

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mai 2014

*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2012

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 118



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Sommaire

- Définition des zonages utilisés	p. 4
- L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2012	p. 4
- Les principaux enseignements	p. 5

1^{ère} partie : Description des investisseurs et des investissements

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2012	p. 8
II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs	p. 9
II -1 – Âge des acquéreurs	p. 9
II -2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs	p. 11
III – Conditions d'acquisition et caractéristiques des terrains	p. 13
III – 1 – Modalités d'acquisition	p. 13
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2012)	p. 15
III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2012)	p. 16
III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2012	p. 17
IV – Caractéristiques de la maison envisagée	p. 19
IV -1 – Destination (mode d'occupation)	p. 19
IV -2 - Degré de finition	p. 20
IV -3 - Maître d'œuvre impliqué	p. 21
IV -4 - Surface de plancher des maisons	p. 22
IV -5 - Mode de chauffage	p. 22

2^{ème} partie : Analyse des coûts d'investissement en 2012

I – Prix des terrains achetés en 2012	p. 24
II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2012	p. 30
III – Coût total des investissements sur terrains <i>achetés</i> en 2012	p. 33

3^{ème} partie : Évolution des coûts d'investissement en Pays de la Loire entre 2011 et 2012

I – Evolution du prix des terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire	p. 38
II – Evolution du prix des maisons sur terrains achetés	p. 41
III - Evolution du coût d'investissements	p. 42

ANNEXES

1 – Carte des territoires analysés	p. 43
2 a – Tableau synoptique par département pour 2012	p. 44
2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2012	p. 45
3 a – Résultats par EPCI et par département (année 2012)	p. 46
3 b – Résultats par EPCI et par département (année 2011)	p. 52

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de **centre**, **banlieue** et **périphérie**, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet :

- le **centre** correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la **banlieue** sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la **périphérie** réunit les communes de la couronne.

Les **villes moyennes** (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'**espace rural sous influence urbaine** regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'**espace rural « pur »** correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

Le **littoral** est composé des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale, à l'exception des communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales. Pratiquement, le littoral couvre les communes littorales du sud de la Loire.

Une carte présentant ces zonages est annexée en fin de document.

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2012

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2012 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle. Elle se limite aux constructions neuves et exclue donc les constructions sur existant.

Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement, les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les données recueillies sont redressées, les résultats « bruts » sont remis en cohérence avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés (Sit@del 2).

Les prix moyens exprimés en euros par m² sont définis comme le rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Lorsque le nombre de transactions est inférieur à 10, les valeurs sont soumises au secret et considérées comme non ou insuffisamment significatives pour donner lieu à interprétation.

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/maisons-individuelles.html>

Les principaux enseignements

La densité de maisons individuelles autorisées demeure nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire

En 2012 en Pays de la Loire, 11 393 maisons individuelles ont obtenu un permis de construire à l'initiative d'un pétitionnaire personne physique. À cet égard, la région des Pays de la Loire arrive en 3ème position des régions de France métropolitaine ; sa contribution s'élève à 9,3 %. La périphérie des sept principales agglomérations (35,4 %), le « rural sous influence urbaine » (27,3 %), puis les banlieues des principales agglomérations (12,3 %) rassemblent 75,0 % du total régional. Le littoral contribue pour 10,9 %, les centres des principales agglomérations seulement pour 3,8 %. Pour la densité de constructions par commune, ce sont en revanche les centres des principales agglomérations qui arrivent en tête, suivis du littoral et des banlieues. La densité de maisons autorisées demeure très faible en milieu rural, même dans le rural sous influence urbaine qui représente plus d'une commune sur deux de la région. Comparées à la France métropolitaine, les acquisitions en Pays de la Loire présentent :- une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; les acquéreurs sont plus jeunes dans les zones peu urbanisées, plus âgés sur le littoral ;- une part relativement forte d'agriculteurs, d'ouvriers et de retraités ; de notables différences existent entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs.

Par ailleurs, 67 % des terrains achetés en 2012 l'ont été viabilisés.

61 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire ; le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

En 2012, 15,5 % des terrains objet de la construction d'une maison individuelle en Pays de la Loire n'ont pas été achetés ; 66,9 % ont bénéficié du permis de construire l'année calendaire de leur achat ; 17,6 % avaient été achetés antérieurement

Les modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur.

La part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : plus de 70 % chez les moins de 40 ans (60 % des bénéficiaires), moins de 50 % parmi les 60 ans ou plus (10 % des bénéficiaires).

Cette modalité d'acquisition est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (74 %), suivis des professions intermédiaires (68 %) et des cadres (63 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (58 %), les retraités et sans activité professionnelle (autour de 50 %) ; elle est de 40 % chez les agriculteurs.

Elle est par ailleurs légèrement sous-représentée dans les principales agglomérations (où elle correspond à 58 % des acquisitions) et sur le littoral (49 % des acquisitions), plus fréquente ailleurs (72 % des acquisitions).

La surface moyenne des terrains achetés et ayant obtenu le permis de construire est de 828 m² en 2012 (contre 831 m² en 2011, et contre 1 073 m² au niveau France métropolitaine)

Lorsqu'ils ont été à la fois achetés et objet d'un permis de construire en 2012, les terrains ont une surface moyenne achetée de 828 m² ; en très légère baisse sur 2011 (831 m²), cette surface est inférieure de 23 % à la moyenne nationale.

On observe de grandes différences de surfaces moyennes entre l'espace rural (1 007 m²), les villes moyennes ou petites et les périphéries des principales agglomérations (799 m² et 780 m²), les banlieues et le littoral (680 m² et 674 m²), les centres des villes principales (587 m²).

Les terrains viabilisés sont en moyenne 40 % plus petits que ceux qui ne le sont pas.

Les terrains achetés sans recours à un intermédiaire sont plus grands de 25 % que dans le cas contraire.

La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur (en moyenne 10,5 %) est plus élevée sur le littoral et plus faible dans les zones faiblement urbanisées

10,5 % des maisons dont la construction est autorisée sont vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur. Cette part est surtout élevée sur le littoral (29,5 %) ; elle est nettement moindre lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (6,4 %).

La part des maisons devant être livrées totalement terminées (36 % en général) est un peu plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (32 %).

Les architectes interviennent pour 6,8 % des constructions, ils sont davantage sollicités dans les principales villes ; le recours à leurs services est encore plus rare (5,6 %) lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain.

La surface de plancher moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2012 est en moyenne de 116 m² lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Cette surface s'élève à 138 m² lorsque le pétitionnaire confie la maîtrise d'œuvre de la construction à un architecte.

L'électricité seule ou le gaz seul demeurent dominants mais désormais en deçà de 50 % (47,3 %) des modes de chauffage. Les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », intéressent 33,4 % des constructions. Le recours aux énergies renouvelables est plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (31,2 %).

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne à 57 910 €, inférieur de 19 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts inter-territoriaux importants

Les terrains achetés et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 en Pays de la Loire ont été acquis au prix unitaire moyen de 57 910 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont relativement importants, en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix. C'est ainsi que 10 % des terrains ont coûté moins de 26 470 €, tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 101 530 €.

Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres, les professions indépendantes et les retraités ; il dépend aussi de l'âge de l'acquéreur avec lequel il augmente.

Le prix des terrains est par ailleurs plus élevé lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière.

Dans les mêmes conditions, le prix des terrains était un an plus tôt de 55 080 €. Il enregistre donc une hausse de 5,1 %.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains s'élève en Pays de la Loire à 70 € (contre 66 € un an auparavant et 67 € en moyenne France métropolitaine).

Plus les terrains achetés sont petits, plus leur prix au m² est élevé.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation. On remarque ainsi que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral est double voire davantage du prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et plus encore en milieu rural.

Pour les 10 % de terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire, le prix s'établit à moins de 29 €/m², tandis que pour les 10 % les plus onéreux, il s'élève au-dessus de 191 €/m².

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2012 s'établit à 137 600 €, inférieur de 2,3 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 137 605 €. Les écarts inter-territoriaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés et surtout de leur prix au m². 10 % des maisons ont coûté moins de 90 000 €, et 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 200 000 €.

Le prix moyen des maisons est plus élevé pour les cadres ; il dépend de l'âge de l'acquéreur essentiellement lorsqu'il est inférieur à 50 ans.

Il est plus élevé si la maison est destinée à devenir résidence principale, en raison d'une taille alors plus importante.

Il est plus élevé si la maison est livrée totalement terminée.

Il est sensiblement supérieur si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; il s'élève alors à 187 400 €.

Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 132 570 €. Il est en hausse de 3,8 %.

Le coût par m² de surface de plancher des maisons à construire sur des terrains achetés en 2012 est de 1 189 €

Le coût prévisionnel moyen par m² de surface de plancher, en moyenne de 1 189 €, s'élève à 1 353 € si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; dans cette hypothèse, surface de plancher et prix du m² contribuent conjointement à majorer le prix de la maison.

En 2012, le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en Pays de la Loire est de 195 510 € pour une maison dont la surface de plancher est de 116 m² bâtie sur un terrain de 828 m² acheté 70 €/m²

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2012, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 195 510 € pour une maison dont la surface de plancher est de 116 m² à construire sur un terrain de 828 m². Ce coût connaît sur un an une augmentation de 4,2 % davantage mue par l'augmentation du prix et notamment du prix au m² des terrains que par celle des maisons.

L'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement, mais ce chiffre, en augmentation de 0,3 point par rapport à 2011, donne lieu à des écarts locaux conséquents.

À la différence des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (où il est de 47,7 %), Ile-de-France (47,4 %), Languedoc-Roussillon (42,0 %), ce taux ne dépasse toutefois la moyenne nationale (34,0 %) que très localement et 45 % sur un seul canton, en l'occurrence Le Croisic.

Les investissements des 60 ans ou + sont 30 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

Le montant moyen des investissements est de 172 860 € pour les acquéreurs de moins de 30 ans et culmine à 224 440 € chez les plus de 60 ans.

La part du foncier augmente de 28,6 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60. Cela signifie que pour les acquéreurs les plus âgés, le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des agglomérations ou du littoral des pétitionnaires âgés.

Les investissements des cadres sont plus de 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

Le montant moyen des investissements est de 163 340 € pour les ouvriers et culmine à 256 030 € chez les cadres. Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 25,2 % - que les autres catégories.

La localisation impacte surtout la composante foncière du coût d'investissement ; les différences d'âge ou de catégorie socioprofessionnelle agissent principalement sur la composante immobilière

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : à des coûts élevés d'investissement sont associés des coûts élevés à la fois des terrains et des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière le plus souvent conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global du coût d'investissement ne résulte donc pas d'une alternative entre coûts fonciers et immobiliers, mais plutôt d'une conjonction des deux. Cette règle générale admet toutefois quelques exceptions, la plus notable concernant les agriculteurs que le coût modique d'achat des terrains conduit à un niveau d'investissement immobilier relativement plus important.

Les intensités et les écarts de coûts d'investissements analysés selon leur localisation reposent en moyenne davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison .

La différence maximale (plus de 100 000 €) de coût moyen d'investissement qui oppose les principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 62 % par le prix du terrain et 38 % par celui prévisionnel de la maison.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison. Il en va de même des écarts dûs à la catégorie socioprofessionnelle. Dans les deux cas, la différence entre catégories extrêmes d'investisseurs s'explique pour 38 % par le prix du terrain et pour 62 % par celui de la maison.

1^{ère} partie : Description des investisseurs et des investissements

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2012

La densité de maisons individuelles autorisées est plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire ; ces territoires concentrent 27,0 % des maisons neuves

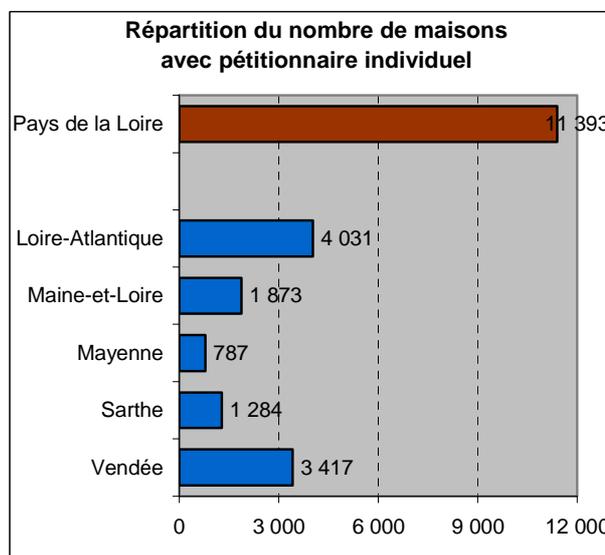
En 2012 en Pays de la Loire, 11 393 maisons individuelles neuves ont obtenu un permis de construction. Pour ce nombre, la région des Pays de la Loire arrive en 3^{ème} position des régions de France métropolitaine, derrière Rhône-Alpes (12 966) et la Bretagne (11 485), et devant l'Aquitaine (10 434), seule autre région pour laquelle le nombre de maisons autorisées dépasse 10 000.

Rapportée au nombre de maisons autorisées sur l'ensemble de la France métropolitaine, la part des Pays de la Loire s'élève à 9,3 %.

Au sein de la région, on observe de fortes disparités. D'une part, la Loire-Atlantique (35,4 %) et la Vendée (30,0 %) concentrent à eux deux près du double du nombre de maisons autorisées sur les trois autres départements de la région réunis.

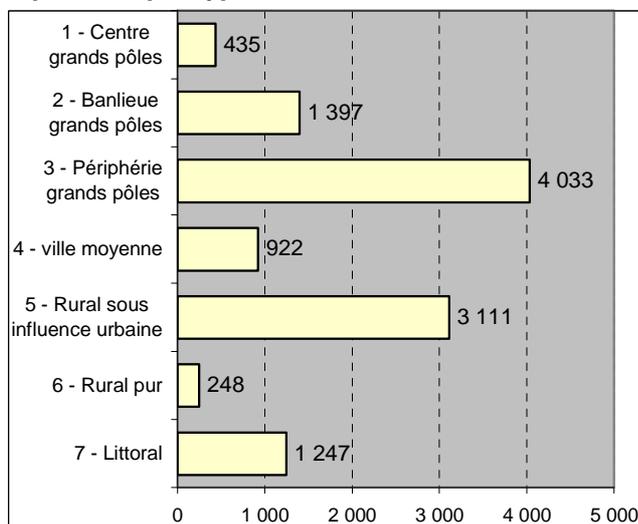
D'autre part, les périphéries des sept principales agglomérations (35,4 %), le « rural sous influence urbaine » (27,3 %), puis les banlieues des principales agglomérations (12,3 %), autrement dit le « péri-urbain large », rassemblent 75,0 % du total régional. Le littoral contribue pour 10,9 %, les centres des sept principales agglomérations seulement pour 3,8 %.

Pour autant, si l'on évalue le nombre moyen de maisons autorisées par commune, le classement change radicalement : ce sont alors les centres des principales agglomérations qui arrivent en tête, suivis du littoral et des banlieues. La densité de maisons autorisées demeure très faible en milieu rural, même dans le rural sous influence urbaine et les périphéries qui représentent plus d'une commune sur deux de la région. En moyenne, on compte ainsi 31 fois plus de maisons construites dans une grande ville que dans une commune rurale.

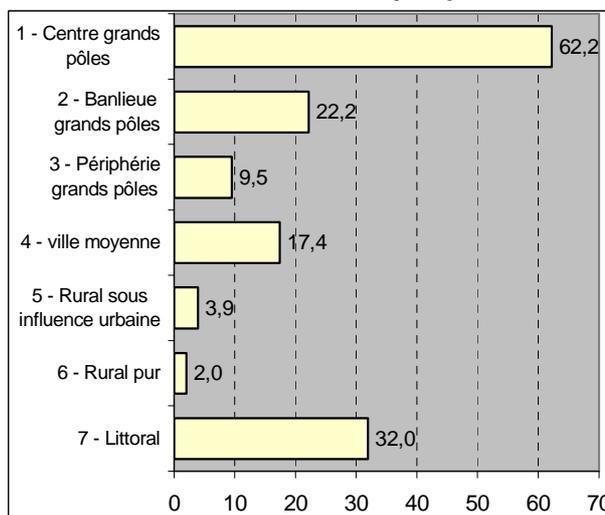


Nombre de maisons individuelles ayant obtenu autorisation de construire en 2012

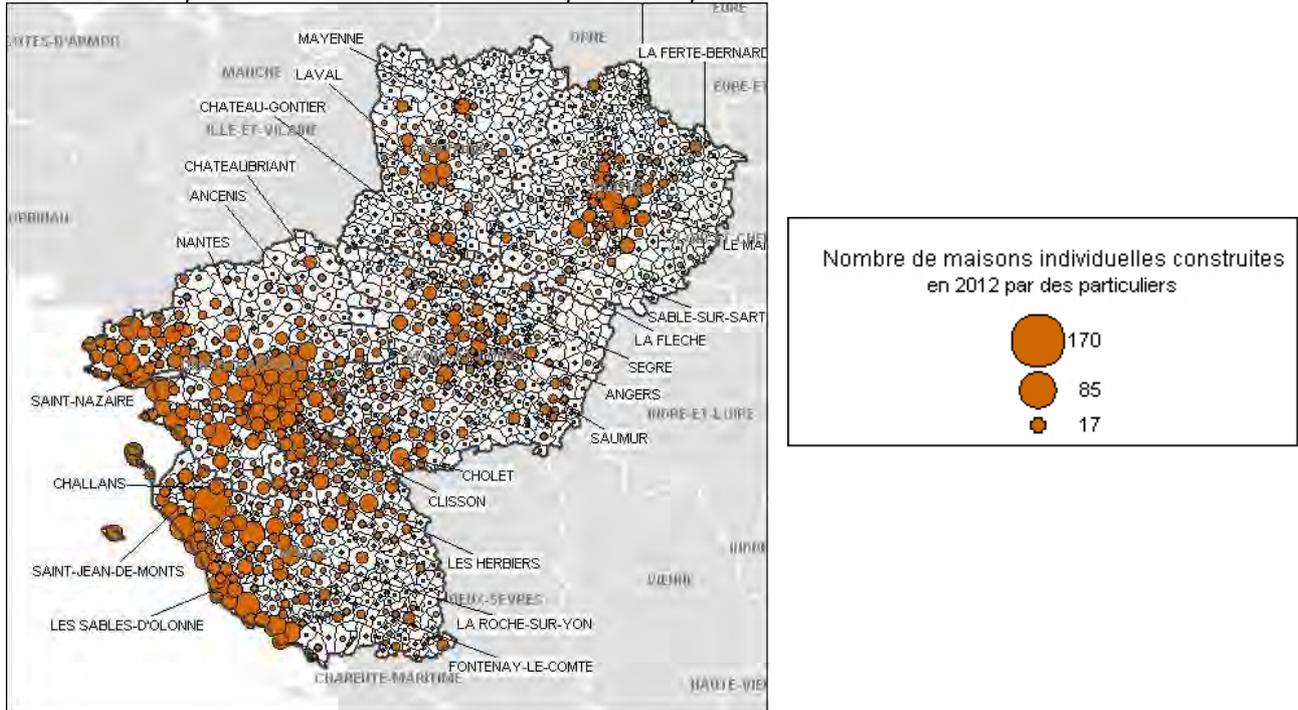
Répartition par type de territoire



Nombre moyen par commune



Localisation des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2012



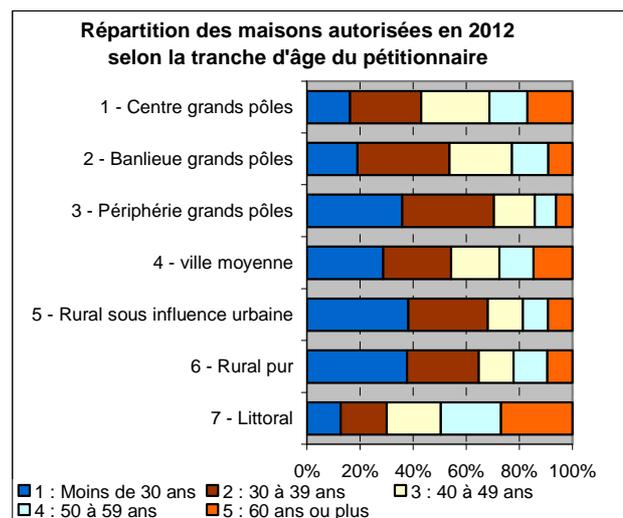
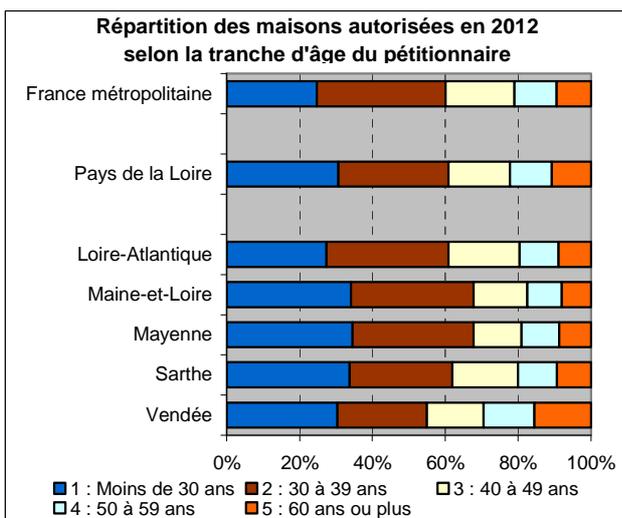
II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

II -1 – Âge des acquéreurs

Une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; des acquéreurs plus jeunes dans les zones peu urbanisées, plus âgés sur le littoral

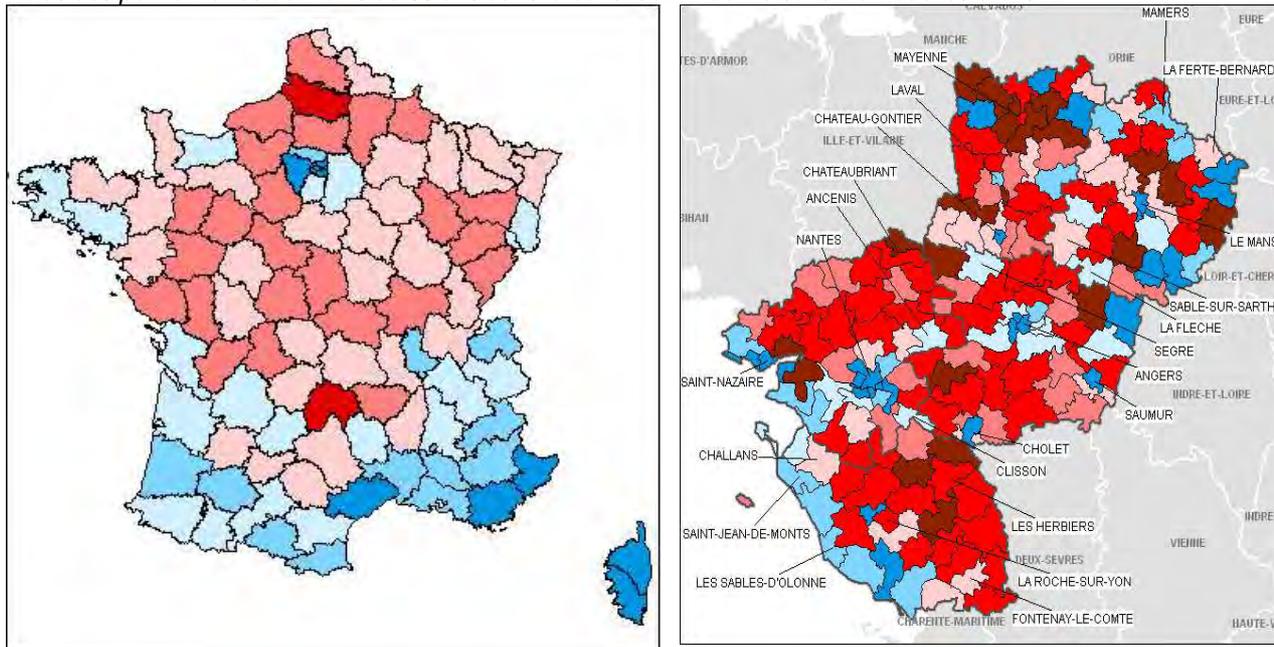
La part des acquéreurs de maisons individuelles âgés de moins de 30 ans est plus élevée en Pays de la Loire (30,6 %) que sur l'ensemble de la France métropolitaine (24,8 %). Il en va de même dans une moindre mesure des acquéreurs de 50 ans ou plus (22,2 % pour les Pays de la Loire, 21,1 % pour la France métropolitaine).

Les tranches d'âge intermédiaire (30 à 49 ans) sont donc relativement moins présentes en Pays de la Loire.

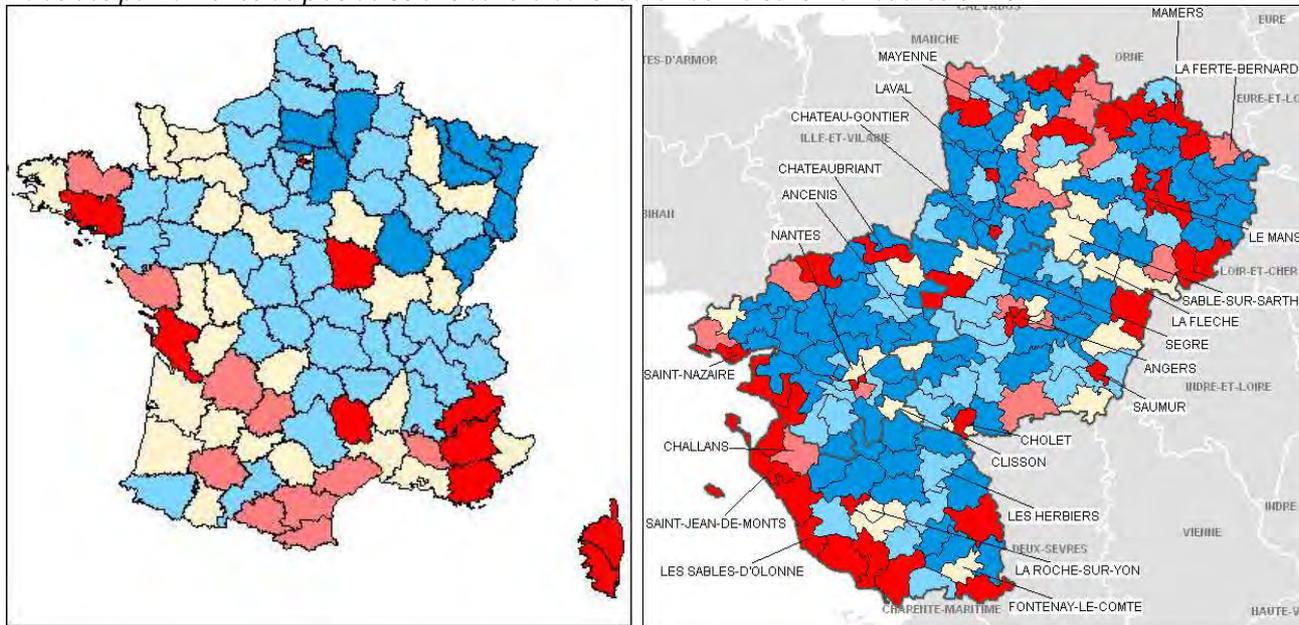


La forte représentation des plus jeunes est surtout évidente dans les départements de l'intérieur de la région où leur part avoisine 34 %, alors qu'elle tombe à 30,4 % en Vendée et à 27,3 % en Loire-Atlantique. Elle dépasse notamment 35 % dans le péri-urbain éloigné des pôles, la périphérie des grands pôles et le rural sous influence urbaine ainsi que dans le rural « pur ». Cette part des moins de 30 ans, qui est encore de 29 % dans l'ensemble des villes petites et moyennes, chute à 19,1 % dans les banlieues, à 16,3 % dans les villes centres et à 12,7 % sur le littoral.

