



OCTOBRE 2009

le coût de construction des maisons en Pays de la Loire pour les permis autorisés en 2008

### Données de cadrage sur les constructions de maisons individuelles

En 2008, 455 000 logements ont obtenu une autorisation de construire en France, dont 31% (soit 139 000) délivrées à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. Sur ces 139 000 permis, 13 000 l'ont été en région Pays de la Loire, soit un peu plus de 9%.

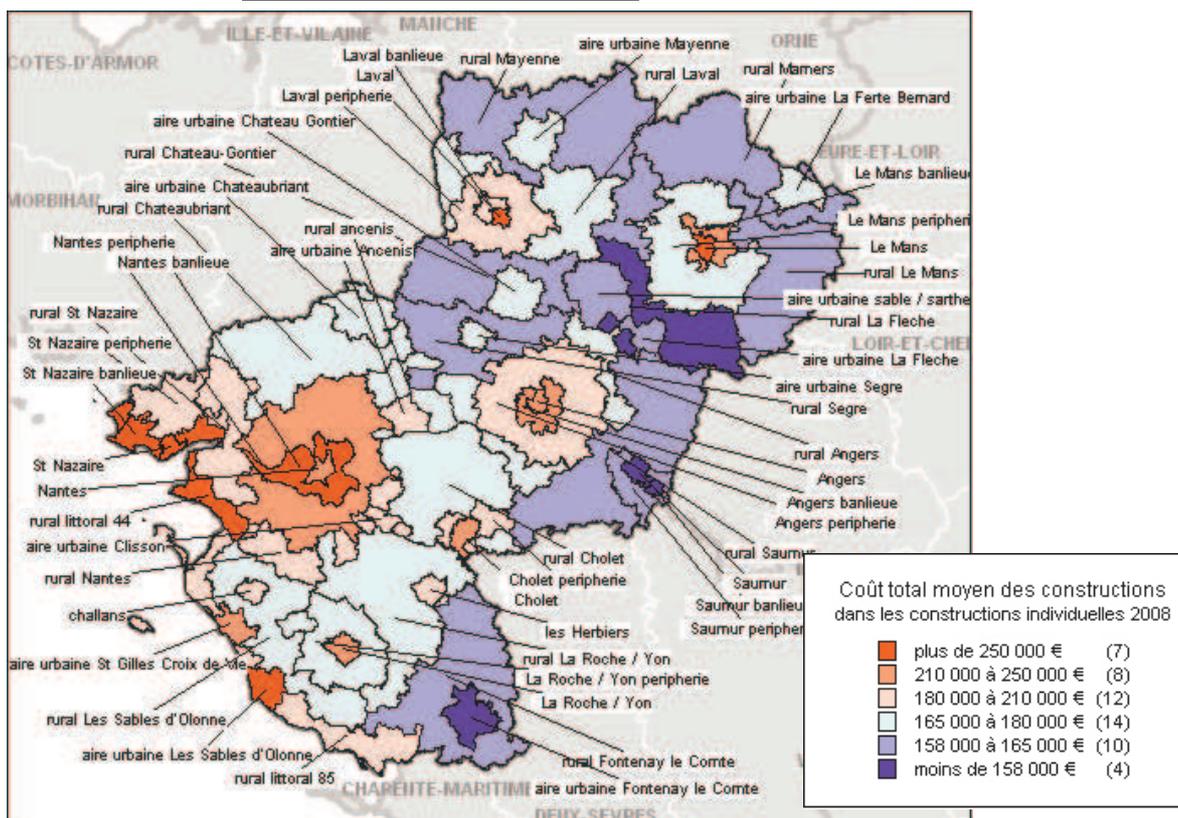
La région des Pays de la Loire est ainsi la troisième région, derrière la Bretagne (14 000) et la région Rhône-Alpes (13 800). Les départements de Vendée et Loire-Atlantique concentrent les 2/3 de l'activité (contre 60% en 2007) avec une attractivité très forte sur le littoral. La Vendée est le département français le plus actif juste devant la Gironde (4 372 maisons). La Loire-Atlantique occupe la troisième position, au même niveau que le Finistère (4 002).

