €), mais le nombre de transactions reste faible (de l'ordre de 350 permis de construction déposés en 2021 pour des terrains acquis récemment, soit environ 10 % du total).



Source : SDES - EPTB 2021

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.

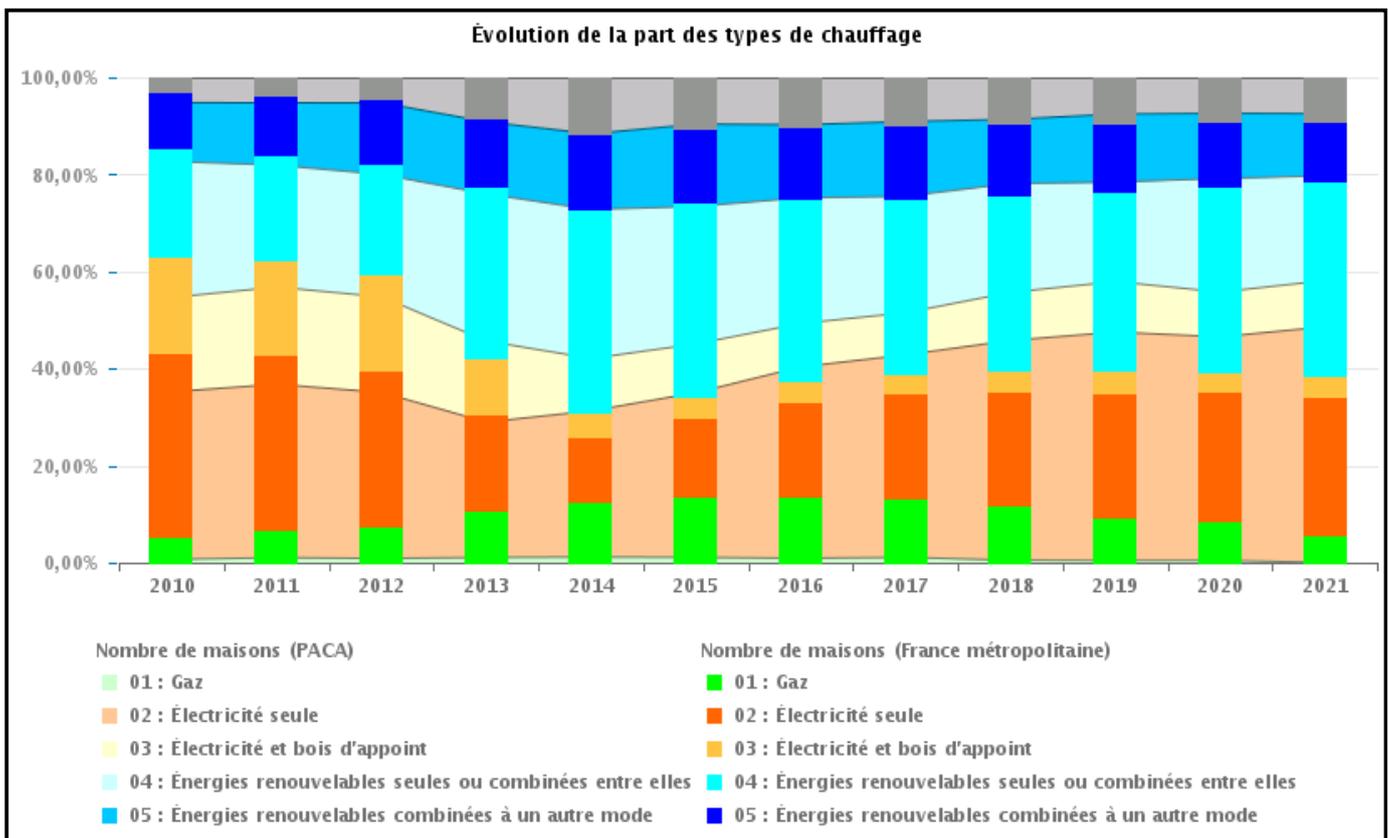
Une part des chauffages électriques pour les constructions de maisons presque double de l'échelon national

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des maisons construites utilisant des énergies renouvelables comme mode de chauffage a progressé moins vite (entre 2010 et 2014) et reculé plus vite (à partir de 2014) qu'en France métropo-

litaine, notamment pour les EnR seules ou combinées entre elles.

Après une légère embellie en 2020, les EnR seules ou combinées reculent de nouveau et leur part passe de 37 % à 34 % en PACA,

alors qu'elle augmente de 51 % à 53 % en France métropolitaine. En 2021, les modes de chauffages électriques (électricité seule ou avec bois d'appoint) représentent 58 % dans la région contre seulement 33 % au niveau national.



Source : SDES - EPTB 2021

Note de lecture : 'évolution est représentée par les aires pour PACA et les colonnes pour 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 32 % et 34 %). Hors de ces aires, ce qui correspond à des zones rurales, elle

est plus élevée (45 %) mais reste inférieure à celle de l'électricité seule (45 %). Les constructions étant moins nombreuses dans ces zones, la répartition au niveau régional est plus proche de celle des aires d'attraction des villes.

À noter également que la surface moyenne des nouvelles maisons utilisant uniquement des énergies renouvelables comme mode de chauffage est proche de 126 m², devant tous les autres modes de chauffage.

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
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 €/m²) diffère de celle de moyenne des prix (en €/m²). 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 m² et 2 000 m² achetés au prix de respectivement 50 000 € et 20 000 €, le prix moyen au mètre carré est de 28 €/m² tandis que la moyenne des prix vaut 55 €/m².

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^{er} 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^{er} 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.

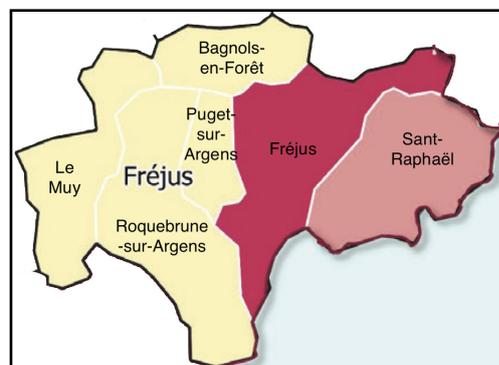
Aires d'attraction des villes :

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).