Poids des pétitionnaires de moins de 30 ans dans la construction de maisons individuelles en 2012



Poids des pétitionnaires de plus de 50 ans dans la construction de maisons individuelles en 2012



L'importance prise par la part des acquéreurs de 50 ans ou plus est très largement imputable à la Vendée (29,4 % des acquéreurs contre 17,5 % [Maine-et-Loire] à 20,0 % [Sarthe] dans les autres départements). Elle donne lieu à des contrastes territoriaux encore plus nets que pour les moins de 30 ans (échelle s'étirant de 14 % des acquéreurs en périphérie des grands pôles à 49,5 % sur le littoral).

La proportion d'acquéreurs âgés de 30 à 49 ans (47,2 % dans la région) est comparable à la moyenne nationale (54,2 %) en Loire-Atlantique (53 %) ainsi que dans les aires urbaines. Elle est inférieure à 50 % ailleurs (40 % en Vendée, 46 à 48 % dans les départements non littoraux), avec un minimum à 37,7 % sur le littoral.

II - 2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

Une part relativement forte d'agriculteurs, d'ouvriers et de retraités ; de notables différences entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs

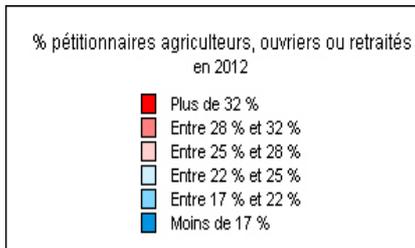
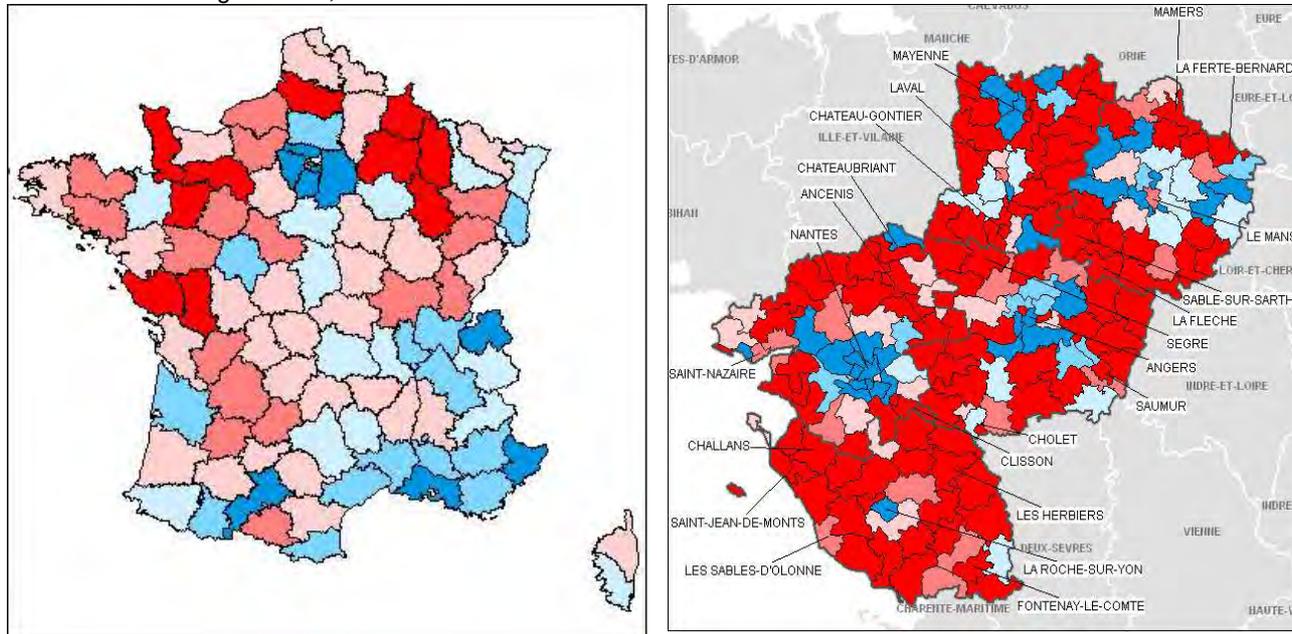
Sont plus élevées en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France métropolitaine les proportions parmi les acquéreurs de maisons individuelles d'ouvriers (18,4 % contre 14,1%), de retraités (9,5 % contre 8,4 %) et d'agriculteurs (2,7 % contre 2,4 %). Les autres catégories socioprofessionnelles sont déficitaires à l'échelle de la région, notamment les cadres (17,6 % contre 19,3 %).

La part des employés (39,3 % des acquéreurs), est inférieure de 1,8 point à la moyenne nationale. Ils constituent néanmoins de loin la CSP la mieux représentée en Pays de la Loire. Cette part s'élève jusque 46 % dans le rural « pur » et 46,5 % en périphérie des grands pôles. Dans les autres types de territoires, elle est inférieure à la moyenne régionale. C'est sur le littoral qu'elle est la plus faible (24,4 %). Elle est un peu plus élevée dans les agglomérations (30 % dans les centres, 36 % dans les banlieues)

La part des ouvriers est nettement tirée vers le haut par les villes moyennes et le milieu rural, territoires où elle dépasse 20 %. Elle est encore de 18,5 % en périphérie des principales aires urbaines, mais n'est plus que de 11 % sur le littoral et de 8 % dans les agglomérations.

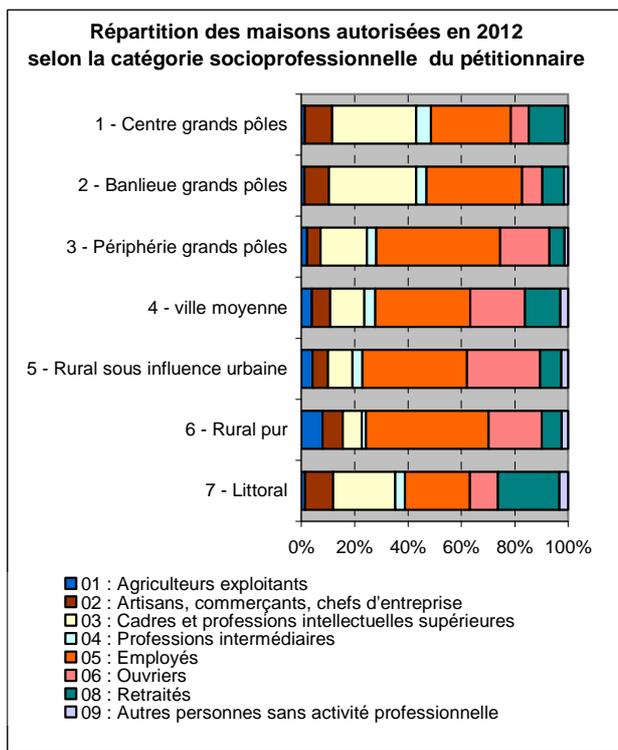
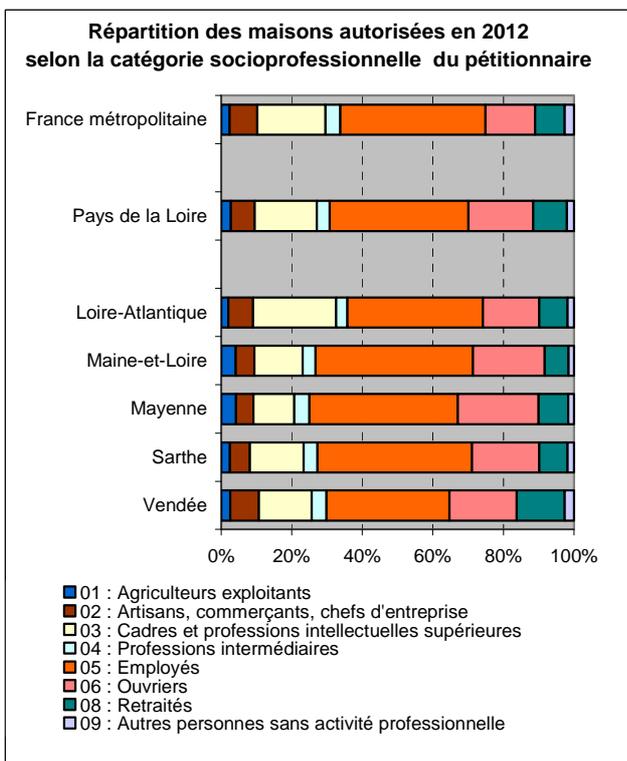
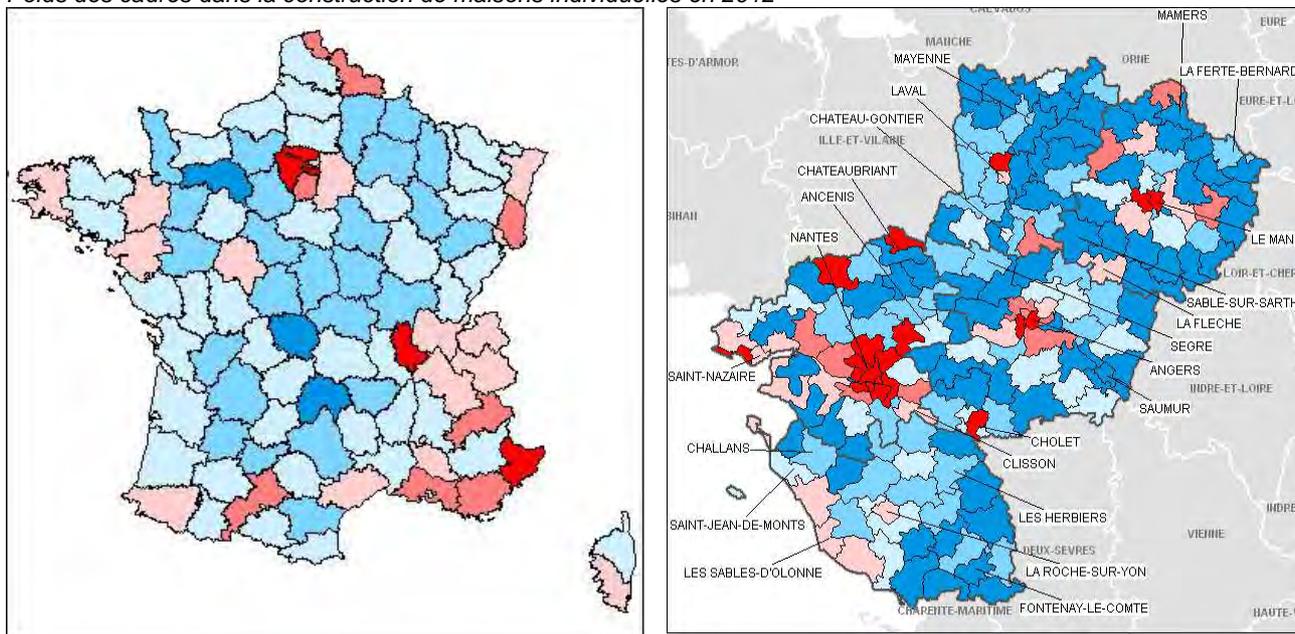
Les retraités sont surtout très bien représentés sur le littoral (23 % des acquéreurs), mais également en proportion supérieure à la moyenne dans les villes petites et moyennes comme plus importantes (13 %). Leur part s'abaisse sensiblement dans les territoires péri-urbains et ruraux (entre 5 et 8 %).

Poids cumulé des agriculteurs, ouvriers et retraités dans la construction de maisons individuelles en 2012



La part des cadres et assimilés parmi les acquéreurs est de 23,5 % sur la Loire-Atlantique, où elle est rehaussée par le « grand Nantes », et comprise entre 11,6 % et 15,3 % dans les autres départements. Le déficit affecte le milieu rural où cette CSP représente moins de 10 % des acquéreurs. Il n'est en aucun cas le fait des agglomérations (31,4 % dans les villes centres, 32,7 % dans leurs banlieues) ni du littoral (23,3 %).

Poids des cadres dans la construction de maisons individuelles en 2012



III – Conditions d’acquisition et caractéristiques des terrains

III – 1 – Modalités d’acquisition

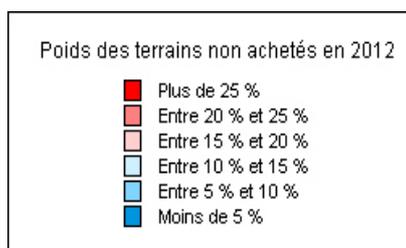
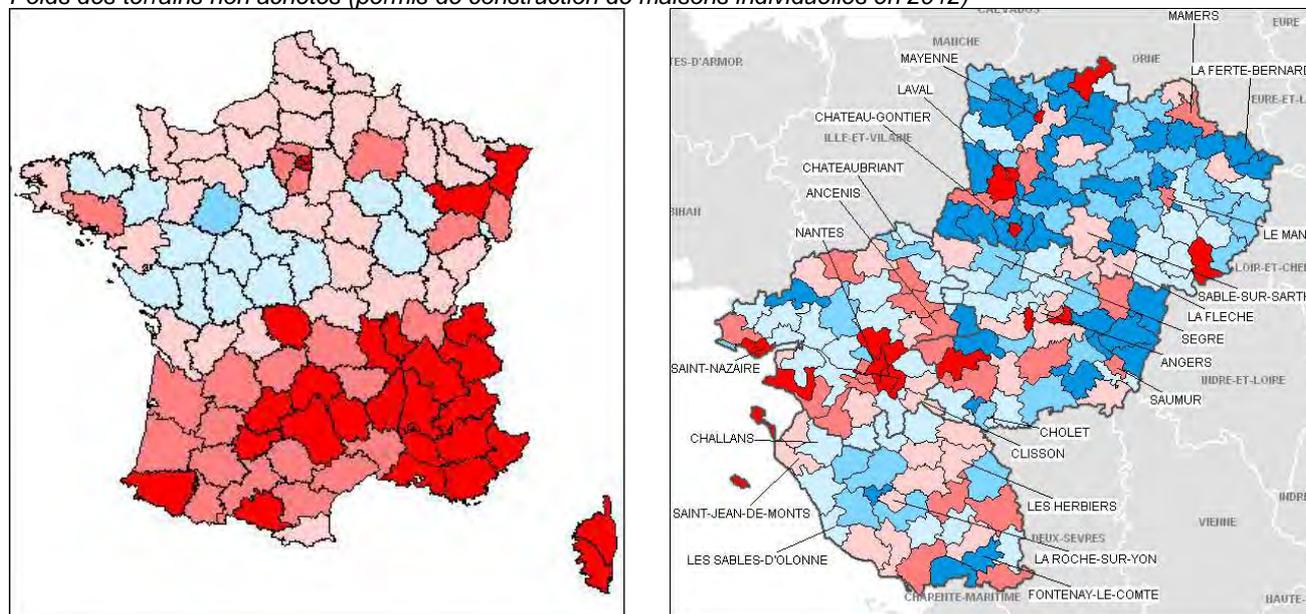
En 2012, 15,5 % des terrains objet de la construction d’une maison individuelle en Pays de la Loire n’ont pas été achetés (contre 21,7 % au niveau national) ; 66,9 % (contre 60,6 %) ont bénéficié du permis de construire l’année de leur achat ; 17,6 % (contre 17,7 %) avaient été achetés antérieurement

En 2012 en Pays de la Loire, très en retrait de la moyenne nationale égale à 21,7 %, 15,5 % des permis de construire une maison individuelle accordés à l’initiative de personnes physiques correspondent à des terrains qui n’ont pas été achetés mais acquis par succession, donation ou partage.

Cette proportion compte parmi les plus faibles de France puisque seule la région Centre (14,7 %) fait « moins ». À l’opposé, plusieurs régions, presque toutes de la moitié sud du pays, en sont à plus de 20 % : Ile-de-France, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc-Roussillon, voire de 25 % : Alsace, Rhône-Alpes, Provence-Côte d’Azur, Corse.

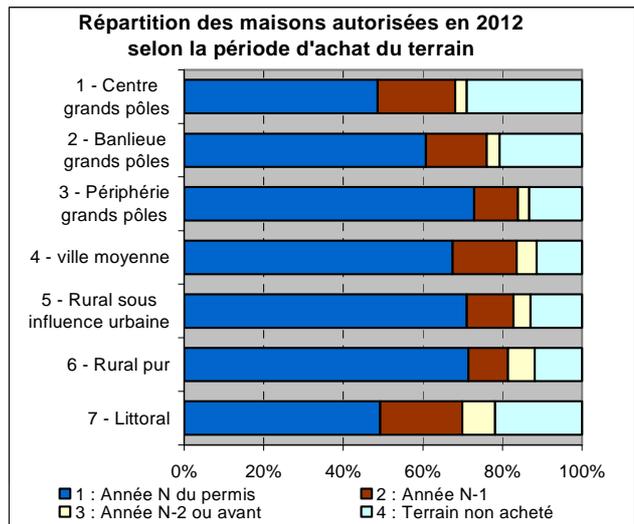
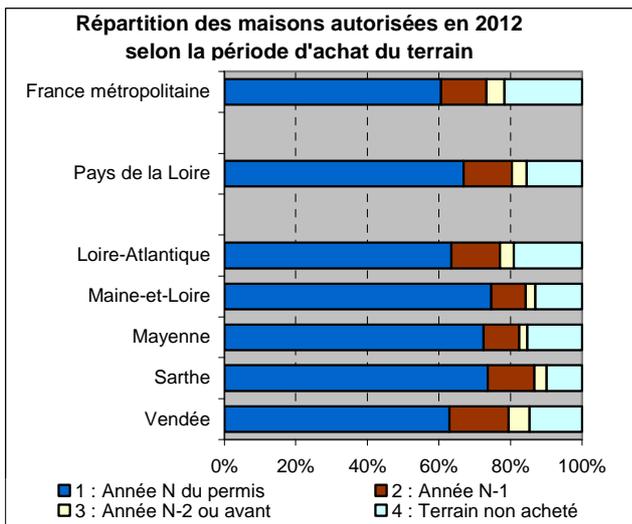
Selon les départements ligériens, elle varie entre 9,9 % (Sarthe) et 19,1 % (Loire-Atlantique). Dans plusieurs cantons, pour la plupart en Mayenne, Sarthe et Maine-et-Loire, elle chute même à moins de 5 %.

Poids des terrains non achetés (permis de construction de maisons individuelles en 2012)



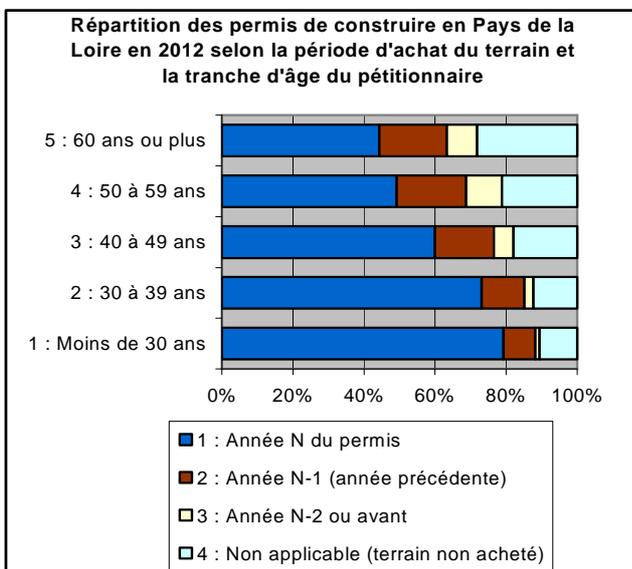
Plus qu’ailleurs en France métropolitaine, les Ligériens ont donc acheté le terrain sur lequel ils ont fait construire. Dans cette hypothèse, ils ont obtenu le permis de construire soit la même année (66,9 % contre 60,6 %) soit au minimum une année calendaire après l’achat (17,6 % contre 17,7 %).

La fréquence des achats anticipés de terrains est comprise entre 12,3 % et 16,4 % des permis dans les départements de l’intérieur, s’élève à 17,4 % en Loire-Atlantique et à 22,5 % en Vendée. Leur survenance est plus élevée dans les villes (21,1 % pour les centres des grands pôles, 22,4 % pour les villes petites et moyennes) et surtout sur le littoral (29,0 %). Elle est plus rare dans les zones faiblement urbanisées (autour de 15 % dans la périphérie des grands pôles ainsi que dans l’espace rural).

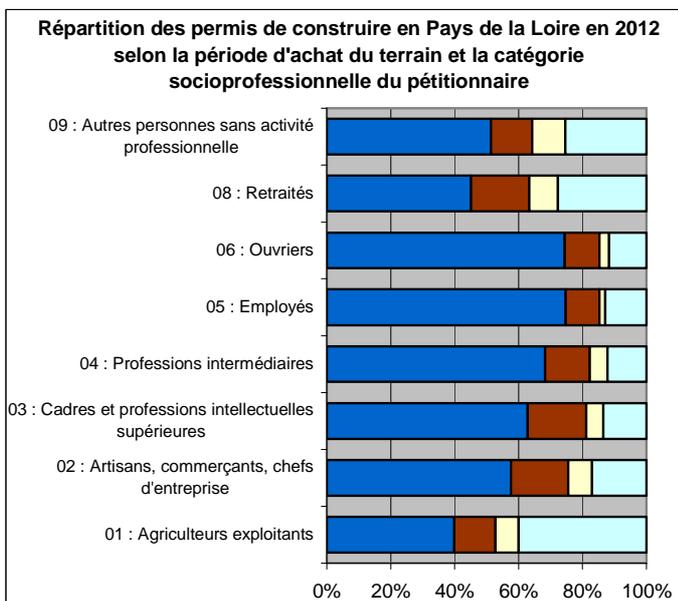


Les modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la CSP de l'acquéreur

L'âge comme la catégorie socioprofessionnelle pèsent sur les modalités d'acquisition du terrain.



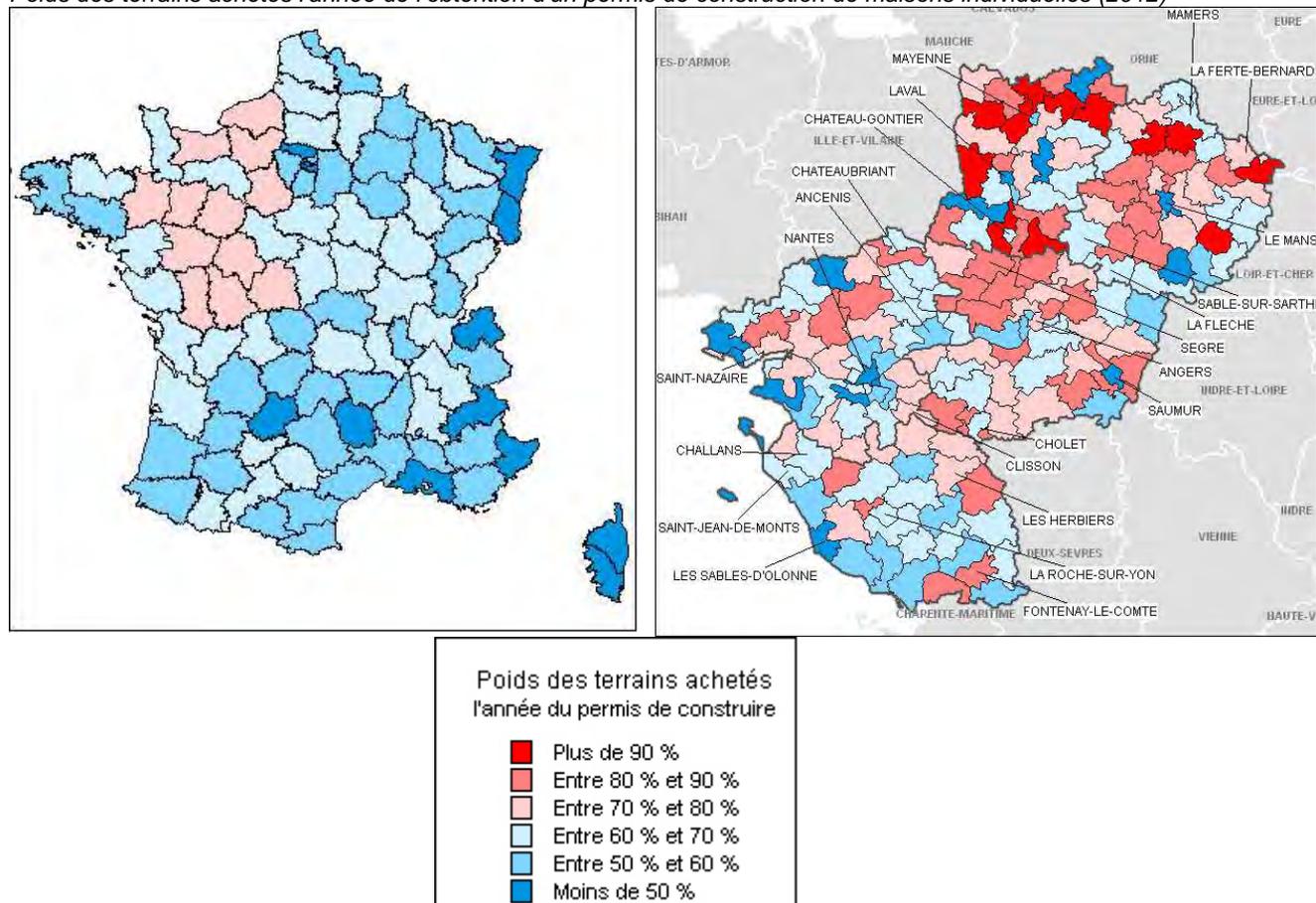
- Plus l'acquéreur est âgé, plus la proportion des acquisitions sans achat est élevée : de 10,6 % pour les moins de 30 ans à 28,2 % pour les 60 ans ou plus.
- De même, la fréquence des reports de construction au-delà de l'année d'achat du terrain augmente avec l'âge en-deçà de 60 ans : de 10,3 % avant 30 ans, jusque 29,5 % entre 50 et 60 ans ; elle décroît légèrement après 60 ans : 27,5 %.
- Par corollaire, la part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : plus de 70 % chez les moins de 40 ans (79,2 % avant 30 ans, 73,1 % entre 30 et 40 ans), moins de 50 % parmi les 60 ans ou plus (49,3 % entre 50 et 60 ans, 44,3 % ensuite).