### Le budget alloué par les particuliers à la construction de leur maison

Pour les pétitionnaires ayant acquis leur terrain, le coût moyen de la construction 2008 est de 192 000€ pour une maison de 127 m<sup>2</sup> réalisée sur un terrain de 1 030 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 4% par rapport à 2007 pour une maison plus petite de 3m<sup>2</sup> et un terrain plus petit de 55m<sup>2</sup>. La progression la plus forte (10%) est en Mayenne où la tendance est différente de la moyenne régionale avec des terrains et des maisons en progression en 2008. Au niveau national, la moyenne correspond à une dépense de 208 000€ pour une maison de 134m<sup>2</sup> édifée sur un terrain de 1 361 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 2% en un an pour un terrain et une maison plus petits.

Ce coût moyen est de 219 000€ en Loire Atlantique alors qu'il se situe aux alentours de 173 000€ dans le département de la Sarthe.

*Coût total des constructions en 2008 :*



3, rue Menou  
BP 61219  
44012 Nantes cedex 1  
téléphone :  
02.53.46.58.99  
télécopie :  
02.40.99.58.27  
mél : DRE-pays-de-la-loire  
@developpement-durable.gouv.fr



PRÉFECTURE  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

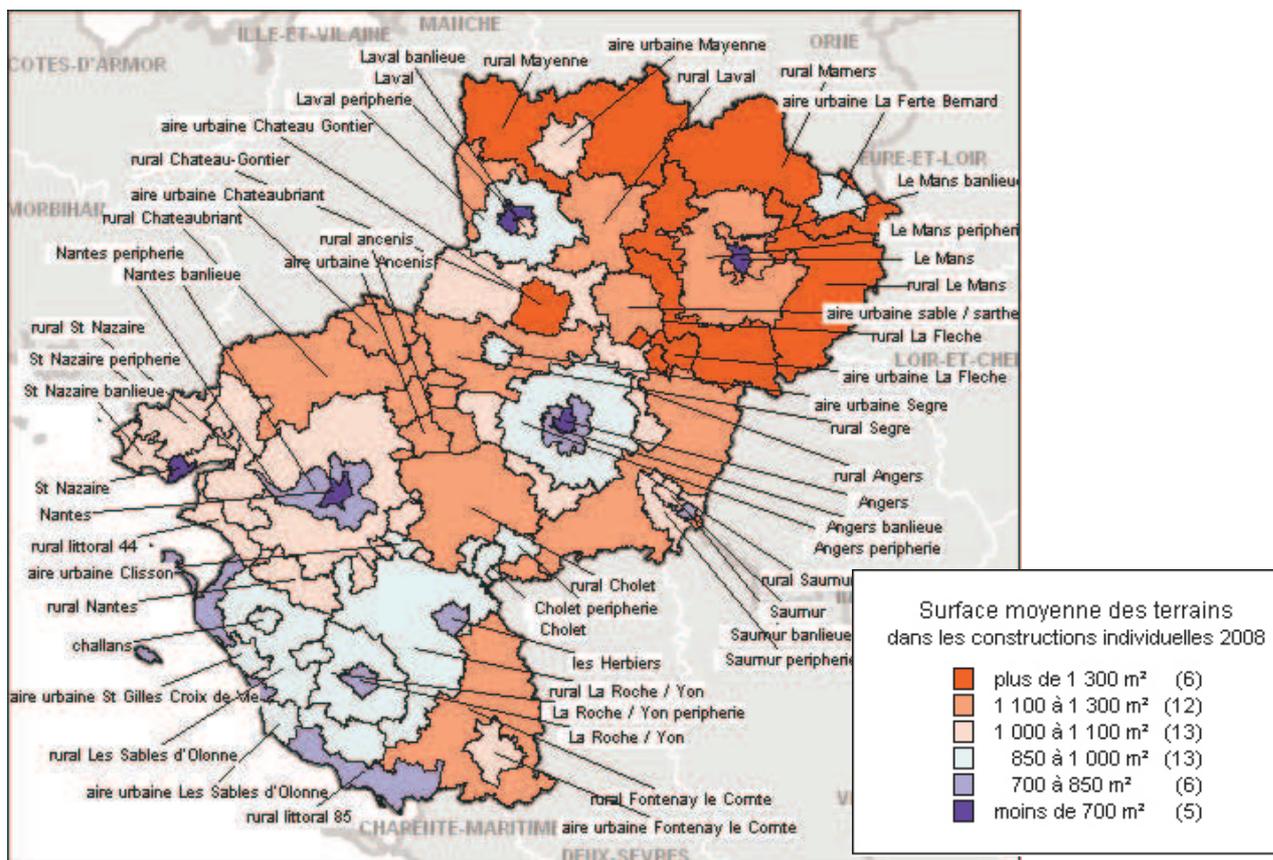
DIRECTION  
RÉGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

En 2008, l'achat du terrain pèse pour 30% dans le budget des constructions en région Pays de la Loire, contre 33% au niveau France entière, soit une valeur en progression d'1 point au niveau régional comme national. Ce poids fluctue de 20% pour le département de la Mayenne à 36% pour la Loire-Atlantique.