- chez les exploitants agricoles, la proportion des acquisitions sans achat atteint 40 %, elle est encore de 28 à 25 % chez les retraités et sans activité professionnelle ; elle tombe à 17 % chez les artisans-commerçants, puis à 12 à 13,5 % pour les actifs salariés ;
- la proportion des reports de construction est faible pour les employés et ouvriers (resp. 12,4 % et 13,8 %), forte (supérieure à 23 %) pour les cadres, artisans, ainsi que pour les retraités et sans activité professionnelle ;
- La part des permis attribués dans l'année d'achat du terrain est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (74 %), puis les professions intermédiaires (68 %) et les cadres (63 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (58 %), puis les retraités et sans activité professionnelle (autour de 50 %) ; elle est de 40 % chez les agriculteurs.

Dans ces conditions, la fréquence des terrains dont l'année du permis de construire coïncide avec l'année d'achat – 2012 en l'occurrence - varie fortement dans l'espace en liaison avec les structures par âge et socioprofessionnelle des pétitionnaires. Elle est plus élevée dans les territoires comptant parmi les pétitionnaires le plus de salariés non cadres, surtout âgés de moins de 40 ans. Elle est de 62,9 % en Vendée, de 63,5 % Loire-Atlantique, mais s'élève entre 72 % et 75 % dans les départements de l'intérieur, alors qu'elle est couramment inférieure à 60 % voire 50 % dans le sud et l'est de la France. Elle dépasse en fait 70 % et même localement 90 % dans les territoires peu urbanisés. Elle est plus rare dans les principales agglomérations et surtout sur le littoral.

Poids des terrains achetés l'année de l'obtention d'un permis de construction de maisons individuelles (2012)



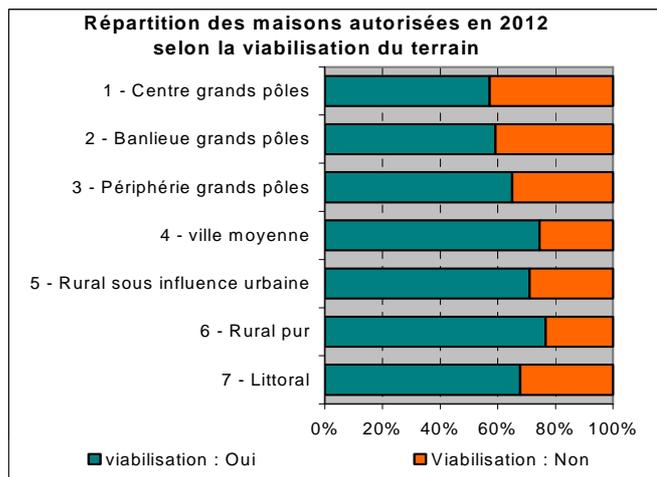
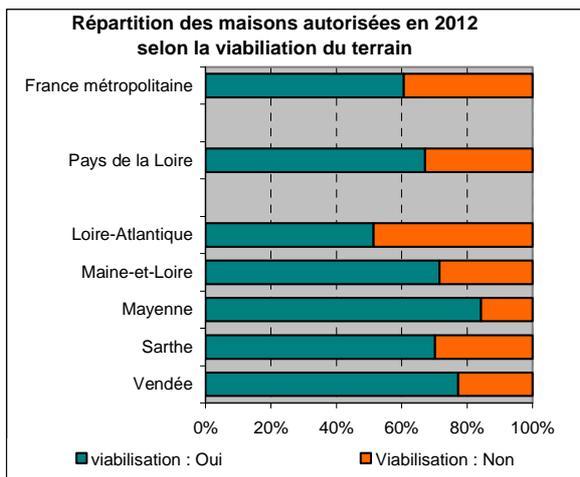
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2012)

En Pays de la Loire, 67,2 % des terrains achetés en 2012 ont été acquis viabilisés (contre 60,6 % au niveau national)

En Pays de la Loire, 67,2 % des terrains achetés et ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle en 2012 ont été acquis viabilisés (eau, électricité + éventuellement téléphone et tout-à-l'égout) contre 60,6 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette proportion est plus forte dans le département de la Mayenne avec 84,3 % de terrains viabilisés et plus faible en Loire-Atlantique où seuls 51,3 % des terrains étaient viabilisés lors de l'acquisition.

Les écarts sont un peu moins importants entre types de territoires (59 % dans les principales agglomérations, 65 % dans les périphéries, 68 % sur le littoral, 71 % dans le rural, 75 % dans les villes petites et moyennes).



III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2012)

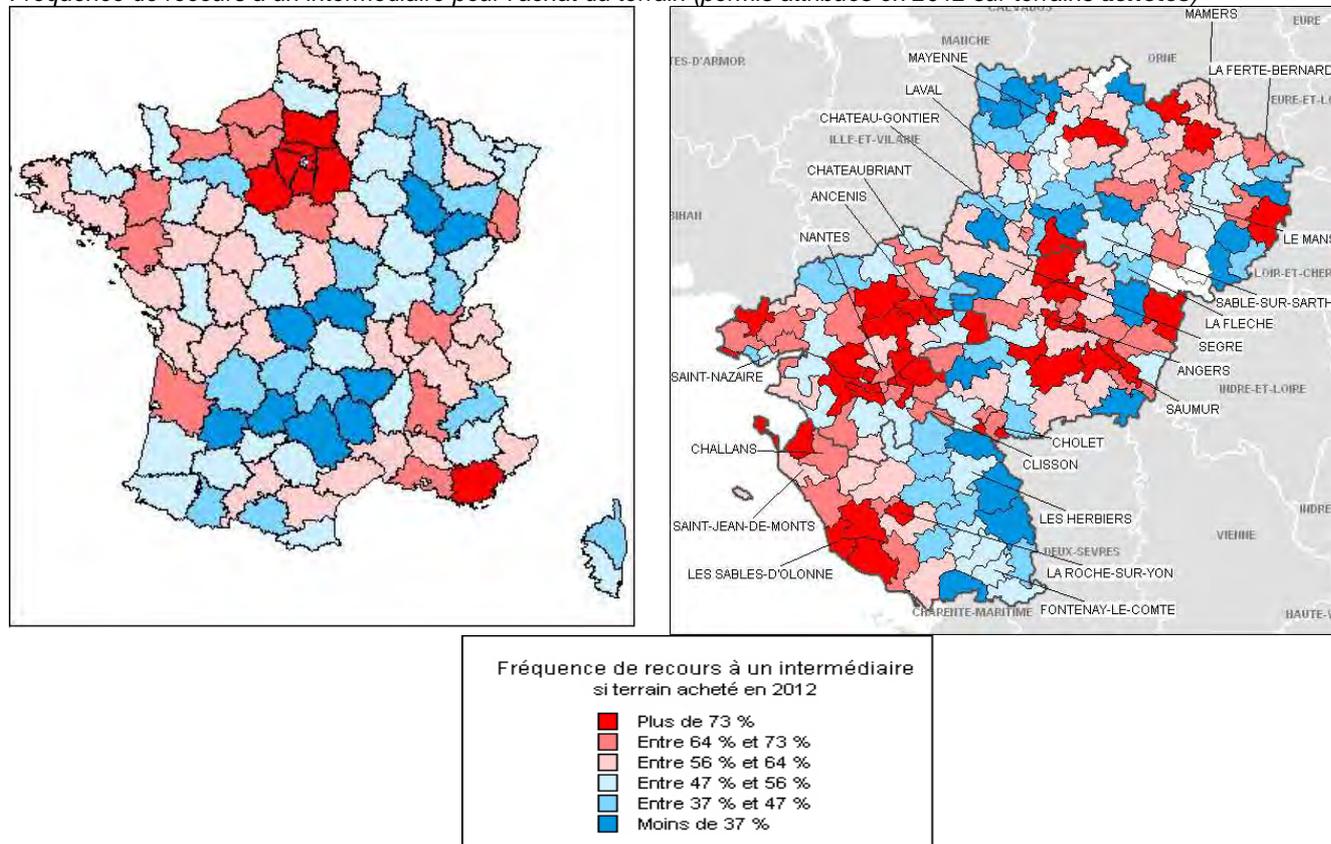
En Pays de la Loire, en cas d'achat du terrain, 61,3 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire

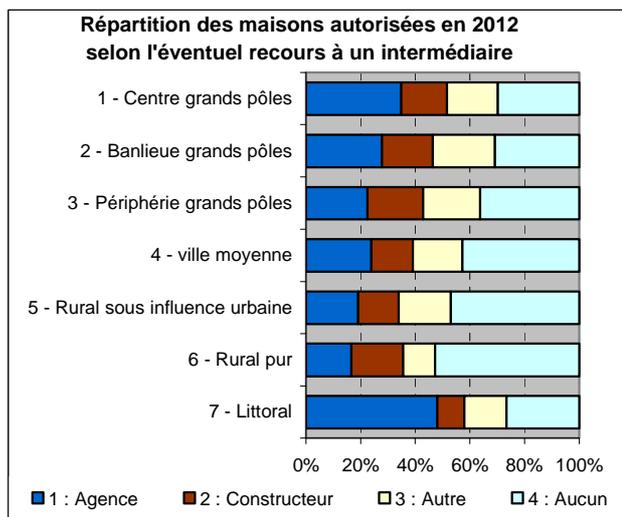
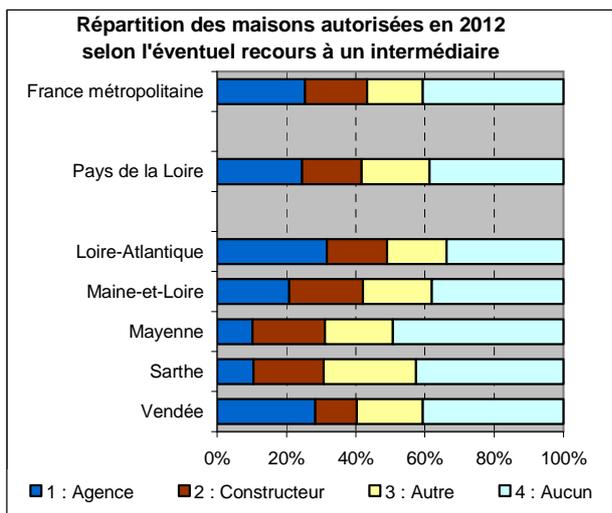
Pour les terrains achetés en 2012, 61,3 % des pétitionnaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 59,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Plus précisément, 24,5 % ont transité par une agence immobilière et 17,2 % par un constructeur de maisons individuelles.

Les différences territoriales peuvent être prononcées. Le passage par un intermédiaire, notamment d'une agence, est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares. C'est ainsi qu'en Loire-Atlantique, le recours à un intermédiaire atteint en moyenne 66,3 % alors qu'il est de 50,8 % en Mayenne.

Les valeurs les plus élevées sont enregistrées dans les centres et banlieues d'agglomérations (70 %) et sur le littoral (73,5 %), les plus faibles dans les villes moyennes (57 %) et plus encore l'espace rural (53 %).

Fréquence de recours à un intermédiaire pour l'achat du terrain (permis attribués en 2012 sur terrains achetés)





III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2012

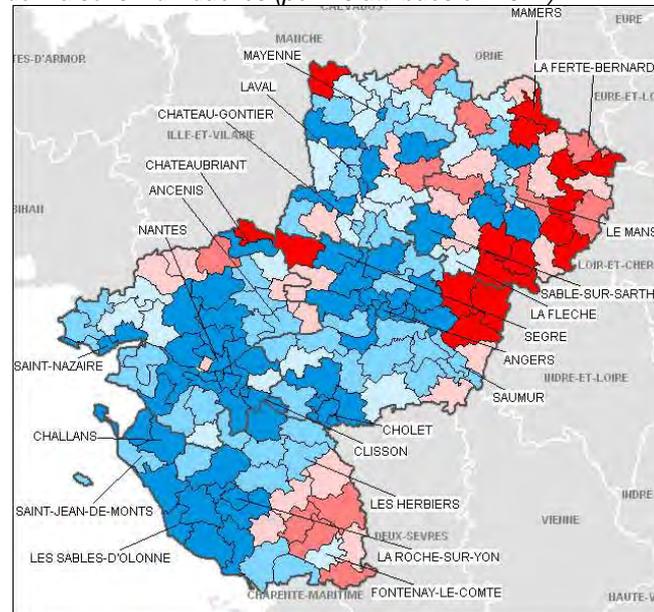
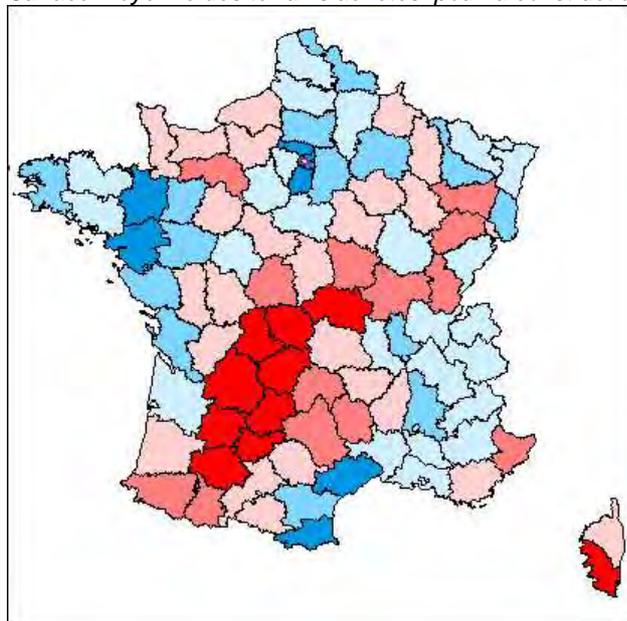
La surface moyenne des terrains achetés en 2012 en Pays de la Loire est de 828 m², contre 1 073 m² au niveau France métropolitaine

En 2012 en Pays de la Loire, la surface moyenne de terrain achetée par (future) maison individuelle est de 828 m². Cette surface est inférieure de 23 % à la moyenne nationale, qui se situe à 1 073 m².

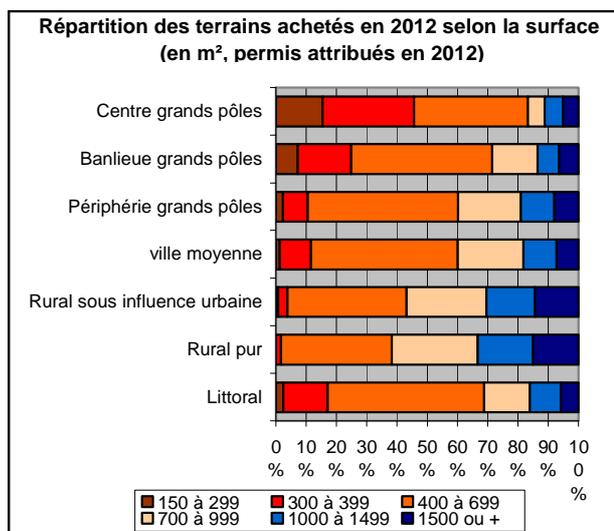
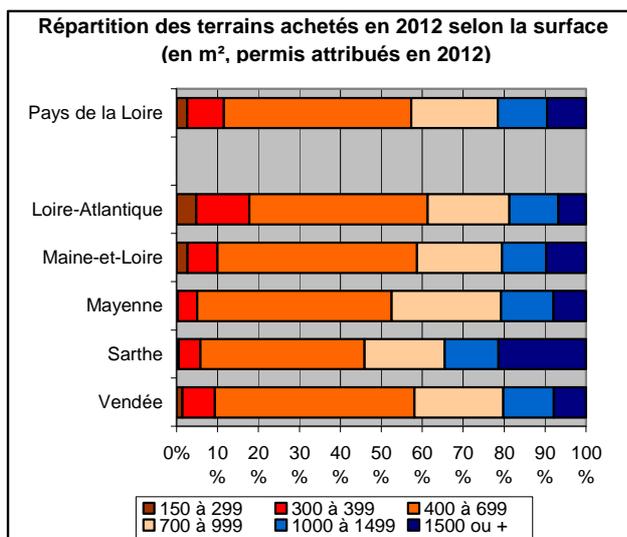
Les Pays de la Loire se positionnent à la 3^{ème} place des superficies les plus petites derrière l'Île-de-France (725 m²) et le Languedoc-Roussillon (815 m²), juste devant la Bretagne (853 m²).

La surface moyenne des terrains achetés dans la Sarthe (1 06 m²) est sensiblement supérieure à celle observée dans les autres départements : Mayenne (867 m²), Maine-et-Loire (811 m²), Vendée (799 m²) et Loire-Atlantique (749 m²).

Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles (permis attribués en 2012)



De même, on observe d'importantes différences entre l'espace rural (1 007 m²), les villes moyennes et les périphéries des principales agglomérations (799 m² et 780 m²), les banlieues et le littoral (680 m² et 674 m²), les centres des villes principales (587 m²).



10 % des terrains achetés en 2012 font moins de 385 m², 10 % font 1450 m² ou plus

L'écart (dit écart inter-déciles) entre les 10 % terrains les plus grands et les 10 % terrains les plus petits achetés en 2012 sur la région est de 1065 m², le rapport de surfaces est de 3,8 (les 10 % terrains les plus grands ont une taille moyenne représentant près de 4 fois celle des 10 % les plus petits).

Les terrains achetés en 2012 viabilisés sont en moyenne 40 % plus petits que ceux qui ne le sont pas

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2012 pour un permis de construire la même année est de 680 m² lorsqu'ils sont viabilisés, alors qu'elle monte à 1 130 m² dans le cas contraire. La fréquence d'achat de terrains viabilisés est à rapprocher de la taille des terrains achetés : seuls 27 % des terrains de plus de 1 500 m² et 46 % des terrains de 1 000 à 1 500 m² sont achetés viabilisés, cette proportion s'élève à 66 % des terrains de 700 à 1000 m² et à 79 % des terrains de moins de 700 m². Ces résultats sont à rapprocher des fréquences respectives d'achats de terrains en lotissement et dans le diffus.

Les terrains achetés en 2012 sans recours à un intermédiaire sont plus grands

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2012 pour un permis de construire la même année est de 944 m² lorsque l'acheteur n'a pas eu recours à un intermédiaire, de 877 m² lorsqu'il a fait appel à une agence immobilière et de 575 m² lorsque le constructeur a pris en charge l'acquisition. La fréquence d'achat de terrains sans / avec recours à un intermédiaire est également à rapprocher de la taille des terrains achetés : l'absence de recours à un intermédiaire concerne 52 % des terrains de plus de 1 000 m² achetés viabilisés, ou encore 47 % des terrains de 700 à 1000 m² ; cette proportion s'abaisse à 31 % des terrains de moins de 700 m². À la différence du critère de viabilisation, comme on l'a vu plus haut, le recours à un intermédiaire dépend aussi de la localisation des terrains.

La taille des terrains achetés en 2012 dépend modérément de l'âge

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2012 dépend assez peu de l'âge, même si l'on peut observer des terrains en moyenne un peu plus grands parmi les acquéreurs de moins de 30 ans (900 m²) voire de 30 à 40 ans (840 m²) que parmi les plus âgés (730 m²).

La taille des terrains achetés en 2012 par les agriculteurs est nettement plus élevée

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2012 par les agriculteurs (1 500 m²) est nettement supérieure à celle des autres catégories socioprofessionnelles qui oscille entre 640 m² (retraités) et 980 m² (artisans, commerçants).

La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur est nettement amoindrie lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur est nettement amoindrie (respectivement la part des maisons destinées à l'occupation par l'acquéreur renforcée) lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. À l'opposé, lorsque l'achat du terrain est anticipé et plus encore en l'absence d'achat, ces usages autres que l'occupation propre (location, résidence secondaire) prennent davantage d'importance.

% permis non destinés RP	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	9,0 %	10,5 %	9,5 %	5,2 %	8,0 %	9,5 %	15,5 %
Achat terr. anticipé	10,3%	14,5%	12,0%	9,8%	12,2%	10,3%	19,6%
Pas d'achat	20,2%	23,4%	22,1%	15,7%	17,2%	21,7%	31,2%
Achat terrain en 2012	4,6 %	6,4 %	5,0 %	2,6 %	5,4 %	7,7 %	10,4 %

IV - 2 – Degré de finition

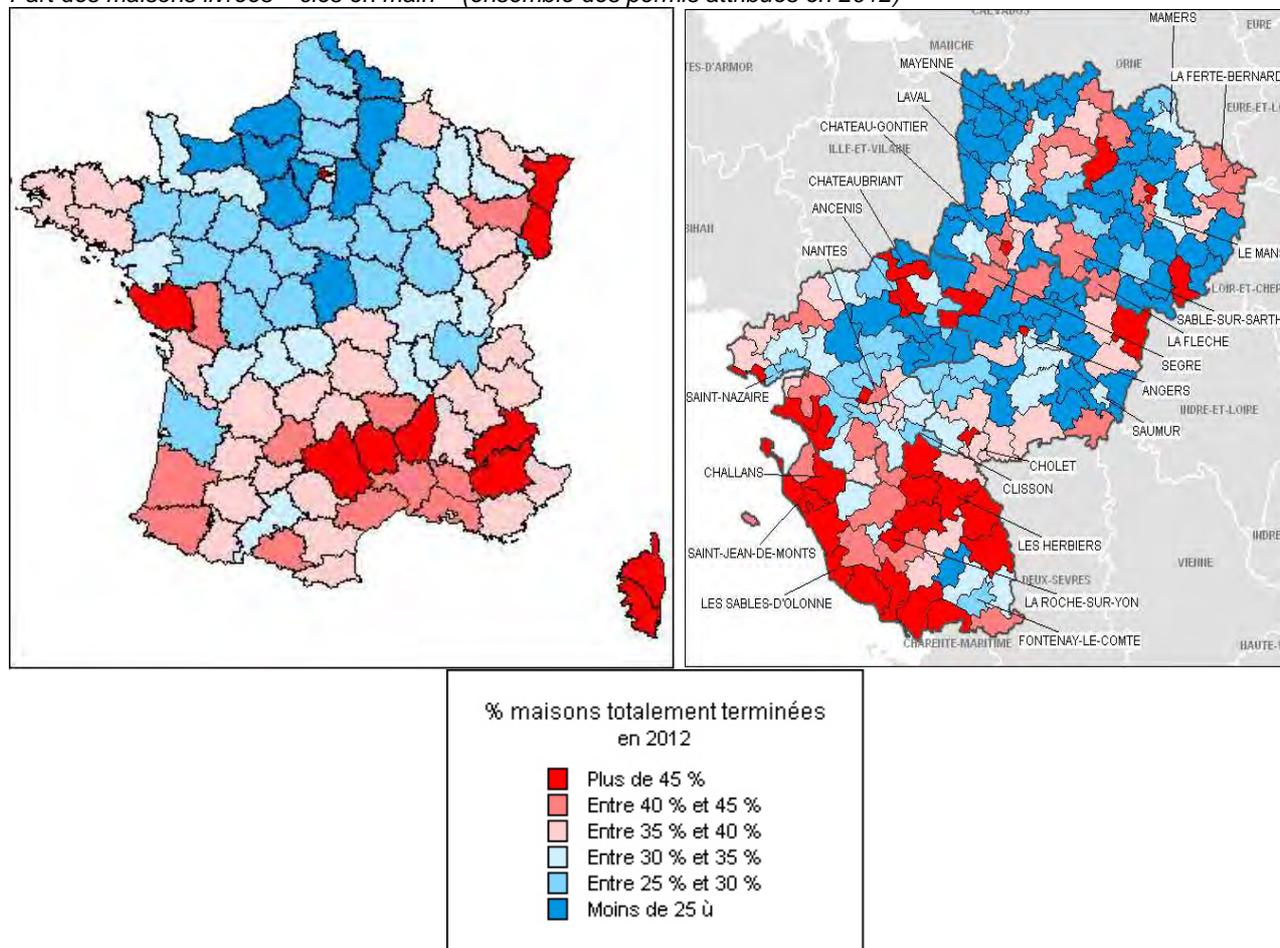
La part des maisons devant être livrées totalement terminées (36 %) est plus élevée sur le littoral et moins dans les agglomérations

En Pays de la Loire en 2012, les maisons sont en majorité (58,5 %) appelées à être livrées prêtes à décorer, 36,0 % totalement terminées, et 5,5 % « closes et couvertes ». Cette répartition est sensiblement comparable à ce que l'on observe sur l'ensemble de la France.

La part des maisons devant être livrées totalement terminées est plus importante en Vendée (46,5 %), plus faible dans les départements de l'intérieur (28 à 30 %). On peut de même opposer le littoral (49 %) aux banlieues et périphéries des principales aires urbaines (31 %) voire à l'espace rural (37 %).

On peut supposer au vu de ce constat que le futur propriétaire serait plus enclin à souhaiter disposer d'une maison « clés en main » lorsque la construction est destinée à devenir sa résidence secondaire, ou encore lorsque son lieu de résidence actuel en est éloigné, d'autant plus qu'il est âgé.

Part des maisons livrées « clés en main » (ensemble des permis attribués en 2012)



La part des maisons livrées totalement terminées est plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des maisons totalement terminées est diminuée lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. À l'opposé, lorsque l'achat du terrain est anticipé et plus encore en l'absence d'achat, la probabilité d'acquérir une maison totalement terminée prend davantage d'importance.

% maisons totalement terminées	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	34,5 %	36,0%	34,2%	29,0%	29,7%	28,0%	46,5%
Achat terr. anticipé	38,7%	41,7%	32,9%	37,6%	39,8%	38,8%	52,1%
Pas d'achat	44,6%	46,1%	47,0%	36,7%	39,3%	34,1%	54,0%
Achat terrain en 2012	29,6%	32,2%	33,2%	26,3%	25,9%	24,8%	42,7%

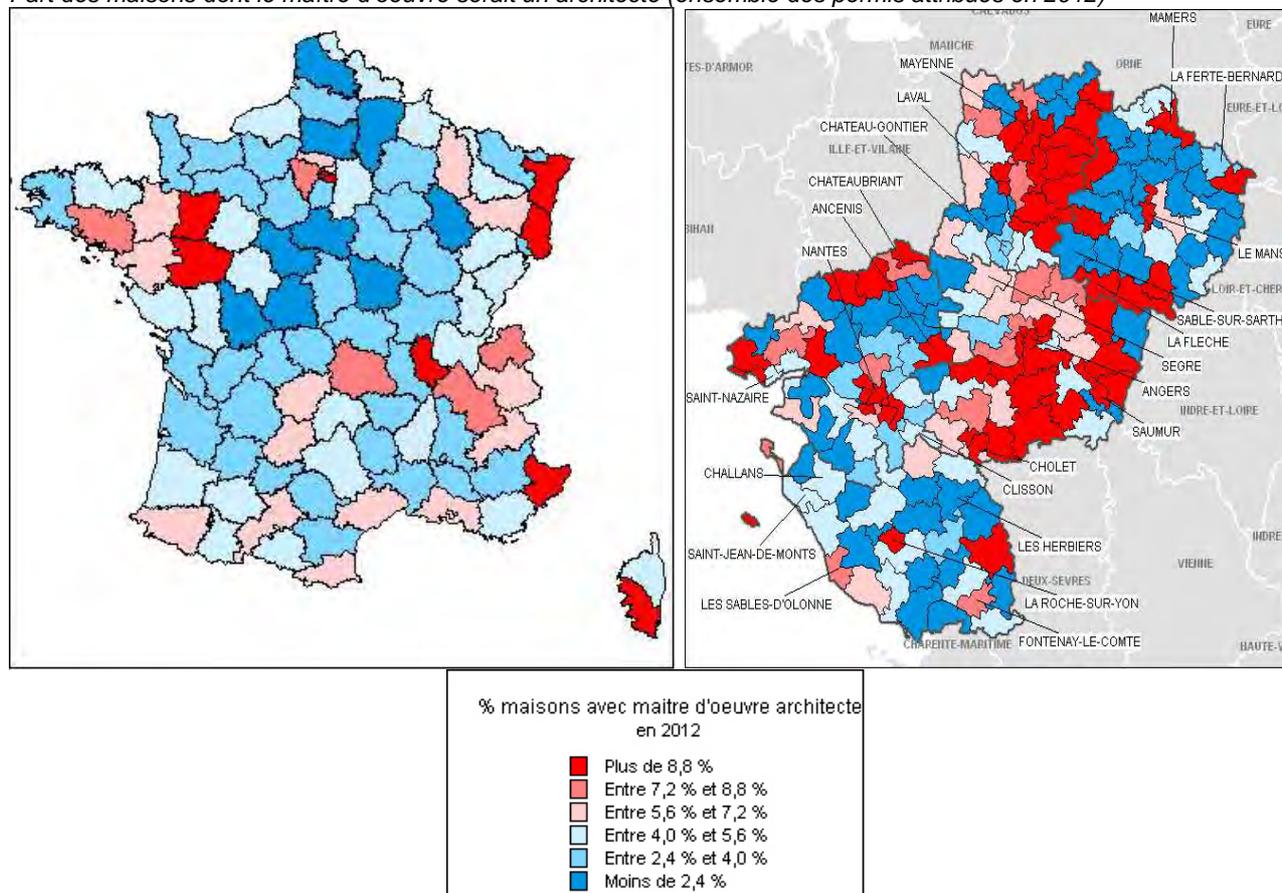
IV - 3 – Maître d'œuvre impliqué

Dans la majorité absolue des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; les architectes, qui interviennent en moyenne 6,8 fois sur 100, sont davantage sollicités dans les principales villes et sur certains territoires

En Pays de la Loire en 2012, dans 53,4 % des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; 26,5 fois sur 100, c'est le particulier lui-même qui assure le suivi des travaux ; l'entrepreneur intervient dans 9,6 % des constructions, l'architecte est requis pour 6,8 % d'entre elles. Ces proportions diffèrent peu de la moyenne nationale.

La proportion des architectes dans la maîtrise d'œuvre est notamment supérieure dans le Maine-et-Loire (10,5 %) et en Mayenne (10,4 %), et plutôt faible en Vendée (4,6 %) et plus encore dans la Sarthe (4,4 %). Elle s'élève à 15,2 % dans les principales villes – avoisinant ou allant au-delà de 15 % à Nantes, Angers, Cholet et Laval ; elle est encore de 10,2 % dans leurs banlieues, mais en dehors de certaines villes moyennes, ne dépasse 7 % dans aucun autre type de territoire.

Part des maisons dont le maître d'œuvre serait un architecte (ensemble des permis attribués en 2012)



La part des recours à un architecte est sensiblement plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La part des recours à un architecte est abaissée lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain.

% maîtrise d'œuvre architecte	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	5,1%	6,8%	7,0%	10,5%	10,4%	4,4%	4,6%
Achat terr. anticipé	7,8%	9,7%	9,3%	17,1%	15,3%	8,4%	7,5%
Pas d'achat	6,4%	8,6%	9,7%	6,9%	15,6%	10,1%	5,7%
Achat terrain en 2012	3,8%	5,6%	5,5%	10,1%	8,5%	2,8%	3,3%

IV - 4 – Surface de plancher des maisons

Des maisons en Pays de la Loire d'autant plus petites que l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

La surface de plancher moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2012 est de 118 m², alors qu'elle atteint 125 m² sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Deux paramètres notamment influent sur cette taille :

- o La localisation : la surface moyenne des maisons est un peu plus élevée dans les principales agglomérations (villes centres, 125 m², banlieues, 128 m²) ; elle est comprise entre 114 et 117 m² dans les autres types de territoires ;
- o Les modalités d'acquisition du terrain : la surface des maisons dont l'achat du terrain est anticipé ainsi que, dans une moindre mesure et moins systématiquement, celle des terrains acquis sans achat, sont nettement plus élevées.

Surface de plancher (m ²)	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	125	118	118	119	124	125	112
Achat terr. anticipé	135	127	127	127	142	139	122
Pas d'achat	127	116	117	123	118	126	109
Achat terrain en 2012	122	116	116	117	122	122	110

A plus forte raison, les maisons ligériennes réunissant les deux conditions - construites en agglomérations, au moins un an après l'achat du terrain - sont sensiblement plus grandes : surface de plancher de 136 m², mais une telle occurrence ne concerne que 3,1 % des permis attribués en 2012.

À l'opposé, les maisons construites sur terrain acheté en 2012 hors agglomération sont les plus petites : surface de plancher moyenne de 115 m², mais correspondent à 57,5 % des permis.

Avec une surface de plancher moyenne de 138 m², les maisons construites sous l'égide d'un architecte sont par ailleurs de taille nettement supérieure ; ceci provient notamment de ce que le recours à l'architecte est obligatoire pour les maisons de plus de 170 m².

10 % des maisons sur terrains achetés en 2012 ont une surface de plancher inférieure à 82 m², 10 % une surface de plancher supérieure à 155 m²

10 % des maisons sur terrains achetés en 2012 ont une surface de plancher inférieure à 82 m², 10 % une surface de plancher supérieure à 155 m².

Mais les écarts deviennent beaucoup plus importants si la maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte auquel le recours est obligatoire lorsque la surface de plancher excède 170 m² : dans cette hypothèse, 10 % des maisons sur terrains achetés en 2012 ont une surface de plancher inférieure à 91 m² et surtout 10 % une surface de plancher supérieure à 200 m², la taille moyenne des maisons s'élevant alors à 138 m².

On retrouve une surface de plancher par maison supérieure à la moyenne chez ceux des acquéreurs suivant eux-mêmes leur chantier : elle est alors de 125 m² (contre 109 m² lorsque le suivi est assuré par un constructeur).

V - 5 – Mode de chauffage

L'électricité seule ou le gaz seul demeurent dominants quoique désormais minoritaires en Pays de la Loire (47,3 % des modes de chauffage) ; les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », intéressent 33,4 % des constructions

En 2012, l'électricité seule (38,0 % des constructions) et le gaz seul (9,3 %) conservent une place toujours plus importante en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France métropolitaine (respectivement 32,2 % et 7,2 %).

Les énergies renouvelables (géothermie, aéro-thermie, chauffage au bois, solaire,...) intéressent 33,4 % des constructions, seules pour 23,5 % ou combinées à un mode « classique » pour 10,0 %. En France, les proportions correspondantes sont de 22,7 % et 13,4 %. Le recours à ce mode de chauffage est beaucoup plus développé dans le Maine-et-Loire (38,9 %) et en Loire-Atlantique (40,2 %) que dans les autres départements (24,7 % à 27,7 %). Il l'est également davantage dans les banlieues et périphéries d'aires urbaines (38,6 % et 34,5 %) et le rural (33 %) que sur le littoral (29,7 %) ou dans les villes (28,1 % dans les grandes, 29,7 % dans les petites et moyennes).

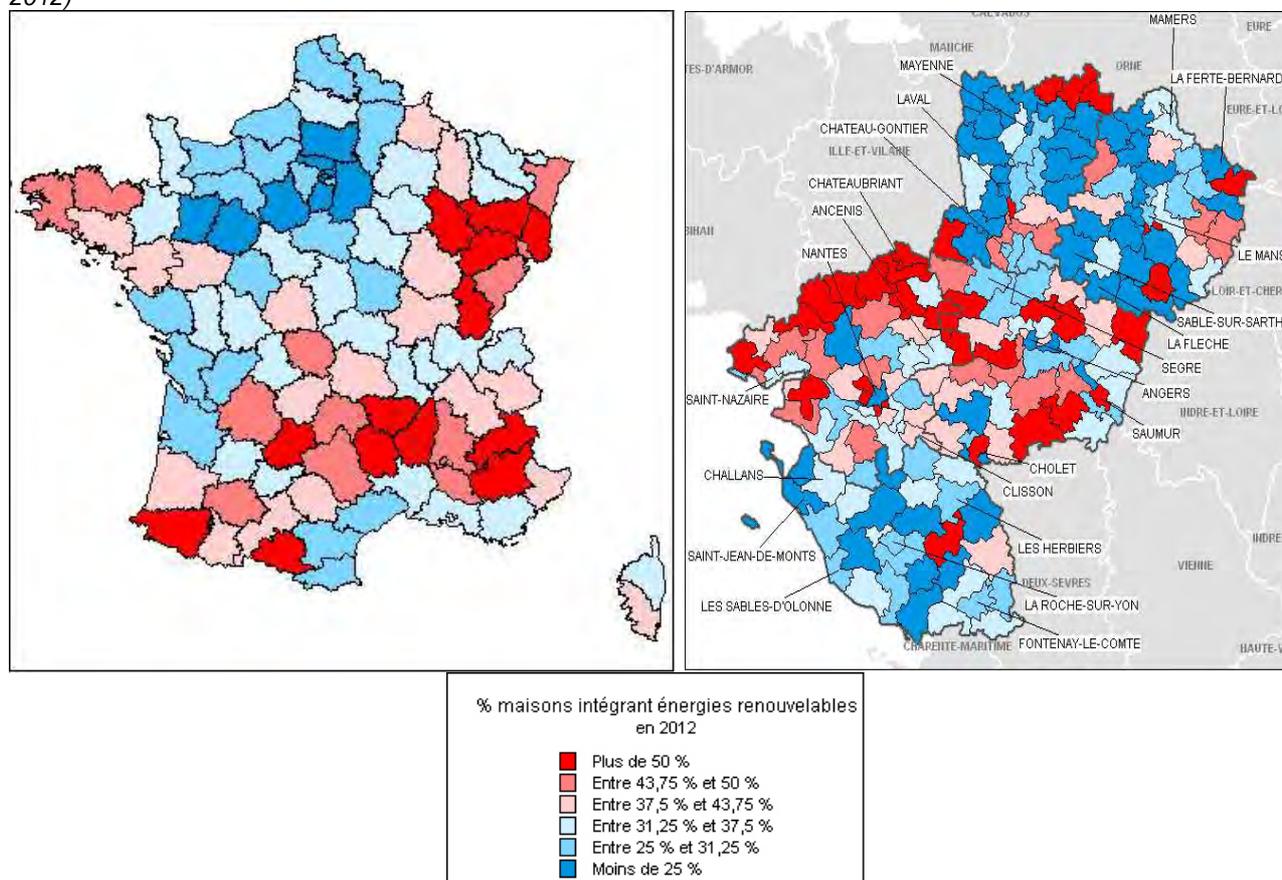
Le recours aux énergies renouvelables est sensiblement plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain

L'éventuel recours aux énergies renouvelables est en principe plus faible lorsque l'attribution du permis a lieu l'année d'achat du terrain, plus élevé dans les autres hypothèses.

% énergies renouvelables	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	36,0 %	33,4%	40,2%	38,9%	24,7%	24,8%	27,7%
Achat terr. anticipé	40,7 %	38,6%	44,9%	41,0%	34,7%	36,9%	33,1%
Pas d'achat	39,9 %	37,1%	44,0%	43,5%	18,0%	31,0%	29,6%
Achat terrain en 2012	33,3 %	31,2%	37,7%	37,7%	24,4%	21,3%	25,4%

Le taux de recours aux énergies renouvelables est plus faible pour les 60 ans et plus (28 % contre 32 % à 37 % pour les autres tranches d'âge sans distinction). Il est par corollaire modeste pour les retraités (28 %) ; il l'est aussi pour les employés et ouvriers (30 % dans les deux cas. Il s'élève à 35 % chez les artisans-commerçants, à 41 % parmi les cadres, et surtout à 57 % chez les exploitants agricoles.

Part des maisons dont le mode de chauffage intègre des énergies renouvelables (ensemble des permis attribués en 2012)



2^{ème} partie : Analyse du coût des investissements en 2012

I – Prix des terrains achetés en 2012

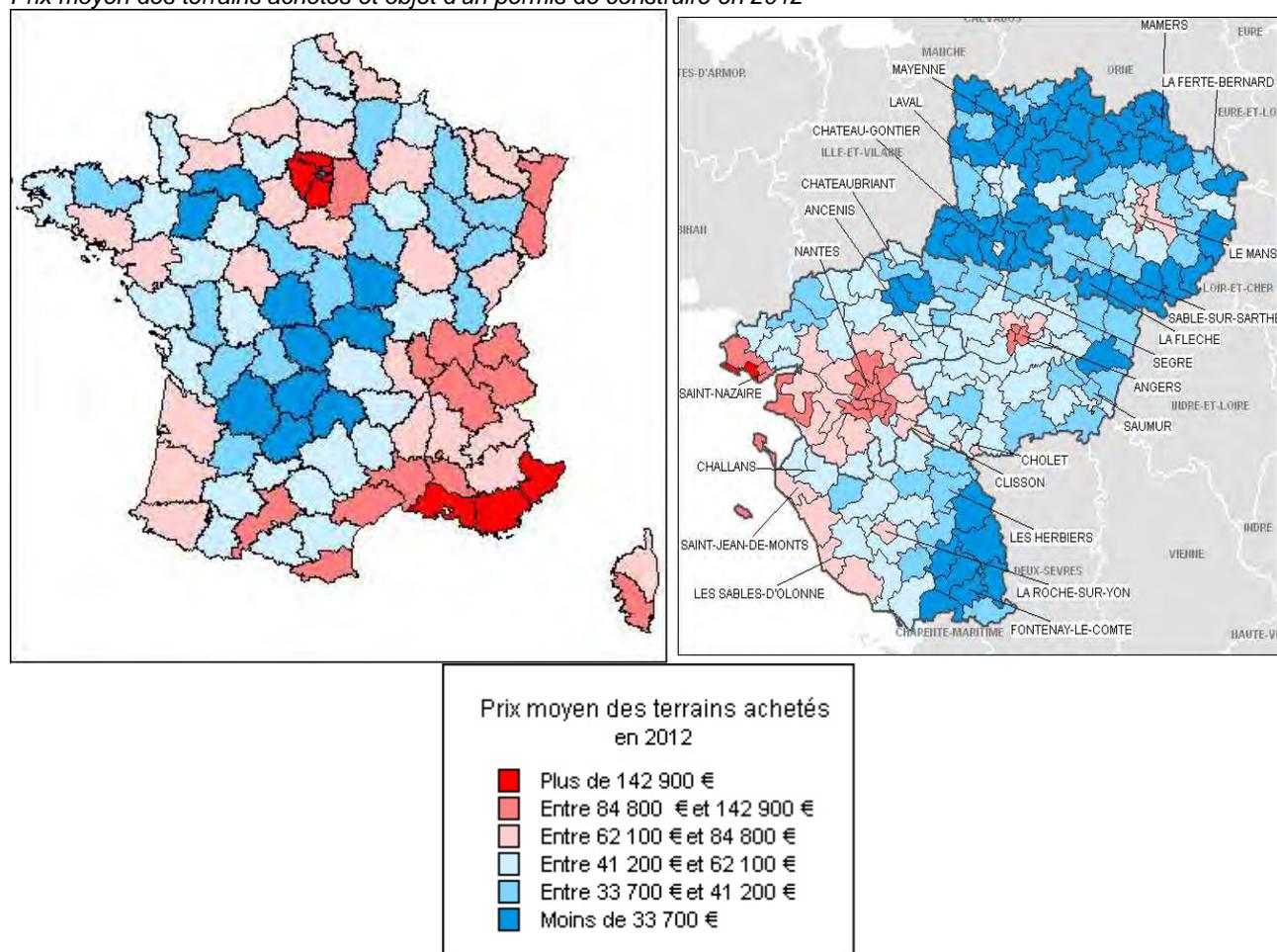
Le prix moyen des terrains achetés en 2012 s'élève à 57 908 €, inférieur de 19 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts très importants

Lorsqu'ils ont été achetés en 2012, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 en Pays de la Loire ont été au prix unitaire moyen de 57 908 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont cependant très importants, en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix.

En particulier, cette valeur moyenne, inférieure de 19,4 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 71 870 €, n'a rien de commun avec celles observées en Ile-de-France (152 510 €) ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur (144 540 €) d'une part, en Limousin (35 550 €) d'autre part.

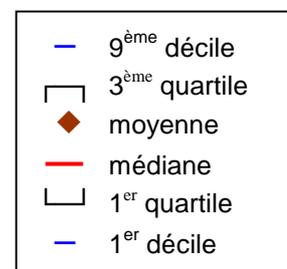
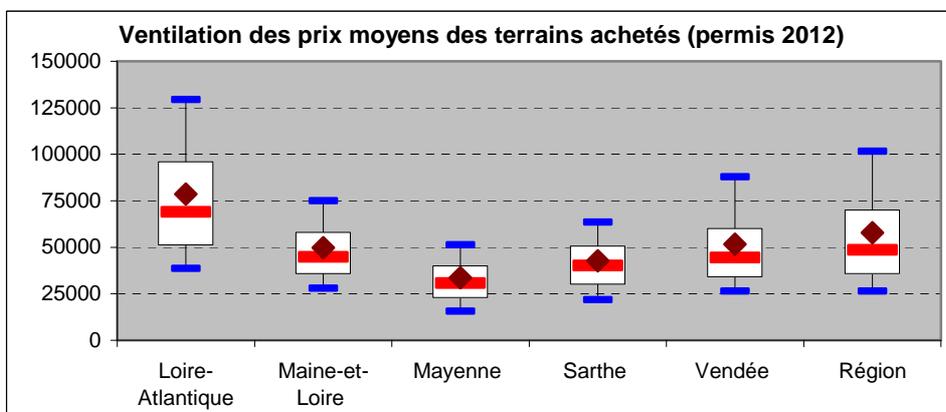
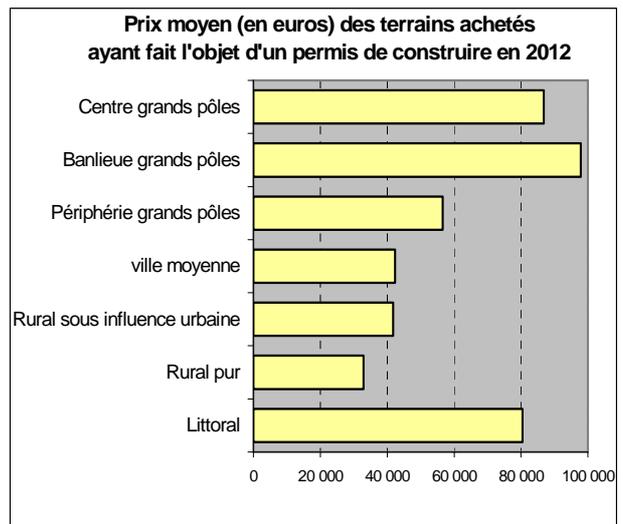
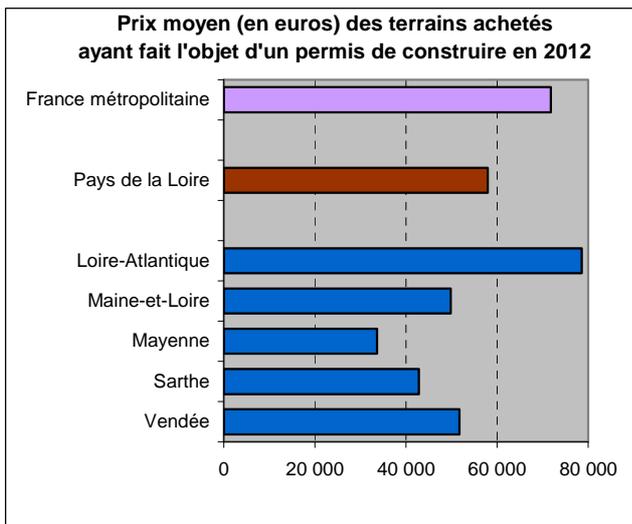
L'amplitude qui sépare les 10 % départements français les moins chers (33 700 €) des 10 % les plus chers (142 900 €) – intervalle inter-décile - est de 109 200 €.

Prix moyen des terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2012

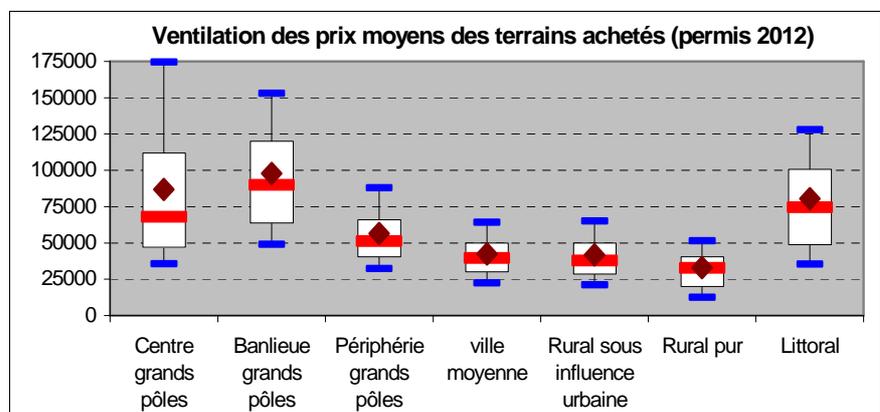


Sur l'ensemble des Pays de la Loire, 10 % des terrains ont coûté moins de 26 470 € tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 101 530 €. L'intervalle inter-décile est donc d'environ 75 000 €.

Les différences de prix sont la conséquence de disponibilités foncières et d'attrait des territoires très hétérogènes ; elles sont d'autant plus fortes que les prix moyens sont plus élevés.

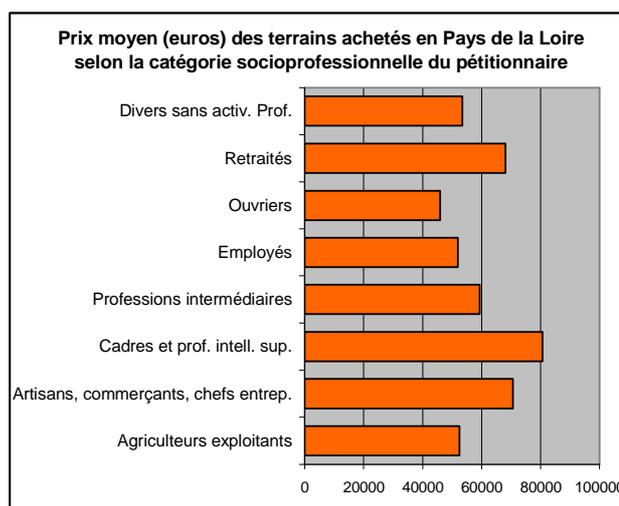
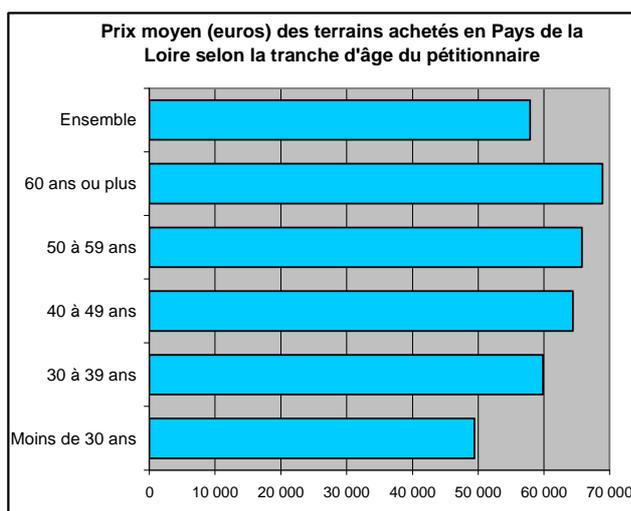


Les différentiels de prix sont considérables dans les centres des principales agglomérations (intervalle inter-décile à 139 000 €), ils le sont encore dans les banlieues (104 000 €) et sur le littoral (92 600 €). Ils n'excèdent pas 56 000 € dans les autres types de territoire. Dans le rural « pur » toutefois, 7 % des terrains achetés en 2012 l'ont été pour un prix supérieur à la moyenne régionale (82 % dans les banlieues).



Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres, les professions indépendantes et les retraités ; il augmente aussi avec l'âge de l'acquéreur

Le prix moyen des terrains achetés en 2012 en Pays de la Loire est plus élevé pour les cadres (80 630 €), dans une moindre mesure les professions indépendantes (70 590 €) et les retraités (68 060 €), nettement plus faible chez les agriculteurs (52 420 €) et plus encore les ouvriers (46 000 €). Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite ; il progresse ainsi de 49 430 € chez les moins de 30 ans à 68 900 € chez les plus de 60 ans.