## Description détaillée des terrains

En Pays de la Loire, les permis délivrés à des particuliers pour une maison individuelle représentent 43% des futurs logements, mais environ 75% de la **surface de terrain** qui sera consommée pour la construction de logements. La surface moyenne de terrain consommée par logement est en effet de 1 030 m<sup>2</sup> pour l'individuel pur contre 492 m<sup>2</sup> pour l'individuel groupé et 126 m<sup>2</sup> dans le collectif.

*Surface moyenne des terrains en m<sup>2</sup> en 2008 :*



La moyenne nationale est de 1 361 m<sup>2</sup> et les Pays de la Loire sont à la quatrième place des surfaces les plus petites derrière l'Île de France (849 m<sup>2</sup>), l'Alsace (971 m<sup>2</sup>) et le Languedoc-Roussillon (974 m<sup>2</sup>).

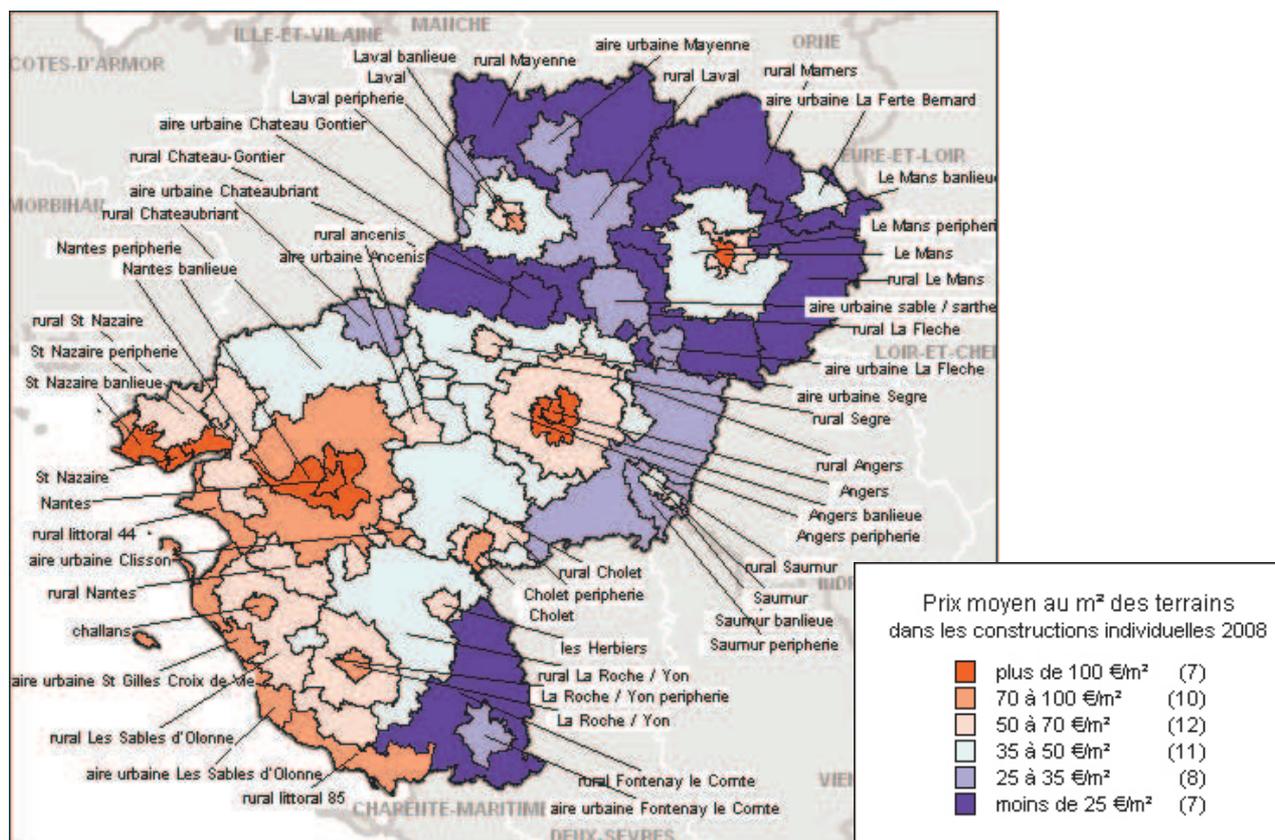
Cette moyenne de 1 030 m<sup>2</sup>, qui est en recul de 5% par rapport à 2007, masque de fortes disparités, puisque 10% des terrains font plus de 1 840 m<sup>2</sup> et 10% font moins de 470 m<sup>2</sup> ; la médiane est de 760 m<sup>2</sup>. Le département de la Sarthe se distingue par des surfaces consommées beaucoup plus fortes que sur le reste du territoire régional. La Mayenne est le seul département où la consommation de terrain par logement a progressé entre 2007 et 2008.