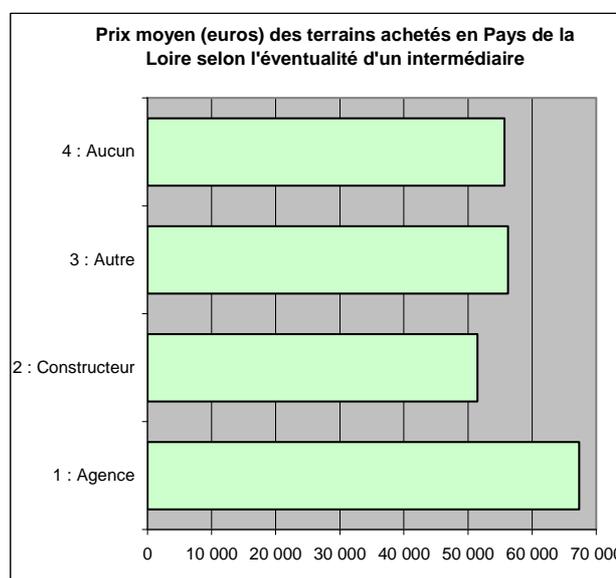


Le prix des terrains est plus élevé lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière

Le prix moyen des terrains achetés en 2012 est généralement plus élevé en cas de recours du pétitionnaire à une agence immobilière (moyenne, 67 330 €) que dans les autres hypothèses. Ceci tient en particulier dans ce que ces agences sont davantage sollicitées là où les prix fonciers sont élevés, spécialement sur le littoral.

Le recours à un intermédiaire autre qu'une agence ne se traduit en revanche pas ou peu par une augmentation moyenne du prix du terrain : la taille couramment plus petite des terrains achetés dans ces conditions en constitue une explication.

Par ailleurs, la viabilisation n'apparaît comme un facteur de hausse de prix des terrains que chez ceux d'entre eux de taille supérieure à 1000 m².

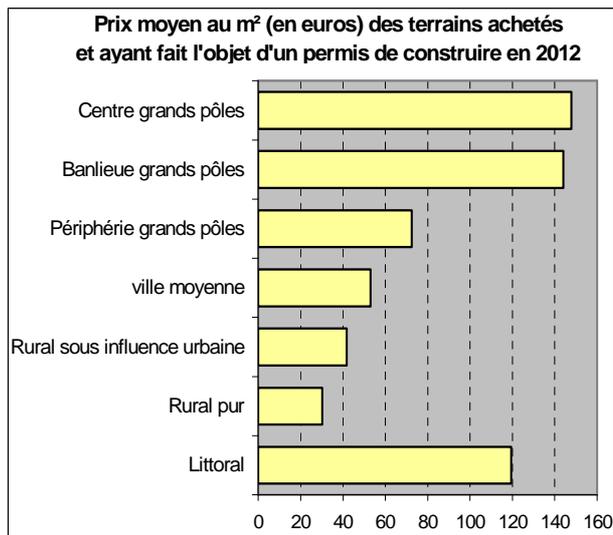
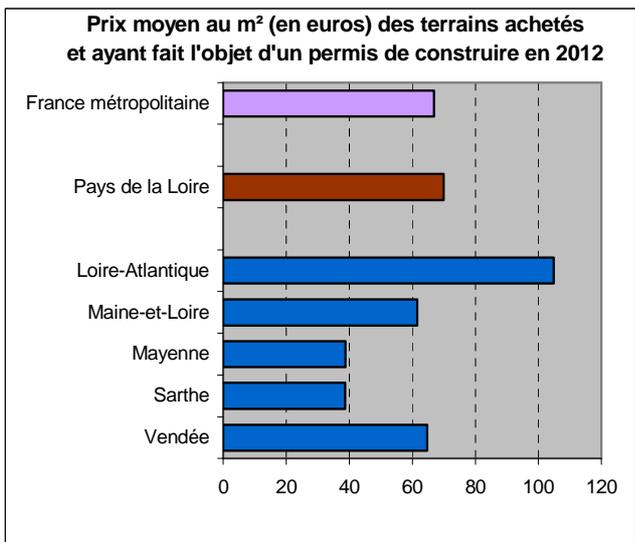


Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 70 € en Pays de la Loire (67 € en France métropolitaine), mais la moyenne des prix au m² est de 93 €

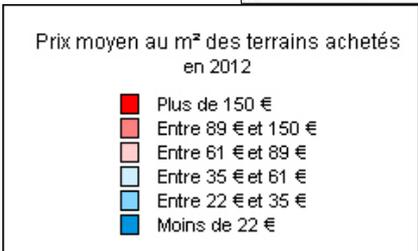
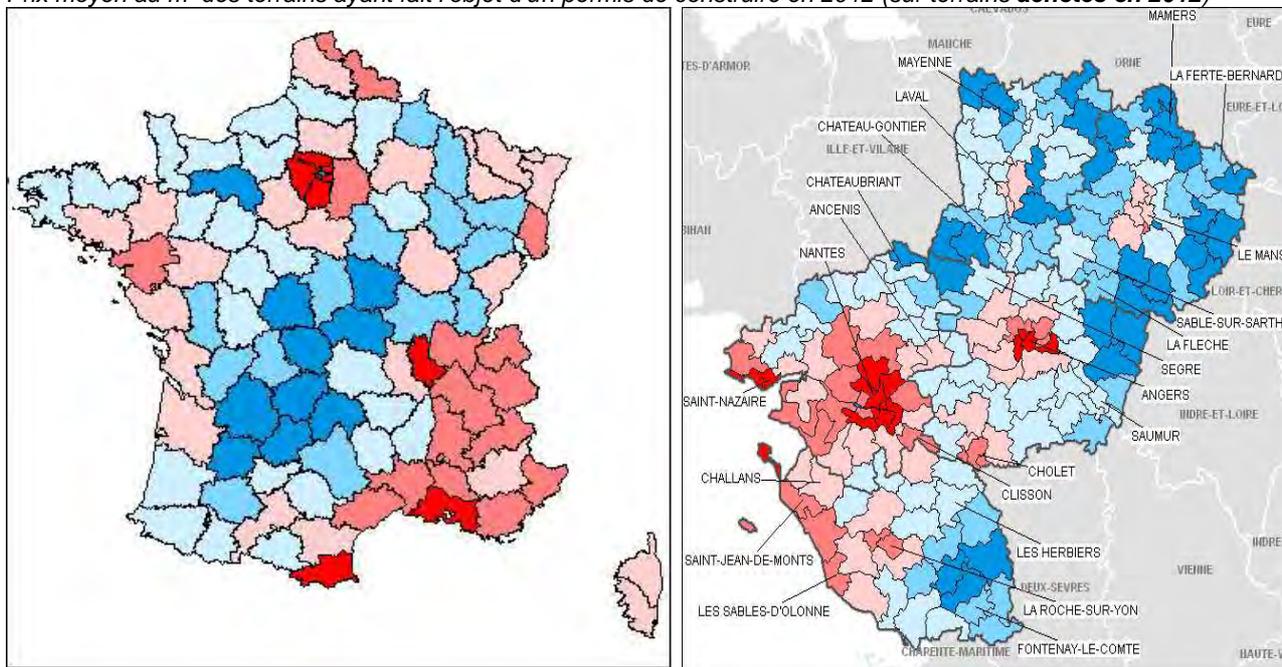
Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés (somme des prix / somme des surfaces) s'élève en Pays de la Loire à 70 € - contre 67 € sur l'ensemble de la France métropolitaine, mais la moyenne des prix au m² (moyenne des ratios prix/surfaces) est en revanche de 93,4 €.

L'écart substantiel entre prix moyen et moyenne des prix provient des fortes différences unitaires entre petits et grands terrains. Le prix moyen au m² est particulièrement sensible à ces différences : l'écart de valeur s'établit ainsi dans un rapport de 1 à près de 3 entre Mayenne ou Sarthe (39 €/m²) et Loire-Atlantique (105 €/m²), de 1 à 5 entre rural « pur » (30 €/m²) et principales agglomérations (144 € en banlieues, 148 € dans les centres).

Pour les 10 % des terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire, le prix s'établit à moins de 29 €/m², tandis que pour les 10 % les plus onéreux, il s'élève au-dessus de 191 €/m².



Prix moyen au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 (sur terrains achetés en 2012)



Le prix moyen au m² des terrains achetés dépend simultanément de leur taille et de leur localisation, les deux étant interdépendantes

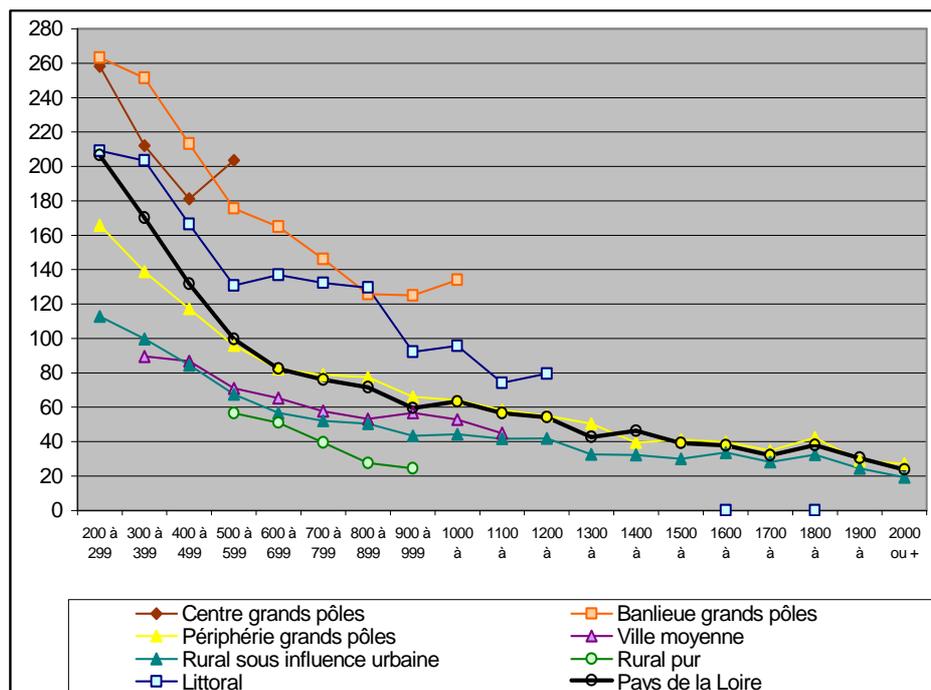
Plus les terrains achetés sont petits, plus le prix moyen au m² est élevé. Un m² sur un terrain de moins de 300 m² coûte en moyenne sur la région 207 € ; sur un terrain de 600 m², il n'en coûte plus que 91 €, sur un terrain de 1000 m², environ 61 € : la baisse est ainsi continue jusqu'à une moyenne de 24 € au-delà de 2000 m².

Cette situation résulte de deux phénomènes. Tout d'abord, les terrains vendus sont d'autant plus petits qu'il existe une pénurie de foncier, donc une pression forte et inévitablement des prix élevés. Par ailleurs, il existe un phénomène de « coût d'entrée » pour l'accès à la propriété d'un terrain qui fait que tout m² supplémentaire acheté est moins cher.

Prix au m² des terrains selon la tranche de surface et la localisation

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation, hautement significatives dans les tranches de surface les plus demandées - 400 à 1000 m² - qui réunissent systématiquement autour de 2/3 des terrains achetés quel que soit le type de territoire considéré.

On remarque ainsi que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral est double du prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et plus encore en milieu rural.



N.B. : seules les valeurs intégrant plus de 10 transactions sont indiquées

Dans les agglomérations, le prix total du terrain est influencé par un arbitrage surface / prix au m² prononcé

Le prix moyen d'un terrain dépend de deux variables² : la surface achetée et le prix au m². Néanmoins, pour une catégorie d'acheteurs donnée, l'importance de ce prix mesurée à travers l'écart entre le prix consenti par cette catégorie et la moyenne régionale (57 908 € en 2012) est déterminée par trois composantes : une composante spécifiquement due à la surface, une composante spécifiquement due au prix au m², et une composante combinant les deux.

Les deux premières composantes offrent l'intérêt de mesurer les importances respectives de la surface et du prix au m² dans la formation du prix et de les comparer.

La troisième composante, dite « résiduelle » en tant qu'associée aux deux premières, révèle l'existence ou non d'un arbitrage de la catégorie d'acquéreurs entre surface achetée et prix au m². Négative, ce qui est généralement le cas, elle joue alors un rôle modérateur sur le niveau du prix ; l'arbitrage que par construction elle induit (surface acquise inférieure à la moyenne régionale en contrepartie d'un prix au m² supérieur et vice versa) est d'autant plus « puissant » que son importance est plus marquée. Positive, ce qui est plus rare, elle joue un rôle amplificateur (à la hausse ou à la baisse) du niveau de prix, mais son incidence est alors plus faible.

Il est intéressant de mettre en évidence selon le type de territoire sollicité et le profil des acquéreurs les contributions respectives à la formation du prix des terrains achetés de la *surface* et du *prix au m²* d'une part, l'existence et l'intensité d'une alternative surface / prix au m² et son incidence sur son niveau, d'autre part.

Il ressort alors notamment de l'analyse que :

- (1) d'une façon générale, dans ce niveau de prix des terrains, le prix au m² joue un rôle sensiblement supérieur à la surface ;
- (2) le plus souvent également, ce niveau résulte d'un arbitrage surface / prix au m² auquel échappent les périphéries et villes secondaires, les 30 – 39 ans, ainsi que pour des raisons diamétralement opposées⁴ les cadres et professions indépendantes d'une part, les employés d'autre part..

Cette double règle explique notamment les niveaux atteints dans les agglomérations, où les prix totaux sont très élevés en raison des prix au m², mais quelque peu amoindris par une taille moyenne modérée des terrains achetés⁴ et par un effet d'arbitrage particulièrement puissant. Pour des raisons symétriques, cette même règle s'applique à l'espace rural. Un tel contraste n'existe pas en périphérie des grands pôles où prix au m² et surface sont très proches des moyennes régionales. On note encore que dans les villes moyennes considérées dans leur ensemble, la modicité du prix des terrains s'explique très largement par celle de leur prix au m², corollaire d'une surface proche de la moyenne régionale.

² Ces variables sont elles-mêmes déterminées par un ensemble de facteurs

³ *Il y a arbitrage si les écarts à la moyenne régionale de la surface du terrain et du prix au m² divergent*

⁴ Au sein des agglomérations, le prix des terrains dans les banlieues combine une surface et un prix au m² plus importants que dans les villes centres

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Moyenne prix terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m²	Écart résiduel
Centre grands pôles	86 823	28 915	-22 468	82 989	-31 605
Banlieue grands pôles	97 783	39 875	-13 793	74 678	-21 009
Périphérie grands pôles	56 585	-1 323	-4 431	-3 365	6 473
Ville moyenne	42 329	-15 579	-2 613	-22 923	9 956
Rural sous influence urbaine	41 733	-16 175	16 124	-33 116	818
Rural pur	32 906	-25 002	24 451	-45 376	-4 076
Littoral	80 420	22 512	-14 411	39 863	-2 941

On peut de même opposer les acquéreurs de moins de 30 ans, qui privilégient un bas prix au m² en contrepartie de terrains un peu plus grands (que la moyenne), aux plus de 40 et particulièrement aux plus de 60 ans pour lesquels des surfaces plutôt plus petites ne font que freiner l'impact de prix au m² élevés.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Moyenne prix terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m²	Écart résiduel
Moins de 30 ans	49 434	-8 474	6 809	-16 237	953
30 à 39 ans	59 845	1 937	1 186	1 956	-1 205
40 à 49 ans	64 402	6 494	-7 761	13 145	1 110
50 à 59 ans	65 769	7 861	-6 757	17 408	-2 790
60 ans ou plus	68 902	10 994	-15 624	24 947	1 672

Les contrastes sont tout particulièrement marqués au sein des différentes CSP.

Acheteurs de terrains de taille très nettement au-dessus de la moyenne, les agriculteurs bénéficient de prix au m² spécifiquement et exceptionnellement bas.

À l'instar des moins de 30 ans, les ouvriers privilégient de leur côté un (relativement) bas prix au m² mais en contrepartie de terrains de surface à peine supérieure à la moyenne.

Tout comme les agriculteurs, les employés et de façon plus évidente encore les professions indépendantes constituent une des rares catégories pour lesquelles la surface de terrain a une incidence plus importante que le prix au m² sur le prix du terrain acheté.

Les cadres constituent la seule CSP associant superficie et - surtout - prix au m² relativement élevés ; la seconde de ces composantes explique néanmoins 80 % de la différence de coût des terrains achetés avec la moyenne régionale. À l'opposé, les employés constituent la seule CSP combinant superficie et prix au m² relativement bas, mais avec un impact moins prononcé.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale	Moyenne prix terrain	Ecart à moyenne rég.	dû à superficie	dû à prix au m²	Écart résiduel
Agriculteurs exploitants	52 421	-5 487	62 935	-37 811	-30 612
Prof. indépendantes	70 590	12 682	14 703	12 118	-14 139
Cadres, prof. intell. sup.	80 631	22 723	4 441	27 065	-8 783
Professions intermédiaires	59 381	1 473	-9 433	6 875	4 031
Employés	51 980	-5 928	-4 598	-4 986	3 656
Ouvriers	46 000	-11 908	3 837	-20 131	4 386
Retraités	68 062	10 154	-17 130	23 797	3 486
Autres sans activ. prof.	53 407	-4 501	3 717	-1 750	-6 468

II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2012

Remarque importante :

Il existe une différence conséquente entre le coût prévisionnel moyen d'une maison à construire sur un terrain acheté sans anticipation, évalué à 137 600 € en Pays de la Loire pour 2012, celui d'une maison à construire sur un terrain non acheté, soit 149 580 € et plus encore celui d'une maison à construire sur un terrain acheté au moins une année avant l'année d'obtention du permis de construire, qui s'élève alors à 164 280 €. L'achat du terrain suivi de la demande (et de l'obtention) dans l'année en cours du permis de construire va donc de pair avec une baisse moyenne de l'investissement dédié à la construction qui varie selon la localisation sans qu'il soit a priori possible d'expliquer une telle fluctuation.

Le coût des maisons dont il est question dans le présent chapitre, comme celui des terrains décrits dans le précédent, est circonscrit aux maisons édifiées sur un terrain acheté la même année.

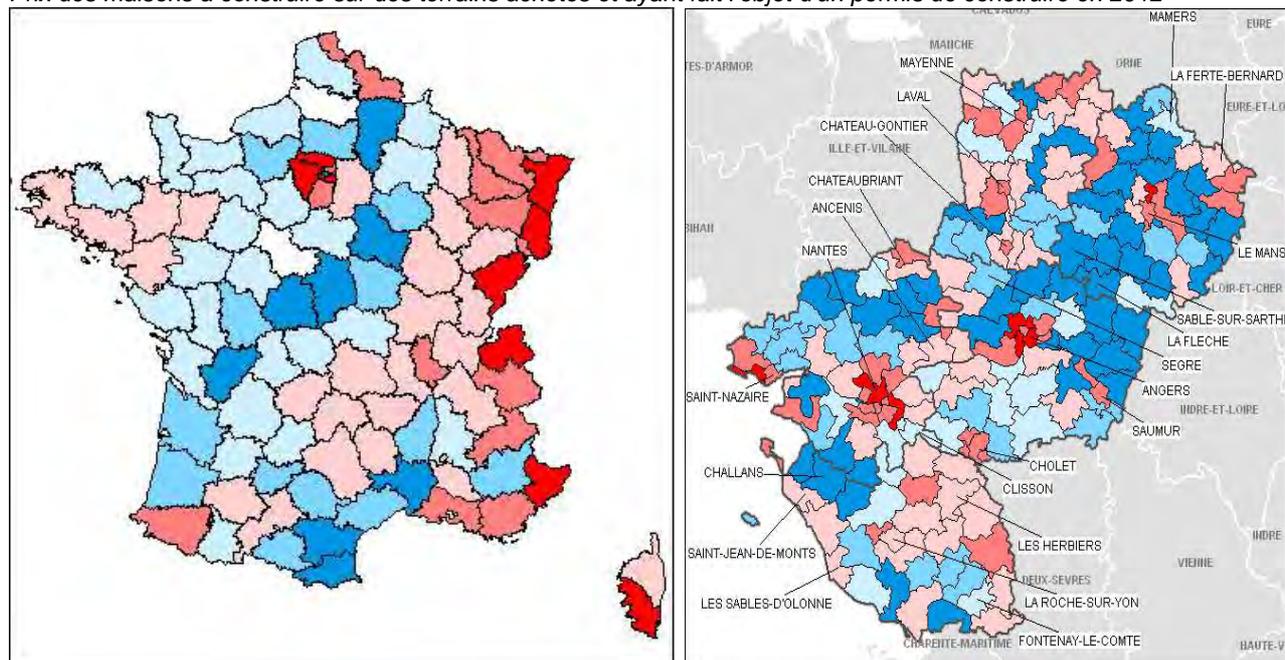
Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2012 s'établit à 137 605 €, inférieur de 2,3 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 137 605 €. Les écarts interrégionaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés, surtout ramenés au m² ; les écarts intra-régionaux sont en revanche modestes.

Inférieur de 2,3 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 140 800 €, le coût moyen annoncé des maisons ligériennes est sensiblement plus bas que ceux d'Ile-de-France (169 010 €) et plus encore d'Alsace (192 270 €). À l'échelle des régions, la valeur plancher se situe en Languedoc-Roussillon (121 410 €).

En Pays de la Loire, 10 % des maisons ont coûté moins de 90 000 €, tandis que 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 200 000 €.

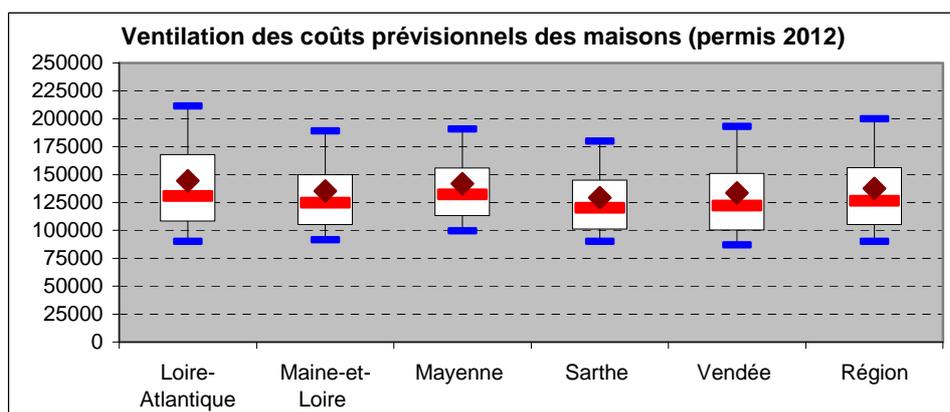
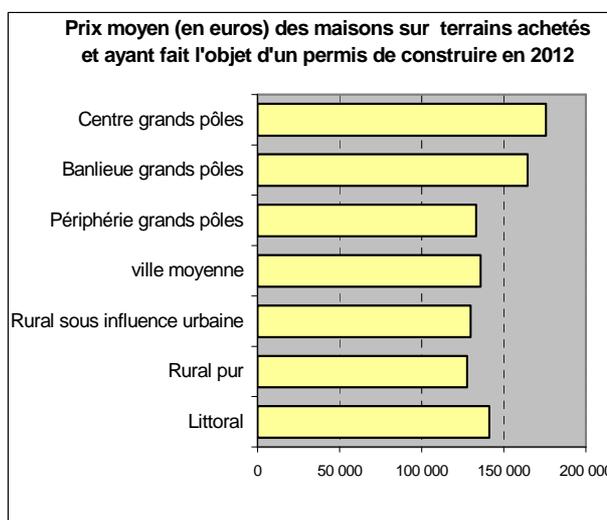
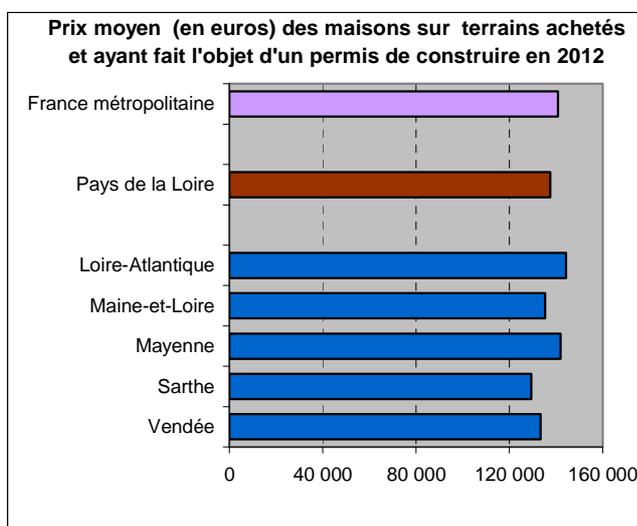
Prix des maisons à construire sur des terrains achetés et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012



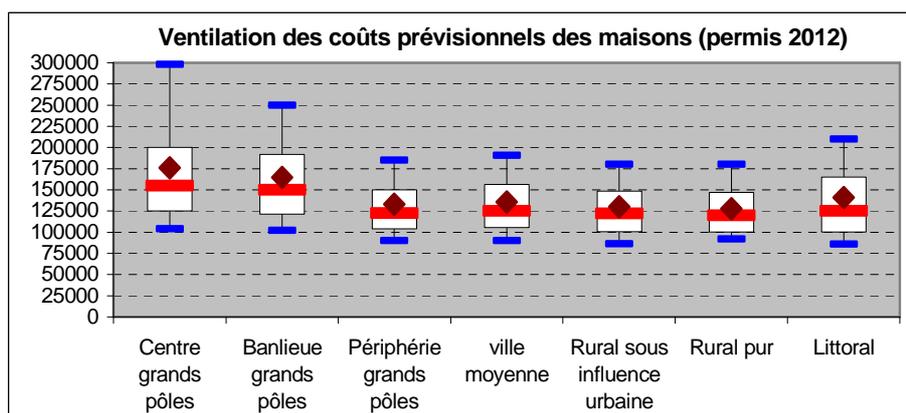
Prix moyen des maisons sur terrains achetés en 2012

- Plus de 180 000 €
- Entre 149 300 € et 180 000 €
- Entre 136 200 € et 149 300 €
- Entre 129 400 € et 136 200 €
- Entre 123 200 € et 129 400 €
- Moins de 123 200 €

Le coût moyen annoncé des maisons ligériennes change peu d'un département à l'autre (129 400 € dans la Sarthe à 144 420 € en Loire-Atlantique). Il varie davantage entre types de territoires (129 900 € dans le rural à 175 850 € dans les villes centres), mais le différentiel entre minimum et maximum, inférieur de près de moitié à son homologue relatif aux terrains achetés, est de surcroît calculé sur des valeurs nettement plus élevées.