Pour environ 7% des ligériens, le **mode d'acquisition** de leur **terrain** est une succession, une donation ou un partage. Les autres pétitionnaires ont acheté un terrain qui dans 70% des cas était déjà viabilisé. Un acheteur sur quatre a transité par une agence immobilière et un sur sept par un constructeur de maisons individuelles, soit au total 59% d'acheteurs à être passés par un intermédiaire pour l'acquisition de leur terrain.

En région Pays de la Loire, le **coût moyen des terrains** ayant fait l'objet d'une autorisation de construire est de 57 480€. Ce montant est inférieur de 16% au coût moyen constaté en France qui se situe aux alentours de 68 420€. Entre 2007 et 2008, l'augmentation du budget destiné à l'achat du terrain est en hausse de 8% en Pays de la Loire (21% en 2 ans) contre 4% au niveau national (14% en 2 ans). Ce budget terrain en Pays de la Loire est presque 3 fois plus faible que le budget nécessaire en Île de France (160 000€) ou Provence Alpes Côte d'Azur (148 000€) et loin derrière les 95 000€ observés en Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon. Il est plus proche des 55 000€ investis en Bretagne, alors que pour la Basse-Normandie, le Poitou-Charentes et le Centre, le budget moyen fluctue entre 42 000 et 47 000€.

Avec un coût moyen de 79 300€, le département de Loire-Atlantique présente des prix plus de 2 fois supérieurs à ceux pratiqués en Mayenne. Les écarts tendent néanmoins à diminuer car la hausse observée sur deux ans est de 16% en Loire Atlantique contre 29% en Mayenne et 24% en Sarthe. Les prix les plus élevés sont constatés dans la première couronne nantaise, mais aussi sur l'île de Noirmoutier, la presqu'île guérandaise et le canton de Pornic où le prix moyen des terrains dépasse les 100 000€ ; alors que dans les zones les plus rurales, les prix sont inférieurs à 30 000€.

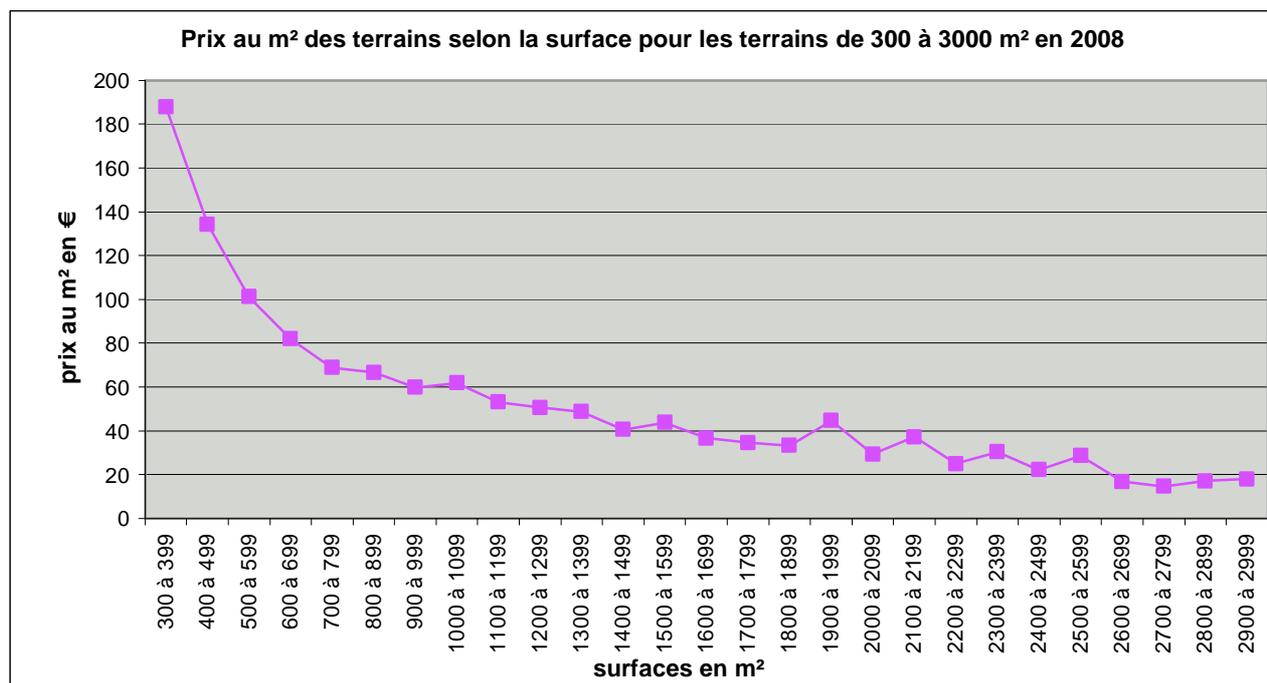
Prix moyen des terrains par m<sup>2</sup> en 2008 :



Le **coût moyen au m<sup>2</sup> des terrains** est de 56€/m<sup>2</sup> pour les permis autorisés en 2007, ce qui est proche des 52€/m<sup>2</sup> observé au plan national. En Bretagne, le coût est de 50€/m<sup>2</sup> et passe à 39€/m<sup>2</sup> en région Centre, 34€/m<sup>2</sup> en Poitou-Charentes et seulement 27€/m<sup>2</sup> en Basse-Normandie.

L'analyse du coût total des terrains met en évidence un rapport de 1 à 5 concernant l'écart de prix entre les 10% des terrains les plus chers et les 10% les moins chers (respectivement 23 000€ et 105 000€). Ce rapport passe de 1 à 8 si on se focalise sur le coût des terrains par m<sup>2</sup> (20€/m<sup>2</sup> et 154€/m<sup>2</sup>).

Ceci provient du fait que plus le prix moyen au m<sup>2</sup> est élevé et plus les terrains sont petits. Pour les terrains de 300 à 3 000 m<sup>2</sup>, on constate ainsi une baisse progressive allant de 190€ par m<sup>2</sup> pour les terrains de 300 à 400 m<sup>2</sup> à environ 20€ par m<sup>2</sup> pour les terrains de plus de 2 600 m<sup>2</sup>. 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 constructible qui fait que tout m<sup>2</sup> supplémentaire acheté est moins cher.