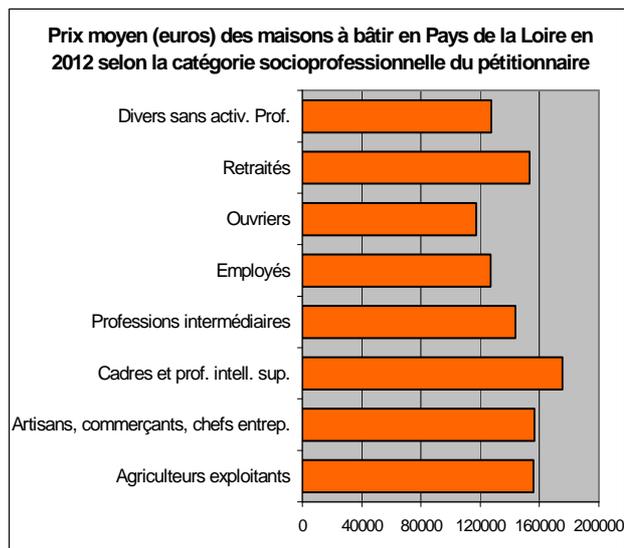
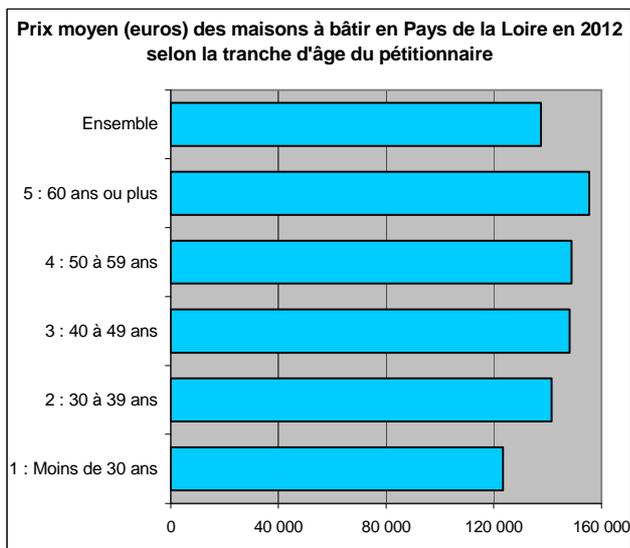


L'écart inter-décile connaît en revanche de grosses fluctuations au sein de certaines catégories de territoires : de 88 000 € dans le rural « pur », il s'élève progressivement à 95 000 € en périphérie des principales agglomérations, puis à 124 000 € sur le littoral, à 148 000 € dans les banlieues, pour culminer à 194 000 € dans les centres !



Le prix moyen des maisons est plus élevé pour les cadres ; il dépend de l'âge de l'acquéreur essentiellement lorsqu'il est inférieur à 50 ans

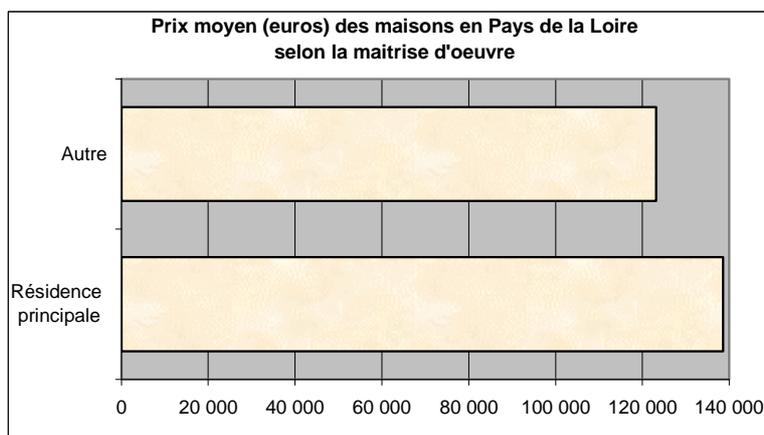
Le prix moyen des maisons à bâtir sur des terrains achetés en 2012 en Pays de la Loire est plus élevé chez les cadres (175 400 €) que chez les employés (127 100 €) et les ouvriers (117 300 €) ; il est voisin (à 7 000 € près) de 150 000 € chez les agriculteurs exploitants, les professions indépendantes et les professions intermédiaires. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 50 ans, nettement plus modérément ensuite.



Le prix moyen des maisons est plus élevé si la maison est destinée à devenir résidence principale, en raison d'une taille alors plus importante

Le prix moyen 2012 des maisons à bâtir est un peu plus élevé si la maison est destinée à devenir résidence principale (138 600 €) que dans le cas contraire (123 170 €).

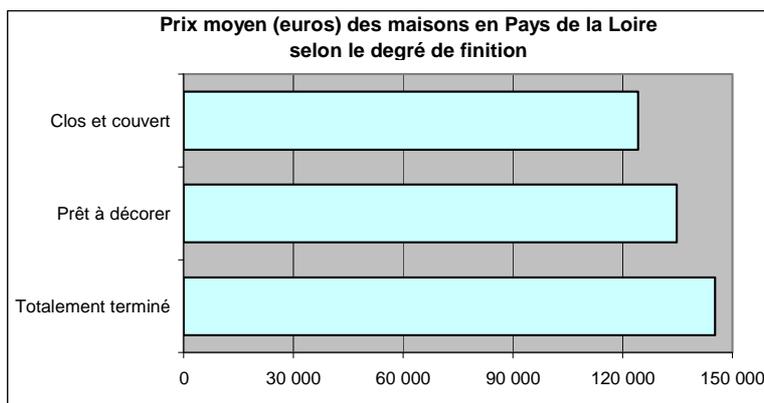
La différence observée résulte alors exclusivement d'une surface plus importante des maisons appelées à être résidences principales (117 m² vs 100 m²), les prix au m² étant légèrement inférieurs (1 186 €/m² vs 1 233 €/m²).



Le prix moyen des maisons est plus élevé si la maison est livrée totalement terminée

Entre une maison livrée selon la formule « clos et couvert » ou « totalement terminée », le prix moyen 2012 varie de 124 270 € à 145 220 € en passant par l'état intermédiaire « prêt à décorer » pour 134 820 €.

Cet écart tient à la fois d'une surface un peu plus importante des maisons totalement terminées (118 m² vs 114 m² dans les deux autres hypothèses) et de prix au m² légèrement supérieurs (1 226 €/m² vs 1 178 €/m² pour le « prêt à décorer » et 1 090 €/m² pour les maisons « clos et couvert »).

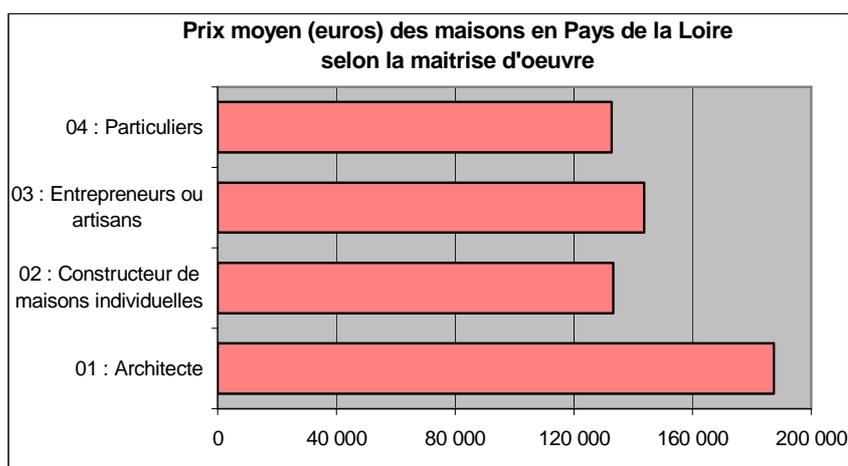


Le prix moyen des maisons est sensiblement supérieur si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte

Le prix moyen 2012 des maisons à bâtir varie encore plus fortement avec les conditions de maîtrise d'oeuvre. Ainsi, un logement réalisé par le constructeur ou par le particulier lui-même a sensiblement le même coût moyen voisin de 133 000 €.

Ce coût moyen s'élève à 143 660 € en cas d'intervention d'un entrepreneur.

Mais c'est surtout lorsqu'il y a recours à un architecte qu'il monte – à 187 400 €, en lien avec la surface de plancher moyenne associée à cette maîtrise d'oeuvre.



Le prix par m² de surface de plancher des maisons à bâtir s'élève en moyenne à 1 189 € en Pays de la Loire, mais avec de nettes différences selon que la maîtrise d'oeuvre revient ou non à un architecte

Le prix du m² de surface de plancher des maisons à bâtir (sur terrains achetés en 2012) s'élève en Pays de la Loire en moyenne à 1 189 €. Cependant, il faut bien considérer son niveau à l'aune du maître d'oeuvre.

En effet, ce prix est de 1 059 € lorsque l'acquéreur suit lui-même le chantier de construction. Il est compris entre 1 216 € et 1 227 € dans le cas où il confie la maîtrise d'oeuvre à un professionnel autre qu'un architecte. Il s'élève à 1 353 € lorsque le maître d'oeuvre est un architecte.

En conséquence, le niveau de prix des maisons dont la construction est pilotée par un architecte s'explique conjointement par l'importance de surface de plancher moyenne, en partie pour des raisons juridiques, mais également par celle du prix du m².

En revanche, lorsque la construction est suivie par l'acquéreur, seule une surface de plancher moyenne supérieure explique un prix moyen comparable à celui d'une maîtrise d'oeuvre par un constructeur.

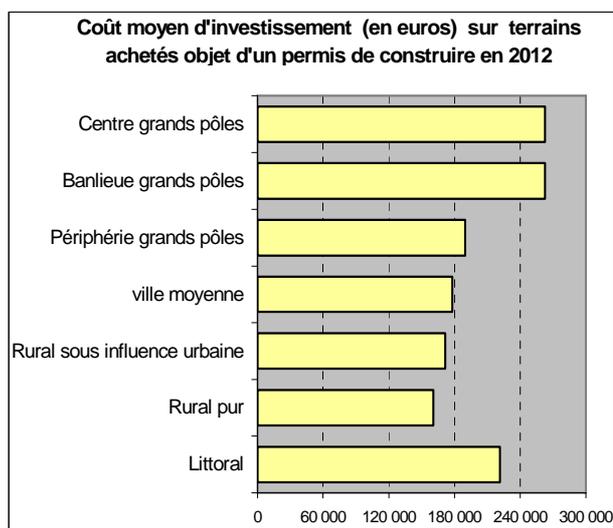
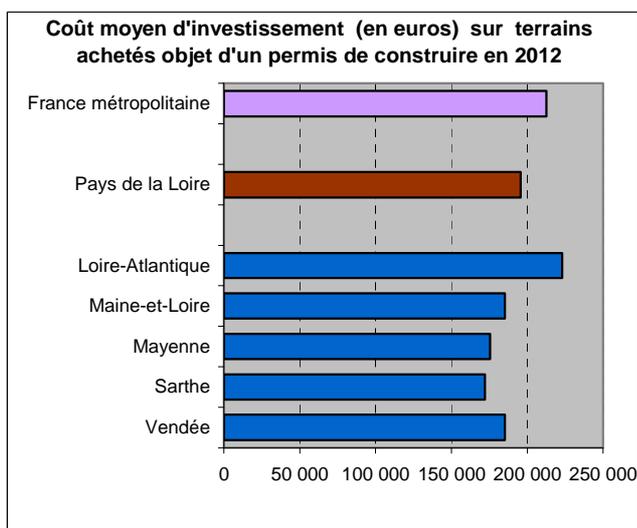
III – Coût total des investissements sur terrains *achetés* en 2012

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2012 en Pays de la Loire est de 195 510 € pour une maison de 116 m² sur un terrain de 828 m² acheté 70 €/m²

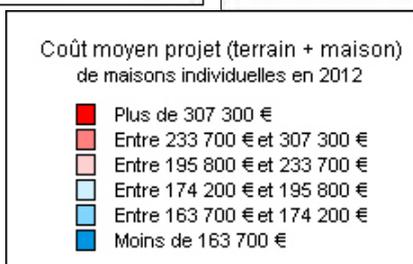
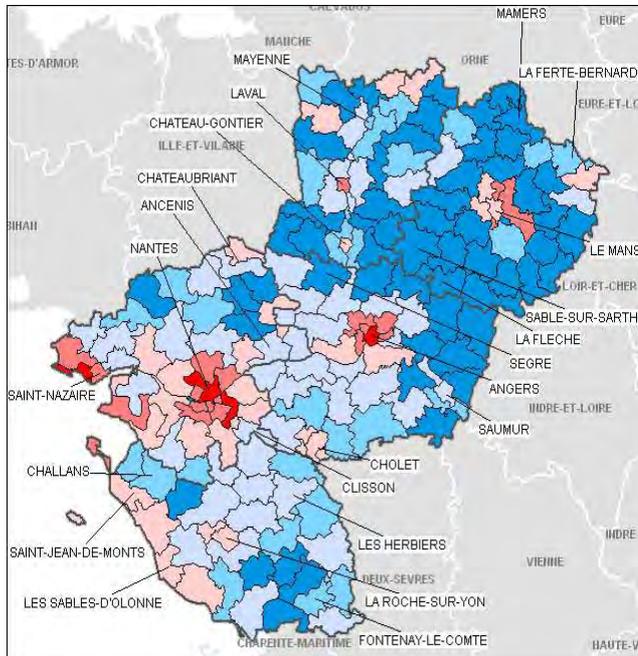
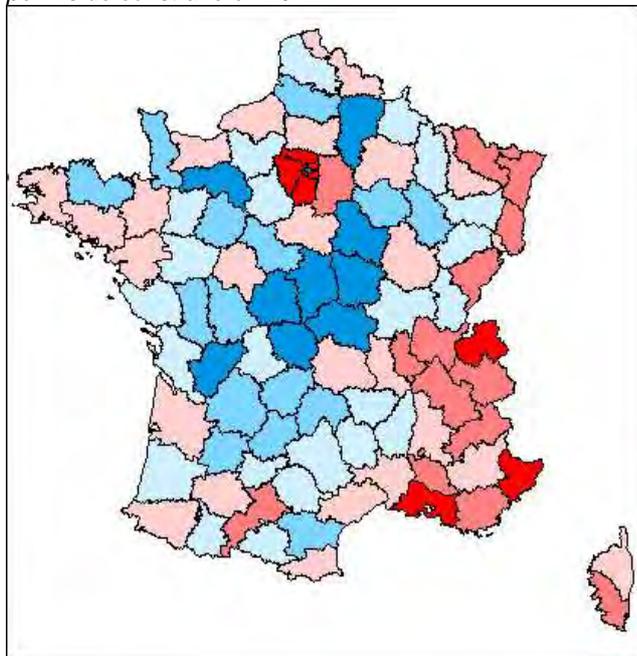
Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2012, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève à 195 513 € correspondant à une maison de 116 m² à construire sur un terrain de 828 m² acheté 70 € / m².

Selon les départements, il varie de 172 210 € (Sarthe) à 223 020 € (Loire-Atlantique).

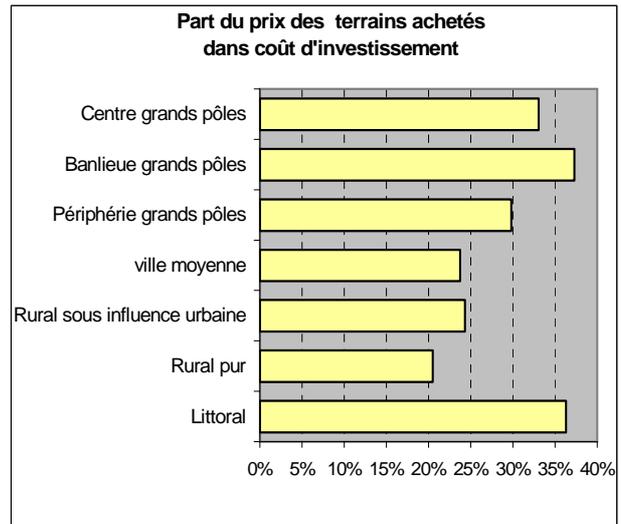
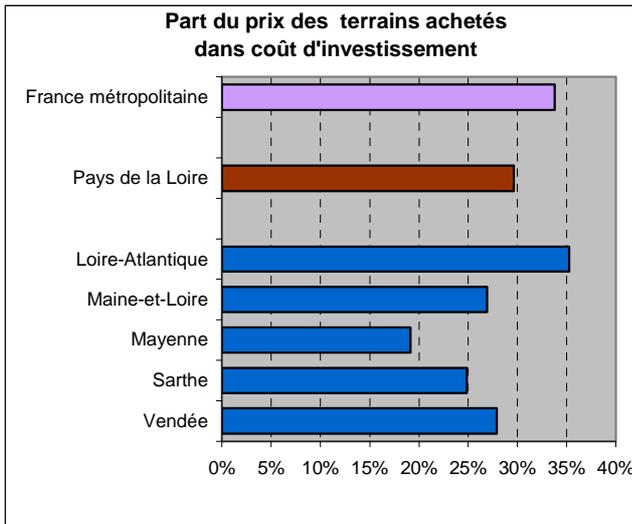
Par type de territoire, l'échelle va de 160 570 € (rural pur) à 262 500 € (centres, banlieues des grands pôles), en passant par 221 550 € sur le littoral.



*Coût prévisionnel moyen des investissements (terrains + maisons) sur des terrains **achetés** et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012*



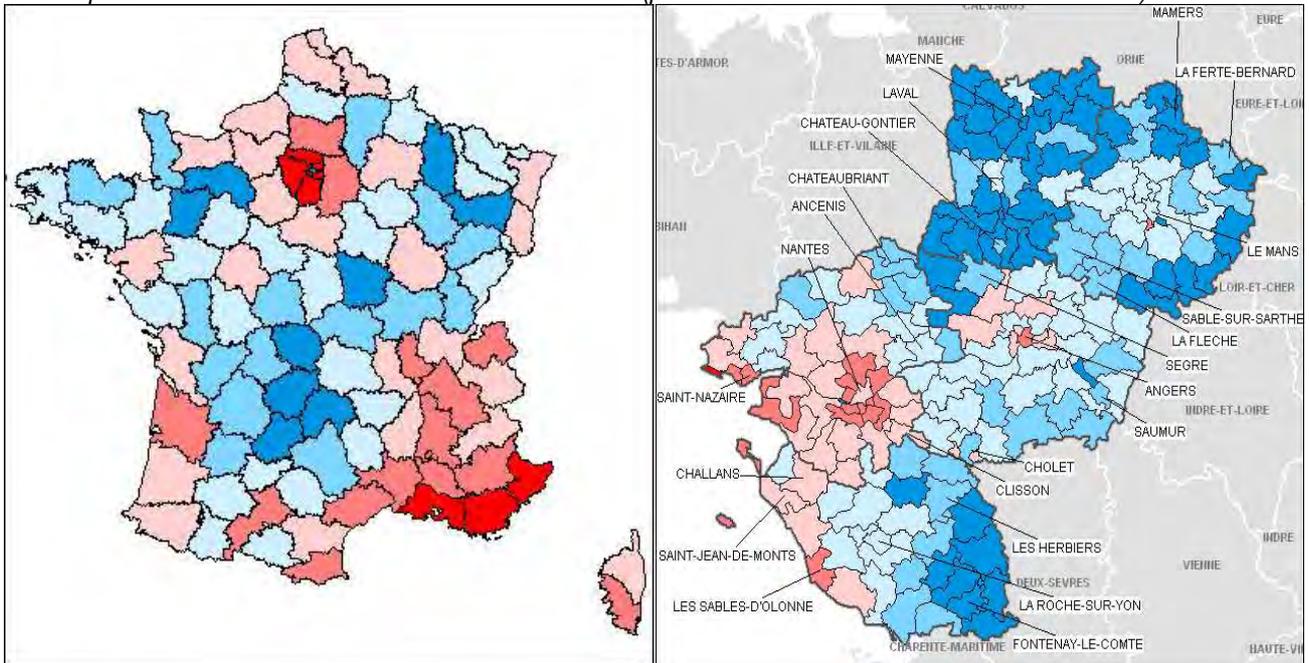
L'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement



En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement, mais ce chiffre place la région des Pays de la Loire au 13^{ème} rang national. À la différence des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (où il est de 47,7 %), Ile-de-France (47,4 %), Languedoc-Roussillon (42,0 %), où il est supérieur à 40 %, il n'atteint toutefois ce seuil dans aucun département ni type de territoire de la région, loin s'en faut. La moyenne nationale s'établit à 34,0 %.

Il varie ainsi entre 19,2 % en Mayenne (1,0 point inférieur à la moyenne du Limousin, dernière région) et 35,2 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,5 % dans le rural pur et 37,3 % dans les banlieues des principales agglomérations, en passant par 29,8 % dans leur périphérie, 33,1 % dans leurs centres et 36,3 % sur le littoral.

Part du prix des terrains dans le coût total d'investissement (permis attribués sur terrains **achetés** en 2012)

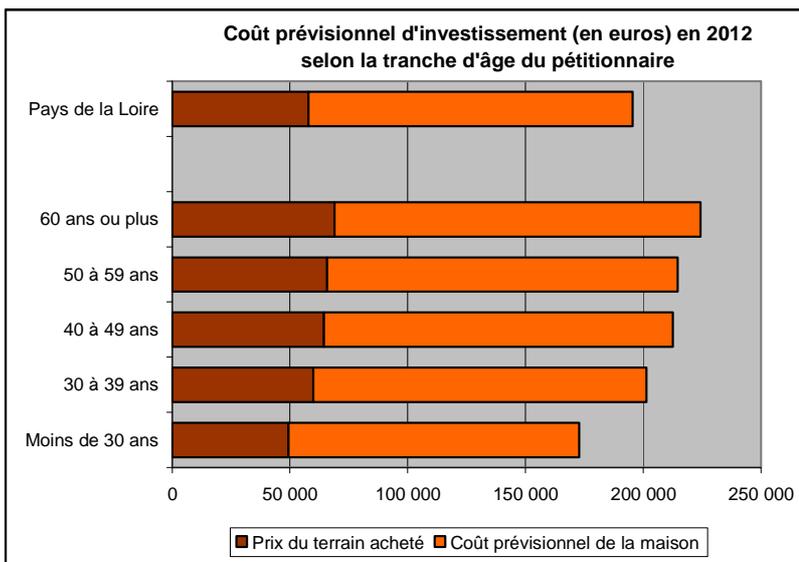


Les investissements des 60 ans ou + sont 30 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

En 2012, le budget consacré à l'investissement terrain + maison est compris entre 172 860 € pour les pétitionnaires de moins de 30 ans et 224 440 € pour les 60 ans ou plus.

Les deux composantes du coût d'investissement tendent à progresser avec l'âge des acheteurs.

La part du foncier augmente également (de 28,6 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60). Cela suggère que parmi les acquéreurs les plus âgés le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des pétitionnaires âgés des agglomérations ou du littoral.

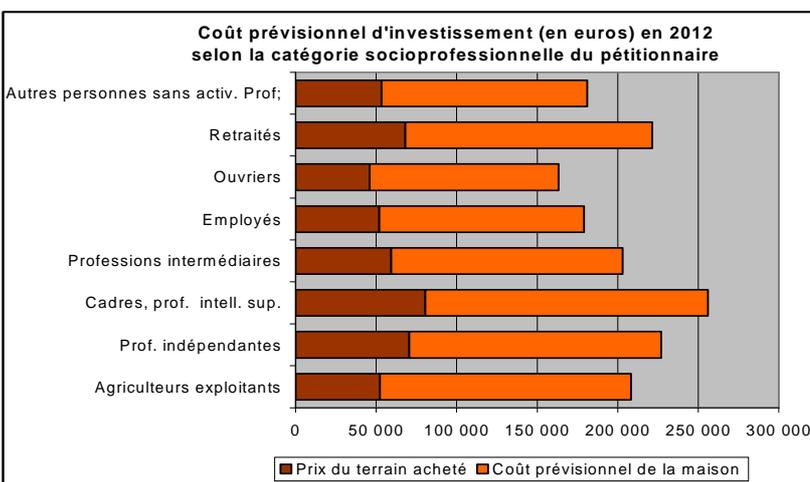


Les investissements des cadres sont 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

En 2012, le budget alloué à l'investissement évolue entre 163 340 € pour les ouvriers et 256 030 € pour les cadres.

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 25,2 % - que les autres catégories pour lesquelles il est compris entre 28,2 % (ouvriers) et 31,5 % (cadres).

Pour ces autres catégories, la relation (croissante) entre poids du foncier et coût d'investissement est encore bien établie.



Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair.

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : à des coûts élevés d'investissement sont associés des coûts élevés à la fois des terrains et des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière généralement conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global du coût d'investissement ne résulte donc pas d'une alternative entre coûts fonciers et immobiliers, mais plutôt d'une conjonction des deux. Cette règle générale admet toutefois quelques exceptions, la plus notable concernant les agriculteurs que le coût modique d'achat des terrains conduit à un niveau d'investissement immobilier relativement plus important.

Les intensités et les écarts de coûts d'investissements analysés selon leur localisation reposent en moyenne davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison⁵.

La différence maximale (plus de 100 000 €) qui oppose les principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 62 % par le prix du terrain et 38 % par celui prévisionnel de la maison.

Le montant élevé des investissements dans les agglomérations comme sur le littoral tient à la fois dans le prix du terrain et celui de la maison. Il est cependant un peu plus faible sur le littoral en raison d'un coût de maison localement à peine supérieur à la moyenne régionale. Bien que les maisons y soient aussi moins chères, le prix du terrain demeure l'élément déterminant de la relative modicité des coûts d'investissement dans les villes moyennes comme dans l'espace rural.

⁵ En dehors des villes centres des principales agglomérations considérées globalement et accessoirement des périphéries

La localisation impacte surtout la composante foncière du coût d'investissement ; les différences d'âge ou de catégorie socioprofessionnelle agissent principalement sur la composante immobilière.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (195 513 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Centre grands pôles	262 677	67 164	28 915	38 249
Banlieue grands pôles	262 322	66 809	39 875	26 934
Périphérie grands pôles	189 674	-5 839	-1 323	-4 516
Ville moyenne	178 181	-17 332	-15 579	-1 752
Rural sous influence urbaine	171 654	-23 859	-16 175	-7 685
Rural pur	160 567	-34 945	-25 002	-9 943
Littoral	221 546	26 033	22 512	3 521

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison. La différence la plus forte (51 580 €) qui sépare les moins de 30 ans des plus de 60 ans s'explique notamment pour 38 % par le prix du terrain et 62 % par celui de la maison.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (195 513 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Moins de 30 ans	172 858	-22 655	-8 474	-14 181
30 à 39 ans	201 388	5 876	1 937	3 939
40 à 49 ans	212 567	17 054	6 494	10 561
50 à 59 ans	214 725	19 212	7 861	11 351
60 ans ou plus	224 441	28 929	10 994	17 934

Sauf pour les retraités, les écarts d'investissements liés à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont également surtout dûs à la maison. La différence la plus importante (92 690 €) observée entre les ouvriers et les cadres s'explique ainsi pour 37 % par le prix du terrain et 63 % par celui de la maison.

Contribution des composantes foncière et immobilière à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale

Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (195 513 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Agriculteurs exploitants	208 253	12 741	-5 487	18 228
Prof. indépendantes	227 023	31 511	12 682	18 829
Cadres, prof. intell. sup.	256 030	60 517	22 723	37 794
Professions intermédiaires	203 110	7 597	1 473	6 124
Employés	179 149	-16 363	-5 928	-10 435
Ouvriers	163 341	-32 172	-11 908	-20 264
Retraités	221 436	25 924	10 154	15 770
Autres sans activ. prof.	181 011	-14 502	-4 501	-10 001

3^{ème} partie : Évolution du coût des investissements en Pays de la Loire entre 2011 et 2012

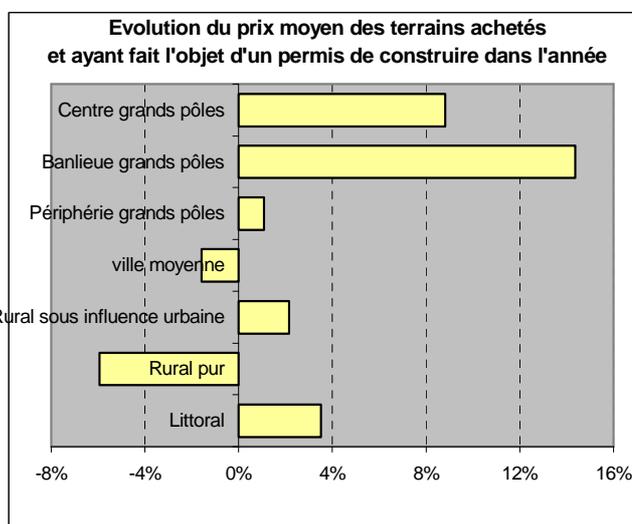
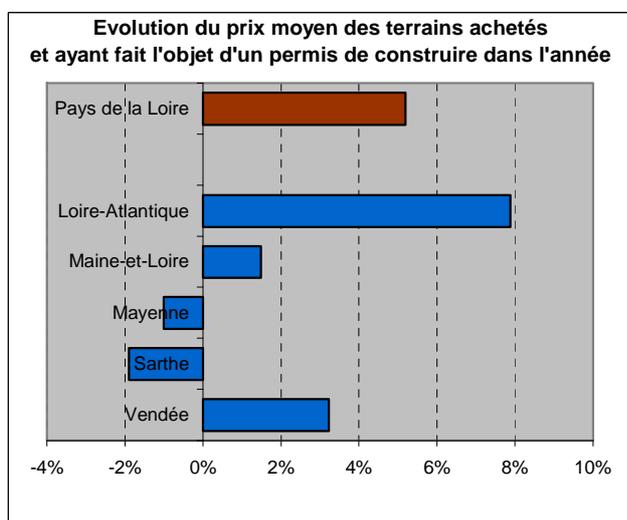
Remarques importantes :

Pour des raisons de « signification statistique », seules les évolutions portant sur un minimum de 10 transactions au cours de chacune des deux années sont prises en considération.
Seules sont prises en considération les opérations d'achat et de construction la même année

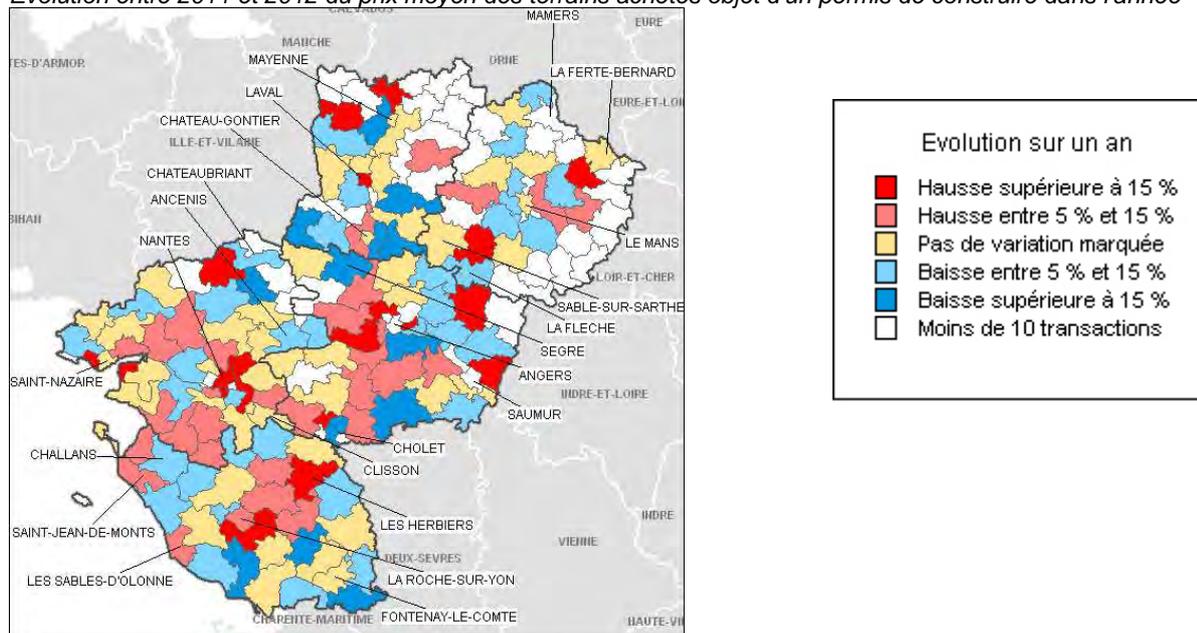
I – Évolution du prix des terrains achetés

En 2012, le prix moyen des terrains achetés en Pays de la Loire connaît une hausse de 5,1 %, mais avec de très fortes inégalités spatiales

En 2012 sur les Pays de la Loire, le prix moyen des terrains sur l'ensemble de la région est en hausse de 5,1 % par rapport à 2011. Néanmoins, cette évolution connaît de fortes amplitudes selon les territoires. L'augmentation du prix est très élevée (8 % ou plus) en Loire-Atlantique, d'une part, dans les agglomérations considérées dans leur ensemble, Nantes et Laval en particulier, d'autre part. Le prix des terrains croît également, mais un peu moins, en Vendée (3,2 %) et sur le littoral (3,4 %). L'augmentation devient modeste en Maine-et-Loire (1,5 %) et dans le péri-urbain éloigné des pôles (périphérie, rural sous influence urbaine).



Evolution entre 2011 et 2012 du prix moyen des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



Le prix des terrains est en revanche en baisse en Mayenne et dans la Sarthe, ainsi que dans le « rural pur » et certaines villes petites ou moyennes (Châteaubriant, Meslay du Maine, Challans et Luçon, notamment).

L'évolution des composantes du prix des terrains (prix au m² et surface) est également très diverse ; les situations d'évolutions contrastées de chacune d'elles sont néanmoins les plus fréquentes

La variation du prix des terrains résulte de l'évolution des prix au m² d'une part, de la surface d'autre part, mais l'impact de chacune de ces deux composantes est très dissemblable d'un espace à l'autre.

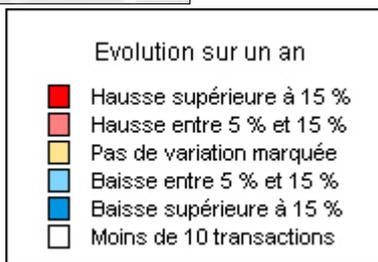
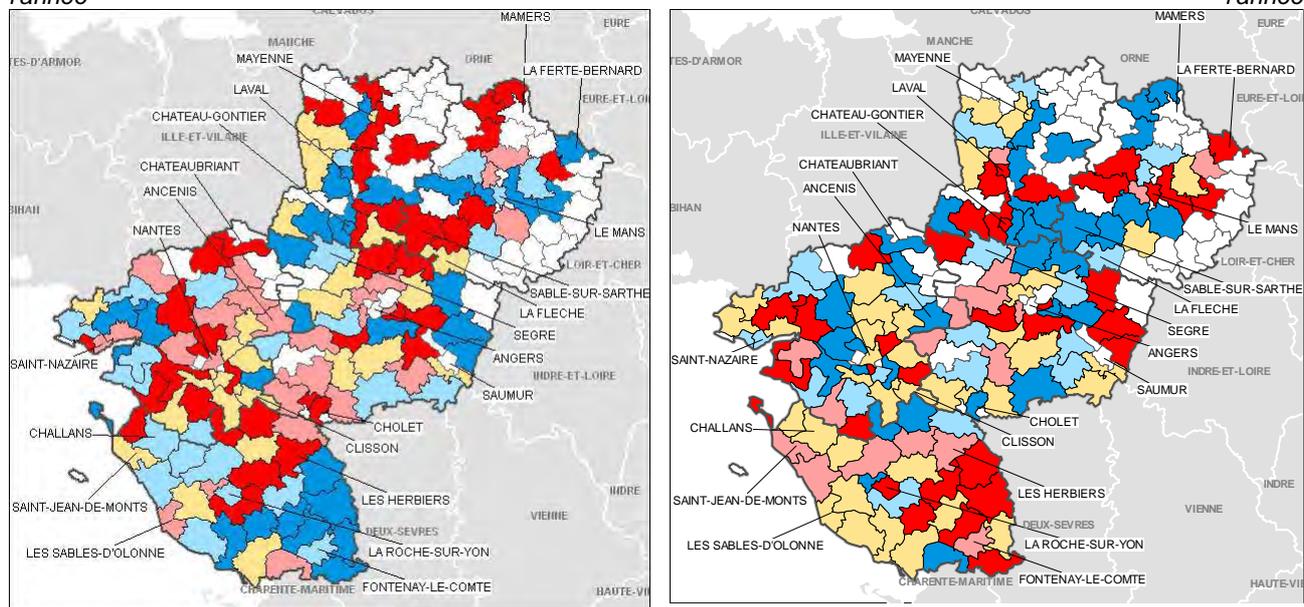
Globalement sur la région, la hausse moyenne constatée du prix des terrains résulte d'une hausse du prix au m² de 5,6 % assortie d'une petite baisse, de 0,4 %, de la surface.

Mais localement, les 9 combinaisons de variations de prix au m² et de surface (hausse, absence de variation marquée, baisse de chaque composante) surviennent, avec des fréquences très différentes il est vrai.

- Ainsi, pour 45 (31 %) des 145 cantons concernés par un nombre significatif (par convention, supérieur à 10) de transactions, l'évolution du prix moyen des terrains résulte d'une hausse supérieure à 5 % du prix au m² en contrepartie d'une baisse tout aussi substantielle de la surface. Les territoires présentant de telles caractéristiques se situent couramment en Loire-Atlantique, autour de Nantes et sur les cantons de Saint Nazaire et de La Baule, où l'on observe à la fois un niveau élevé et une hausse du prix des terrains nonobstant la baisse de la surface achetée. On les trouve également dans ou à proximité immédiate de certaines villes moyennes (Cholet, La Roche sur Yon, Laval-Est) ainsi que dans plusieurs cantons de la Mayenne, de la Sarthe et du Maine-et-Loire, mais dans cette hypothèse le prix des terrains est à la fois moins élevé et moins orienté à la hausse, quand il ne baisse pas.
- Pour 40 cantons (27 %), c'est la combinaison inverse d'une hausse supérieure à 5 % de la surface et d'une baisse tout aussi importante du prix au m² qui prévaut. Cette situation est très caractéristique du Sud Vendée et de l'espace qui sépare la périphérie de Nantes du littoral.
- Les 7 autres occurrences présentent des évolutions moins divergentes du prix au m² et de la surface ; elles réunissent 42 % des cantons et sont donc chacune nettement moins fréquentes.

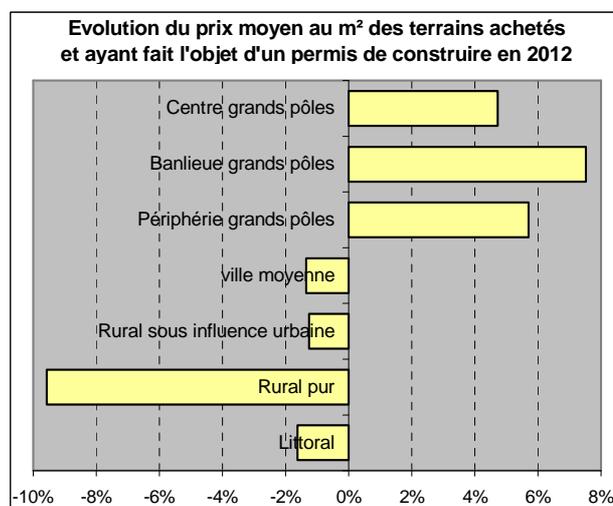
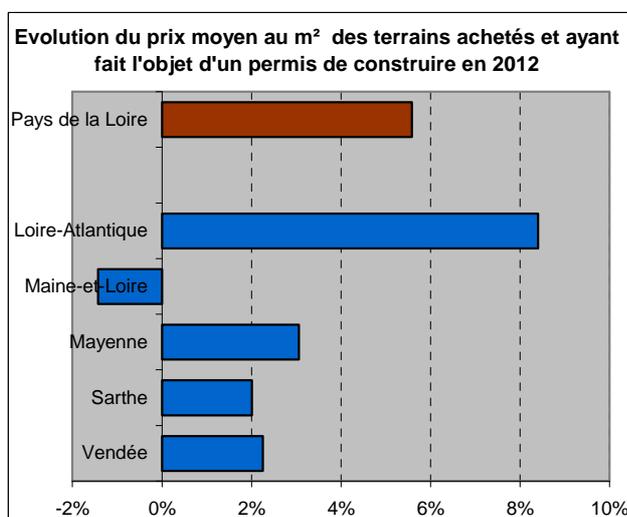
Evolution entre 2011 et 2012 du prix moyen au m² des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année

Evolution entre 2011 et 2012 de la surface moyenne des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année

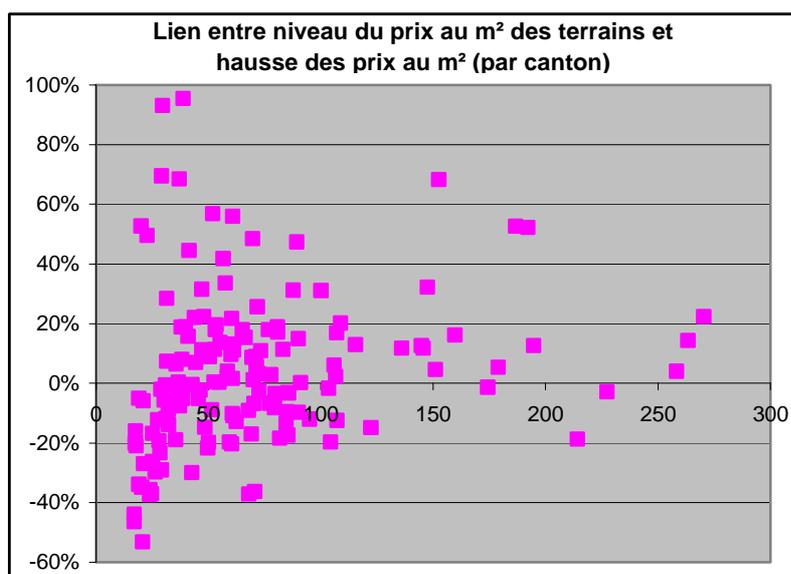


Le prix au m² progresse dans certaines aires urbaines, il diminue ailleurs

Le prix du m² de terrain connaît une progression sensible (supérieure à 15 %) dans certaines villes (Nantes où il atteint 263 €/m², Saint-Nazaire où il est de 195 €/m², Cholet, où il reste nettement plus bas, à 100 €/m²), plus généralement dans les aires urbaines.



D'une façon générale, lorsque les prix au m² des terrains sont très élevés, leur tendance est à la hausse



Dans les territoires où les prix moyens au m² de terrains sont élevés, leur tendance d'évolution est le plus souvent orientée à la hausse. Cependant, cette règle d'une part admet des exceptions, d'autre part ne s'applique qu'à des niveaux de prix particulièrement importants – que l'on peut situer au-delà d'une moyenne d'environ 125 €/m².

En-deçà de ce seuil, on peut considérer qu'il y a indépendance entre niveaux et évolution des prix au m². En particulier, les baisses autant que les hausses les plus importantes sont généralement imputables à des territoires offrant des terrains à très bas prix au m².

Environ 20 % de la hausse du prix des terrains s'explique par un déplacement des transactions vers les territoires dont le prix est plus élevé

La variation du prix des terrains résulte en partie d'un effet de structure - déplacement entre 2011 et 2012 des acquisitions vers des territoires dont les prix sont plus élevés.

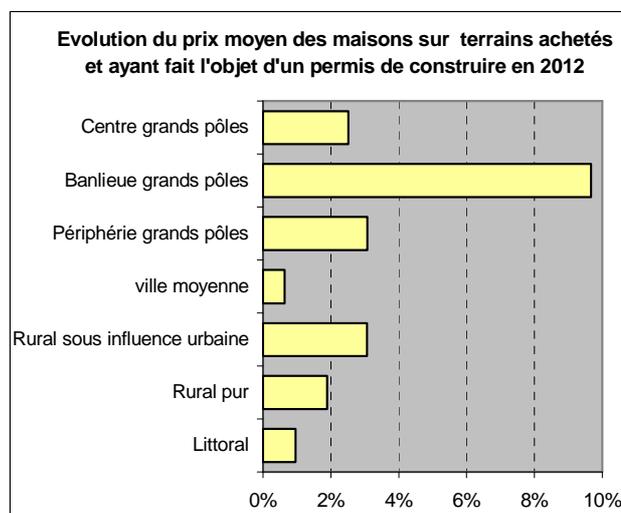
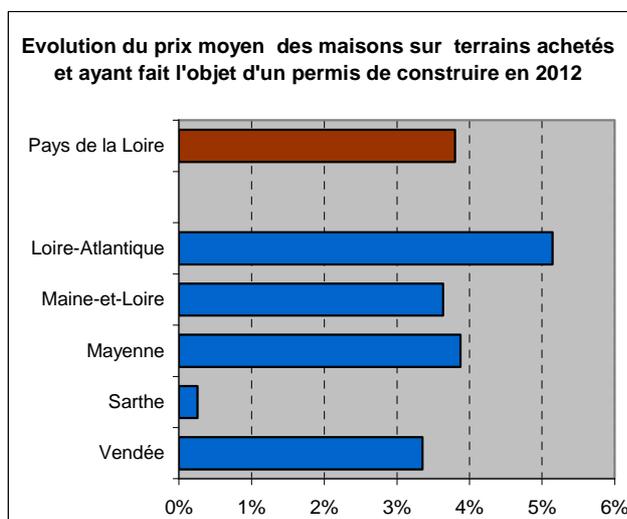
Ainsi, 16 % de la hausse des prix moyens est due à un accroissement de deux points (de 31,6 % à 33,6 %) de la part des terrains de la région achetés en Loire-Atlantique, dont le prix moyen se situait en 2011 à 72 850 €, au détriment de celle des autres départements (dont les prix moyens s'échelonnaient entre 34 000 € et 50 090 €).

Ainsi encore, malgré la baisse (de 11,9 % à 11,1 %) du pourcentage des acquisitions de la région en banlieues des principales agglomérations (où le prix des terrains atteignait 85 620 € en 2011), la progression de 2,1 % à 2,8 % de la part des terrains achetés dans les villes centres (prix moyen 2011 de 79 790 €) et de 6,3 % à 8,1 % de celle des terrains achetés sur le littoral (prix moyen à 77 730 €) au détriment des territoires ruraux dont le prix est très inférieur, explique t-elle 24 % de la hausse des prix.

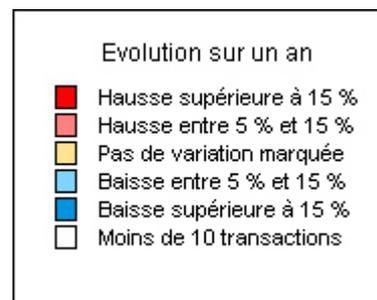
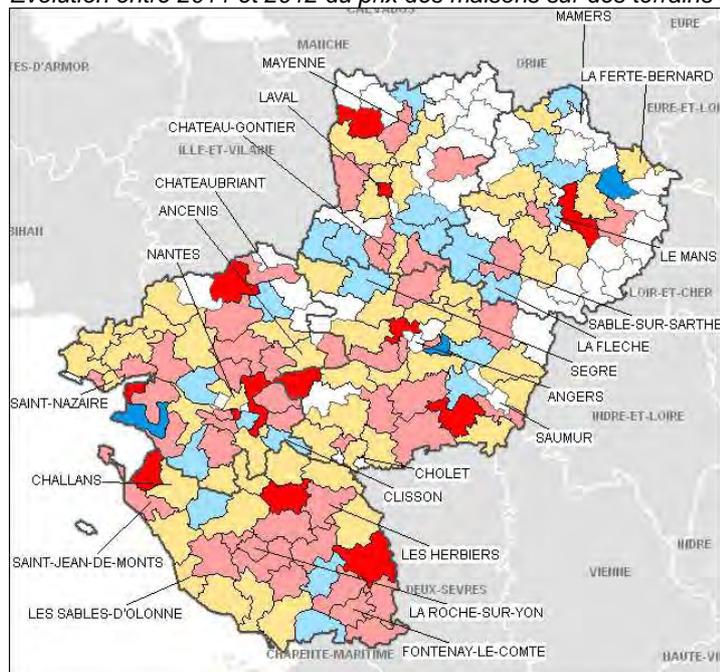
II – Évolution du prix des maisons sur terrains achetés

En 2012, le prix des maisons est en hausse de 3,8 %

En 2012 sur les Pays de la Loire, le prix moyen des maisons est en hausse de 3,8 % par rapport à 2011.



Evolution entre 2011 et 2012 du prix des maisons sur des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



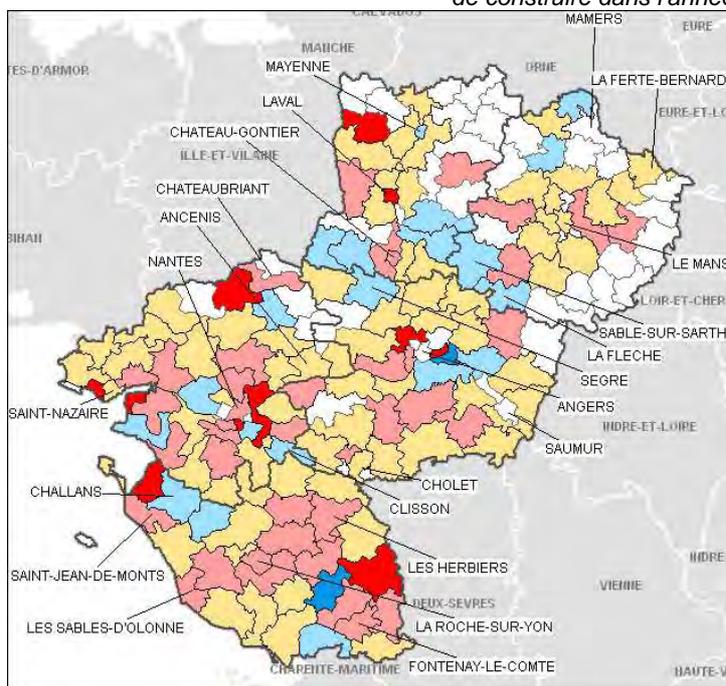
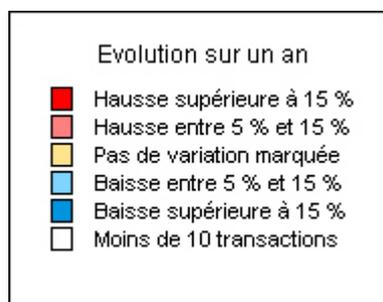
La variation du prix des maisons est beaucoup moins sujette à fluctuations que celle des prix des terrains. D'une part, les baisses moyennes supérieures à 5 % de prix de maisons sont plus rares (26 cantons concernés contre 49 pour les terrains) ; elles culminent alors à 18 % (contre 35 % pour les cantons). D'autre part, les hausses moyennes de prix des maisons ne dépassent jamais 31 %, quand elles vont jusqu'à atteindre 84 % pour les terrains.

III – Évolution du coût d'investissement

En 2012, le coût moyen d'investissement est en hausse de 4,2 %

Evolution entre 2011 et 2012 du coût prévisionnel moyen des investissements sur des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année

En 2012 sur les Pays de la Loire, le coût moyen des investissements terrain + maison est en hausse de 4,2 % par rapport à 2011.



La contribution foncière passe de 29,3 % à 29,6 % du coût d'investissement, mais cette croissance est en fait circonscrite aux agglomérations et au littoral

Les taux respectifs de progression des prix des terrains et des maisons conduisent sur l'ensemble de la région à une augmentation de la part de la composante foncière (de 29,3 % pour 2011 à 29,6 % pour 2012) au coût d'investissement.

Cette majoration de « l'effort foncier » se manifeste de façon plus ou moins importante dans les principales agglomérations (villes centres et banlieues) et sur le littoral. Dans ces types de territoire, le coût foncier croît globalement davantage que le coût proprement immobilier.

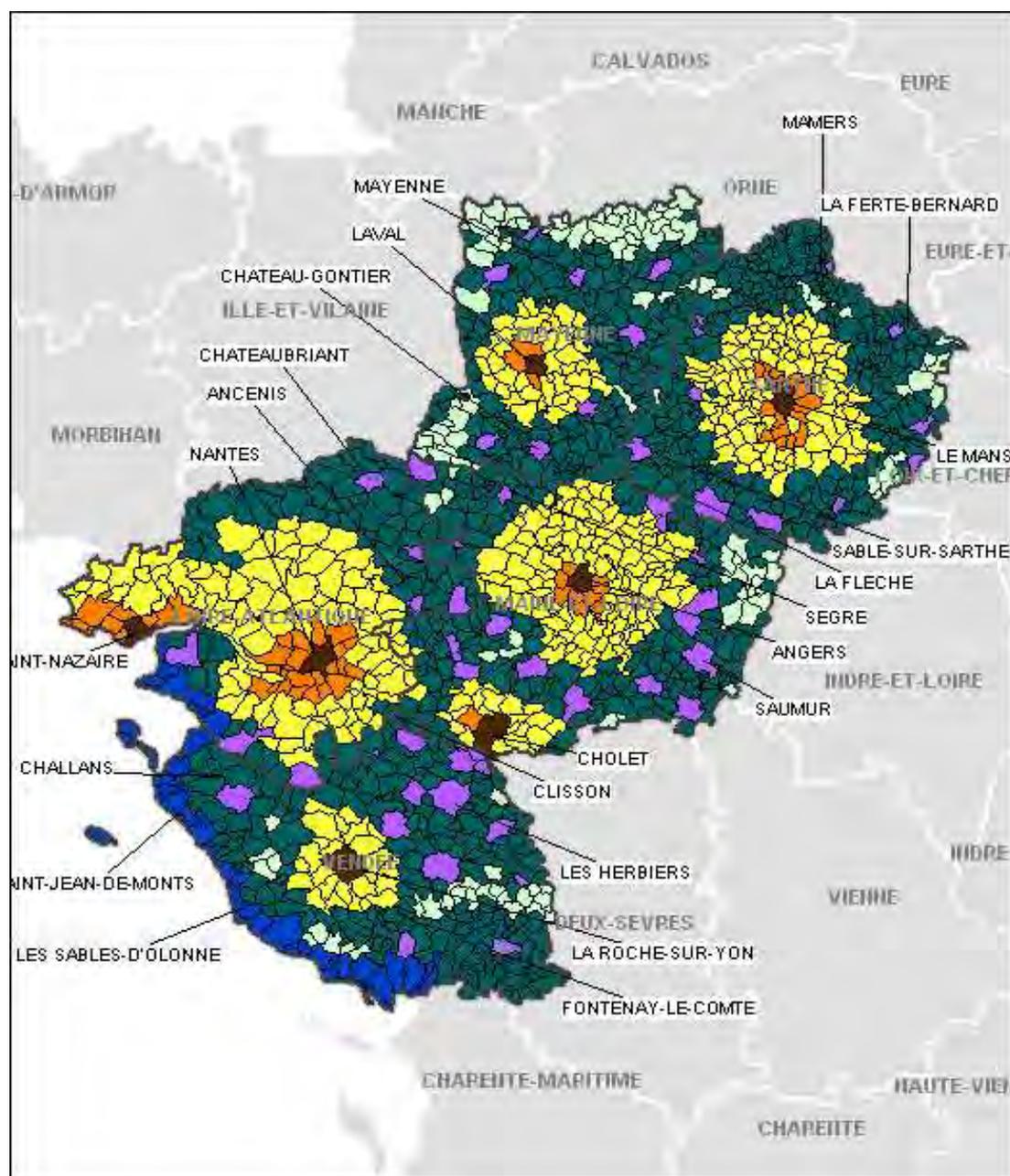
Dans les autres types de territoires, pour lesquels la contribution foncière est devenue systématiquement inférieure à 30 %, la hausse du prix des maisons dépasse celle des terrains.

Évolution de la contribution foncière à l'investissement

	Contribution 2011	Contribution 2012	Variation
Centre grands pôles	31,7%	33,1%	1,3%
Banlieue grands pôles	36,3%	37,3%	1,0%
Périphérie grands pôles	30,2%	29,8%	-0,4%
Ville moyenne	24,2%	23,8%	-0,4%
Rural sous influence urbaine	24,5%	24,3%	-0,2%
Rural pur	21,8%	20,5%	-1,3%
Littoral	35,7%	36,3%	0,6%

ANNEXE 1

Carte des territoires analysés



Typologie des territoires

	Littoral	(39)
	Rural "pur"	(124)
	Rural sous influence urbaine	(791)
	Ville moyenne	(53)
	Périphérie (agglo. principale)	(425)
	Banlieue (agglo. principale)	(63)
	Centre (agglo. principale)	(7)

ANNEXE 2 a – Tableau synoptique par département pour 2012

Alternative budgétaire	Données	Département 44	Département 49	Département 53	Département 72	Département 85	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	717	152	41	79	253	1 242
	Superficie terrain (en m²)	876	1 075	1 406	1 878	1 150	
	Prix au m²	190	120	61	78	121	
	Prix terrain acheté (en €)	123 122	92 599	71 845	79 799	95 956	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	144	165	191	176	148	
	Coût maison (en €)	209 394	235 202	256 606	231 312	227 403	
	Coût du projet (en €)	332 516	327 801	328 451	311 111	323 359	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	256	97	31	38	124	546
	Superficie terrain (en m²)	752	883	829	1 354	884	
	Prix au m²	149	92	54	68	111	
	Prix terrain acheté (en €)	82 646	62 498	42 935	58 093	70 049	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	120	137	144	151	127	
	Coût maison (en €)	154 365	174 444	192 237	180 830	167 778	
	Coût du projet (en €)	237 011	236 942	235 172	238 924	237 827	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	328	144	53	77	240	842
	Superficie terrain (en m²)	759	1 064	887	946	873	
	Prix au m²	135	72	56	71	90	
	Prix terrain acheté (en €)	76 012	55 950	39 289	52 569	59 245	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	112	130	133	139	121	
	Coût maison (en €)	136 580	155 766	173 453	159 425	152 671	
	Coût du projet (en €)	212 592	211 715	212 741	211 994	211 916	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	435	253	102	146	381	1 317
	Superficie terrain (en m²)	722	771	975	1 251	900	
	Prix au m²	117	78	49	58	79	
	Prix terrain acheté (en €)	62 386	49 471	36 897	46 140	51 744	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	108	118	128	130	113	
	Coût maison (en €)	125 259	136 617	149 208	140 636	135 818	
	Coût du projet (en €)	187 645	186 088	186 105	186 776	187 562	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	458	352	155	237	509	1 711
	Superficie terrain (en m²)	683	720	818	1 025	732	
	Prix au m²	103	75	45	61	71	
	Prix terrain acheté (en €)	54 477	43 612	31 117	39 641	43 717	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	100	109	118	116	104	
	Coût maison (en €)	109 139	118 313	131 786	122 737	119 419	
	Coût du projet (en €)	163 616	161 925	162 903	162 378	163 137	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	402	422	197	384	672	2 077
	Superficie terrain (en m²)	619	712	738	949	620	
	Prix au m²	87	64	39	49	66	
	Prix terrain acheté (en €)	43 301	34 907	23 059	32 372	34 978	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	94	98	102	105	91	
	Coût maison (en €)	89 353	96 497	105 922	97 212	94 385	
	Coût du projet (en €)	132 654	131 405	128 981	129 584	129 363	
		2 596	1 420	579	961	2 179	7 735

ANNEXE 2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2012

Alternative budgétaire	Données	Centre grands pôles	Banlieue grands pôles	Périphérie grands pôles	Ville moyenne	Rural (infl. urbaine + pur)	Littoral	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	86	411	353	50	181	161	1 242
	Superficie terrain (en m²)	678	775	1 125	1 131	1 798	823	
	Prix au m²	261	213	114	73	59	182	
	Prix terrain acheté (en €)	131 188	127 684	97 010	72 137	78 470	124 627	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	160	145	153	162	161	142	
	Coût maison (en €)	239 450	207 105	221 638	239 849	228 726	216 589	
	Coût du projet (en €)	370 638	334 789	318 649	311 986	307 197	341 216	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	28	112	204	39	95	68	546
	Superficie terrain (en m²)	529	625	879	1 041	1 203	675	
	Prix au m²	151	182	105	58	59	166	
	Prix terrain acheté (en €)	68 593	88 764	69 044	53 355	54 868	91 235	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	128	116	131	138	141	114	
	Coût maison (en €)	170 029	148 802	167 265	183 243	183 196	146 690	
	Coût du projet (en €)	238 622	237 566	236 309	236 598	238 064	237 926	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	22	101	374	74	199	72	842
	Superficie terrain (en m²)	394	600	845	1 043	1 108	673	
	Prix au m²	179	179	94	63	57	158	
	Prix terrain acheté (en €)	65 265	80 473	64 426	49 119	51 104	81 585	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	112	113	122	126	128	108	
	Coût maison (en €)	146 726	132 643	147 688	162 913	160 622	131 371	
	Coût du projet (en €)	211 990	213 117	212 114	212 032	211 725	212 956	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	34	106	561	115	395	106	1 317
	Superficie terrain (en m²)	792	575	754	871	1 140	691	
	Prix au m²	153	154	91	63	51	132	
	Prix terrain acheté (en €)	60 364	65 627	55 624	44 332	43 383	69 996	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	106	111	114	116	122	103	
	Coût maison (en €)	127 846	122 699	131 598	142 979	142 840	117 989	
	Coût du projet (en €)	188 210	188 326	187 223	187 311	186 223	187 985	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	29	87	752	134	614	95	1 711
	Superficie terrain (en m²)	357	560	694	702	941	584	
	Prix au m²	148	121	84	72	53	116	
	Prix terrain acheté (en €)	47 331	54 347	48 092	39 004	38 876	56 944	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	97	104	106	104	112	96	
	Coût maison (en €)	117 138	109 776	114 870	123 270	123 625	107 131	
	Coût du projet (en €)	164 469	164 123	162 962	162 274	162 502	164 075	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	16	44	742	219	937	119	2 077
	Superficie terrain (en m²)	449	607	664	622	800	526	
	Prix au m²	96	113	75	64	49	91	
	Prix terrain acheté (en €)	37 713	44 527	39 308	32 248	30 796	41 751	
	SURFACE DE PLANCHER maison (en m²)	87	99	98	94	98	87	
	Coût maison (en €)	92 707	89 289	93 800	98 483	97 156	89 500	
	Coût du projet (en €)	130 420	133 817	133 108	130 730	127 953	131 251	
		215	861	2 986	631	2 421	621	7 735

ANNEXE 3 a

Résultats par EPCI⁶ et par département (année 2012)

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
44	244400404	CU Nantes Métropole	542	559	110 369	197	124	172 196	282 564
44	244400503	CC d'Erdre et Gesvres	299	649	81 959	126	114	144 818	226 776
44	244400610	CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP ATLANTIQUE)	194	767	91 228	119	123	155 234	246 462
44	244400644	CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	184	685	70 975	104	114	136 047	207 022
44	200000438	CC du Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois	140	1 103	49 193	45	116	127 710	176 903
44	244400552	CC du pays d'Ancenis	137	893	53 989	60	117	138 357	192 346
44	244400677	CC de Pornic	125	736	90 738	123	114	141 476	232 214
44	244400446	CC de la Vallée de Clisson	116	677	60 026	89	106	128 213	188 239
44	244400545	CC Coeur Pays de Retz	115	723	69 637	96	110	128 228	197 866
44	244400586	CC du Sud Estuaire	96	891	80 384	90	113	134 061	214 445
44	244400438	CC de Grand Lieu	83	754	71 643	95	118	143 592	215 235
44	244400693	CC Loire et Sillon	74	990	68 437	69	117	144 833	213 270
44	244400487	CC du Castelbriantais	64	899	36 595	41	115	132 967	169 562
44	244400578	CC de Vallet	59	788	68 342	87	108	127 791	196 134
44	244400511	CC Loire Divatte	58	751	78 045	104	120	148 151	226 196
44	244400701	CC Coeur d'Estuaire	57	660	75 639	115	109	126 111	201 750
44	244400453	CC de la Région de Blain	56	642	53 671	84	107	127 707	181 378
44	244400420	CC de la Région de Machecoul	51	900	65 059	72	109	112 871	177 930
44	244400529	CC de la Loire Atlantique Méridionale	42	1 062	54 766	52	106	116 948	171 714
44	243500741	CC du Pays de Redon	37	1 235	40 663	33	110	122 827	163 489
44	244400537	CC de la Région de Nozay	35	766	45 350	59	106	123 446	168 796

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

⁶ Champ : Terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire, sous réserve d'au moins 30 transactions – Il s'agit des EPCI dans leur définition au 1/1/2014 - Source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
49	244900015	CA Angers Loire Métropole	192	554	76 651	138	129	160 471	237 122
49	244900700	CA du Choletais	158	624	50 728	81	117	142 251	192 979
49	244900361	CA Saumur Loire Développement	102	1 080	38 723	36	118	121 987	160 711
49	200006880	CC Moine et Sèvre	98	807	48 560	60	115	132 227	180 787
49	244900833	CC Loire Layon	66	734	55 170	75	120	137 281	192 451
49	244900858	CC Ouest Anjou	53	693	53 204	77	113	124 018	177 222
49	244900585	CC de la Région du Lion-d'Angers	52	654	55 279	84	116	119 757	175 036
49	244900726	CC du Canton de Saint-Florent-le-Vieil	50	859	43 359	50	113	137 062	180 421
49	244900577	CC de la Région de Chemillé	47	820	42 204	51	110	133 389	175 593
49	244900841	CC du Haut Anjou	46	705	39 607	56	107	119 858	159 465
49	244900783	CC du Canton de Champtoceaux	45	836	50 963	61	108	132 039	183 003
49	244900924	CC du Loir	43	725	44 357	61	113	129 227	173 584
49	244900593	CC du Canton de Segré	39	710	34 343	48	117	127 163	161 507
49	244900734	CC des Coteaux du Layon	38	765	42 501	56	114	127 288	169 789
49	244900866	CC de la Vallée Loire-Authion	36	647	46 780	72	108	120 648	167 428
49	244901013	CC Loire Aubance	36	1 152	67 294	58	131	161 489	228 783
49	244900692	CC du Centre Mayenne	35	673	40 871	61	112	125 197	166 068
49	244900882	CC de Beaufort-en-Anjou	34	808	42 421	52	113	114 060	156 481
49	244900643	CC Montrevault Communauté	33	1 086	46 058	42	125	138 462	184 520
49	244900767	CC du Gennois	30	841	40 264	48	114	119 793	160 057

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
53	245300330	CA de Laval	130	719	46 050	64	128	152 757	198 806
53	245300447	CC du Pays de Château-Gontier	104	851	31 648	37	128	145 878	177 526
53	245300355	CC de l'Ernée	62	765	31 258	41	118	143 803	175 061
53	245300371	CC du Pays de Mayenne	61	791	30 806	39	121	141 276	172 083
53	245300306	CC du Pays de Loiron	49	951	34 806	37	124	137 039	171 845
53	200033298	CC des Coëvrons	43	999	35 292	35	108	134 892	170 184

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
72	247200132	CU Le Mans Métropole	147	690	58 185	84	123	140 630	198 815
72	247200629	CC du Val de Sarthe	108	702	44 751	64	117	118 257	163 009
72	247200413	CC du Pays des Brières et du Gesnois	76	1 292	36 419	28	117	119 782	156 201
72	247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	62	1 369	62 218	45	140	163 298	225 517
72	247200686	CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	61	1 550	37 207	24	124	129 978	167 186
72	247200447	CC Orée de Bercé - Belinois	46	915	47 145	52	130	135 508	182 654
72	247200470	CC du Canton de Pontvallain	46	1 783	37 554	21	118	120 609	158 164
72 / 53	247200090	CC de Sablé-sur-Sarthe	41	721	34 583	48	102	121 305	155 888
72	247200348	CC du Pays Fléchois	38	1 160	31 266	27	118	117 651	148 917
72	247200728	CC du Bocage Cénomane	38	746	57 736	77	137	141 958	199 695
72	247200405	CC des Portes du Maine	36	726	41 267	57	113	111 255	152 522
72	247200736	CC des Rives de Sarthe	33	782	54 413	70	125	128 713	183 127
72	200040475	CC "des Pays de Loué - Vègre et Champagne"	32	1 311	37 272	28	115	123 513	160 785

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
85	200023778	CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie	204	741	70 434	95	114	140 146	210 580
85	248500589	CA La Roche sur Yon - Agglomération	198	692	53 244	77	112	140 791	194 035
85	248500712	CC du Pays de Challans	164	674	53 613	80	102	120 336	173 949
85	248500506	CC de Vie et Boulogne	152	733	49 699	68	110	130 215	179 913
85	248500233	CC du Talmondaise	132	736	62 625	85	109	133 355	195 979
85	248500035	CC Terres de Montaigu	105	675	44 848	66	122	142 306	187 154
85	248500456	CC du Pays de Palluau	103	885	40 242	45	103	108 848	149 090
85	248500530	CC du Pays des Achards	97	727	51 863	71	107	124 460	176 324
85	248500621	CC du Pays des Herbiers	86	768	40 795	53	106	136 248	177 043
85	248500639	CC du Pays du Moutierois	86	785	36 395	46	99	117 214	153 609
85	248500258	CC Océan Marais de Monts	82	807	73 480	91	108	139 349	212 829
85	248500662	CC du Canton de Mortagne-sur-Sèvre	80	775	34 438	44	109	136 378	170 816
85	248500092	CC du Pays de Fontenay-le-Comte	62	1 061	29 620	28	108	130 135	159 755
85	248500514	CC du Canton de Rocheservière	57	759	43 709	58	108	130 558	174 267
85	248500605	CC des Olonnes	55	477	96 555	202	114	148 849	245 405
85	248500464	CC du Pays de Pouzauges	54	1 248	29 991	24	112	141 038	171 029
85	248500704	CC du Pays Né de la Mer	47	614	56 275	92	105	138 569	194 844
85	248500597	CC de l'Auzance et de la Vertonne	43	671	61 904	92	107	121 298	183 202
85	248500472	CC du Canton de Saint Fulgent	42	868	37 144	43	119	150 873	188 017
85	248500340	CC Pays de Chantonay	39	1 133	36 384	32	110	136 793	173 177
85	248500720	CC du Pays du Gois	38	581	47 112	81	107	120 867	167 979
85	248500571	CC du Pays des Essarts	36	891	42 492	48	106	131 372	173 864
85	248500191	CC de l'Île de Noirmoutier	35	588	125 943	214	115	169 107	295 050
85	248500563	CC Vendée, Sèvre, Autise	34	1 430	34 639	24	126	152 115	186 754
85	248500670	CC du Pays Mareuillais	34	1 202	34 287	29	113	128 135	162 422
85	248500415	CC du Pays de la Châtaigneraie	30	1 399	24 816	18	122	162 706	187 522

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2012

Nom département	N° département	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
Loire-Atlantique	44	2596	749	78 530	105	116	144 393	222 923
Maine-et-Loire	49	1420	811	49 854	61	117	135 235	185 089
Mayenne	53	579	867	33 658	39	122	141 945	175 603
Sarthe	72	961	1 106	42 791	39	122	129 419	172 210
Vendée	85	2179	799	51 700	65	110	133 518	185 218
Ensemble Pays de la Loire		7735	828	57 908	70	116	137 605	195 513

ANNEXE 3 b

Résultats par EPCI⁷ et par département (année 2011)

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
44	244400404	CU Nantes Métropole	468	504	99 540	197	121	158 436	257 975
44	244400503	CC d'Erdre et Gesvres	250	670	73 960	110	115	135 774	209 734
44	244400552	CC du pays d'Ancenis	190	919	59 720	65	114	133 122	192 841
44	244400644	CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	177	660	66 148	100	112	133 282	199 430
44	200000438	CC du Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois	130	1 003	49 180	49	117	129 785	178 966
44	244400610	CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP ATLANTIQUE)	113	853	86 454	101	118	148 577	235 031
44	244400446	CC de la Vallée de Clisson	101	642	62 004	97	110	131 079	193 083
44	244400545	CC Coeur Pays de Retz	91	857	74 202	87	112	125 783	199 986
44	244400586	CC du Sud Estuaire	85	612	68 085	111	100	111 074	179 159
44	244400693	CC Loire et Sillon	82	776	64 702	83	116	134 329	199 031
44	244400438	CC de Grand Lieu	80	939	67 264	72	116	132 037	199 301
44	244400511	CC Loire Divatte	74	755	81 420	108	121	137 068	218 487
44	244400420	CC de la Région de Machecoul	63	859	61 952	72	111	124 431	186 384
44	244400537	CC de la Région de Nozay	52	757	53 108	70	106	113 003	166 112
44	244400578	CC de Vallet	52	628	61 492	98	109	116 304	177 796
44	244400487	CC du Castelbriantais	51	1 220	42 782	35	119	126 752	169 534
44	243500741	CC du Pays de Redon	42	1 445	39 651	27	122	129 431	169 082
44	244400677	CC de Pornic	42	659	94 473	143	122	165 069	259 542
44	244400453	CC de la Région de Blain	37	912	48 061	53	119	131 200	179 261
44	244400495	CC du Secteur de Derval	32	994	36 712	37	108	113 914	150 626
44	244400651	CC Sèvre Maine et Goulaine	31	951	103 812	109	123	152 122	255 934

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

⁷ Champ : Terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire, sous réserve d'au moins 30 transactions – Il s'agit des EPCI dans leur définition au 1/1/2014 - Source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
49	244900015	CA Angers Loire Métropole	244	522	65 584	126	122	139 850	205 435
49	244900700	CA du Choletais	126	686	46 362	68	114	131 687	178 049
49	244900361	CA Saumur Loire Développement	107	893	37 838	42	116	124 741	162 579
49	244900833	CC Loire Layon	95	695	49 351	71	115	133 401	182 752
49	244900585	CC de la Région du Lion-d'Angers	82	624	51 351	82	111	123 114	174 465
49	200006880	CC Moine et Sèvre	76	831	45 504	55	119	127 856	173 360
49	244900692	CC du Centre Mauges	63	675	38 867	58	111	123 170	162 037
49	244900734	CC des Coteaux du Layon	61	784	45 275	58	109	120 971	166 246
49	244900783	CC du Canton de Champtoceaux	45	741	50 734	68	109	114 044	164 778
49	244900858	CC Ouest Anjou	45	735	46 171	63	117	130 913	177 085
49	244900866	CC de la Vallée Loire-Authion	44	865	60 522	70	126	142 302	202 824
49	244900726	CC du Canton de Saint-Florent-le-Vieil	43	945	43 799	46	126	131 744	175 543
49	244900593	CC du Canton de Segré	42	747	42 458	57	120	138 202	180 661
49	244900577	CC de la Région de Chemillé	41	712	38 515	54	114	127 587	166 102
49	244900924	CC du Loir	37	1 011	46 686	46	117	127 523	174 209
49	244901013	CC Loire Aubance	32	1 131	85 231	75	140	168 703	253 934
49	244900668	CC du Bocage	30	992	49 157	50	114	130 969	180 126
49	244900973	CC de la Région de Doué-la-Fontaine	30	985	42 212	43	123	125 856	168 069

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
53	245300330	CA de Laval	115	717	46 656	65	126	147 970	194 627
53	245300447	CC du Pays de Château-Gontier	72	840	36 654	44	119	140 822	177 476
53	245300371	CC du Pays de Mayenne	62	769	32 951	43	120	135 269	168 220
53	245300306	CC du Pays de Loiron	54	925	33 727	36	117	128 958	162 685
53	245300355	CC de l'Ernée	49	799	29 589	37	115	125 692	155 281
53	200033298	Communauté de communes des Coëvrons	43	1 072	26 212	24	110	123 873	150 085
53	245300223	CC du Pays de Meslay-Grez	32	1 179	28 471	24	122	142 273	170 744

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
72	247200132	CU Le Mans Métropole	146	710	62 421	88	128	141 815	204 236
72	247200686	CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	80	1 087	33 331	31	123	134 161	167 492
72	247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	78	1 108	59 729	54	129	142 340	202 069
72	247200413	CC du Pays des Brières et du Gesnois	61	1 202	41 291	34	120	122 161	163 452
72	247200090	CC de Sablé-sur-Sarthe	50	1 109	36 977	33	110	126 837	163 814
72	247200348	CC du Pays Fléchois	49	1 285	35 247	27	114	126 666	161 913
72	247200629	CC du Val de Sarthe	48	1 283	45 933	36	116	116 530	162 464
72	247200405	CC des Portes du Maine	40	745	40 180	54	111	115 578	155 758
72	247200447	CC Orée de Bercé - Belinois	35	1 207	45 896	38	122	128 040	173 936
72	247200470	CC du Canton de Pontvallain	32	1 740	38 964	22	110	115 151	154 115

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Dépt	Code EPCI	Nom EPCI	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
85	248500589	CA La Roche sur Yon - Agglomération	168	731	48 952	67	110	126 378	175 329
85	248500035	CC Terres de Montaigu	158	822	47 387	58	119	138 524	185 912
85	200023778	CC du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie	145	701	75 739	108	108	135 916	211 655
85	248500530	CC du Pays des Achards	142	695	49 268	71	110	116 513	165 780
85	248500506	CC de Vie et Boulogne	132	679	50 715	75	115	132 033	182 748
85	248500712	CC du Pays de Challans	105	707	61 354	87	110	126 563	187 917
85	248500233	CC du Talmondais	93	737	69 343	94	114	136 307	205 650
85	248500472	CC du Canton de Saint Fulgent	89	817	35 150	43	109	128 955	164 105
85	248500621	CC du Pays des Herbiers	84	730	32 900	45	107	127 713	160 613
85	248500662	CC du Canton de Mortagne-sur-Sèvre	84	818	33 985	42	111	135 909	169 894
85	248500092	CC du Pays de Fontenay-le-Comte	79	976	30 240	31	105	120 726	150 966
85	248500639	CC du Pays du Moutierois	68	760	45 230	60	105	113 622	158 852
85	248500704	CC du Pays Né de la Mer	62	749	57 461	77	116	140 443	197 904
85	248500514	CC du Canton de Rocheservière	61	1 097	47 297	43	112	130 649	177 946
85	248500605	CC des Olonnes	57	502	83 733	167	109	141 521	225 254
85	248500340	CC Pays de Chantonnay	55	941	33 168	35	109	130 093	163 261
85	248500720	CC du Pays du Gois	55	609	41 433	68	94	102 259	143 692
85	248500597	CC de l'Auzance et de la Vertonne	51	617	58 017	94	103	118 695	176 712
85	248500258	CC Océan Marais de Monts	50	744	67 577	91	108	128 153	195 730
85	248500464	CC du Pays de Pouzauges	47	893	33 375	37	113	144 576	177 951
85	248500571	CC du Pays des Essarts	47	957	37 793	39	114	128 887	166 680
85	248500563	CC Vendée, Sèvre, Autise	35	1 139	39 677	35	114	128 361	168 038
85	248500415	CC du Pays de la Châtaigneraie	33	1 200	24 933	21	113	126 493	151 426
85	248500456	CC du Pays de Palluau	31	919	44 051	48	106	119 199	163 249

N.B. : les valeurs ne figurent qu'à partir de 30 transactions dans l'année

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2011

Nom département	N° département	Nombre de transactions	Superficie par terrain acheté (en m ²)	Prix du terrain acheté (en euros)	Prix moyen par m ²	Surface de plancher prévisionnelle de la maison (en m ²)	Coût prévisionnel de la maison (en euros)	Coût du projet (maison + achat terrain, en euros)
Loire-Atlantique	44	2281	753	72 854	97	115	137 355	210 209
Maine-et-Loire	49	1443	788	49 126	62	117	130 486	179 611
Mayenne	53	546	903	34 002	38	120	136 650	170 652
Sarthe	72	883	1 150	43 617	38	120	129 090	172 707
Vendée	85	2065	791	50 087	63	110	129 161	179 248
Ensemble Pays de la Loire		7218	831	55 081	66	115	132 573	187 654

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

**Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK**

ISSN 2109-0017