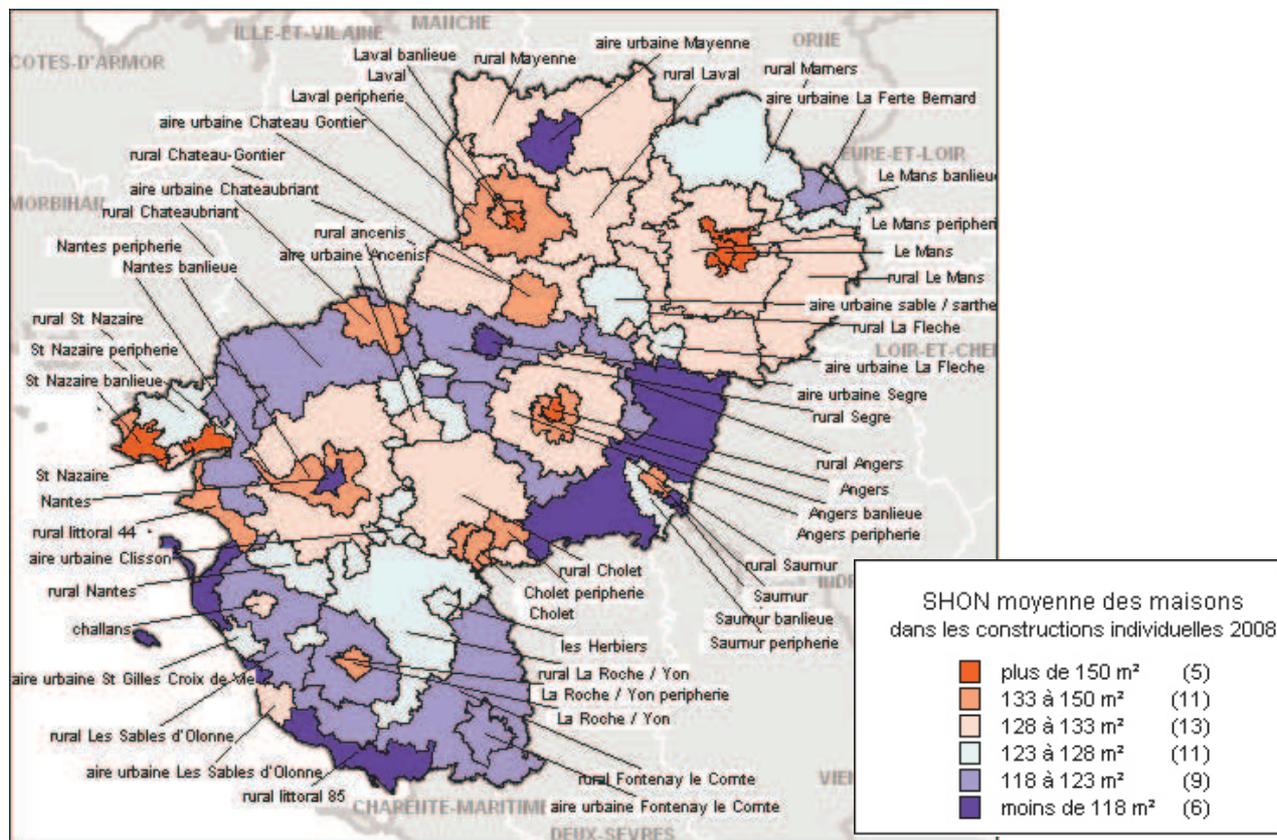


## Description détaillée des maisons

La **SHON moyenne des maisons** autorisées en Pays de la Loire en 2008 est en léger repli et est passée de 130m<sup>2</sup> à 127 m<sup>2</sup>. Cette baisse de la SHON moyenne des maisons est également observée au niveau national et les pavillons ligériens présentent toujours une SHON moyenne inférieure de 5% aux pavillons métropolitains. Par ailleurs, 80% des maisons ont une SHON comprise entre 91 et 181 m<sup>2</sup> et 50% ont une SHON située entre 100 et 147 m<sup>2</sup>.

La Vendée présente des SHON plus petites avec une moyenne de 122 m<sup>2</sup> contre 128 à 133 m<sup>2</sup> pour les autres départements. La Mayenne est le seul département où la SHON moyenne a progressé en 2008. Les maisons avec les SHON les plus élevées se situent à proximité des centres urbains, là où s'implantent les familles les plus aisées.

*Surface moyenne des maisons en m<sup>2</sup> en 2008 :*



Le **coût prévisionnel moyen des maisons** en région Pays de la Loire s'élève à 135 000€ contre environ 140 000€ au niveau national. Du fait de la différence de SHON des maisons avec le niveau national, le coût moyen par m<sup>2</sup> de SHON est légèrement plus élevé dans la région qu'au plan national (1 063€/m<sup>2</sup> contre 1 047€/m<sup>2</sup>). Ce prix fluctue notamment en fonction des finitions et des matériaux utilisés et est compris entre 900€/m<sup>2</sup> et 1 220€/m<sup>2</sup> pour 50% des constructions. Du fait de la légère baisse de la taille des maisons en 2008, le coût par m<sup>2</sup> de SHON construite est en progression de 4% dans la région.

Les prix observés sont plus faibles pour les départements de la Sarthe (1 024€/m<sup>2</sup>) et du Maine et Loire (1 043€/m<sup>2</sup>) alors qu'ils se situent aux alentours de 1 090€/m<sup>2</sup> pour les autres départements de la région.

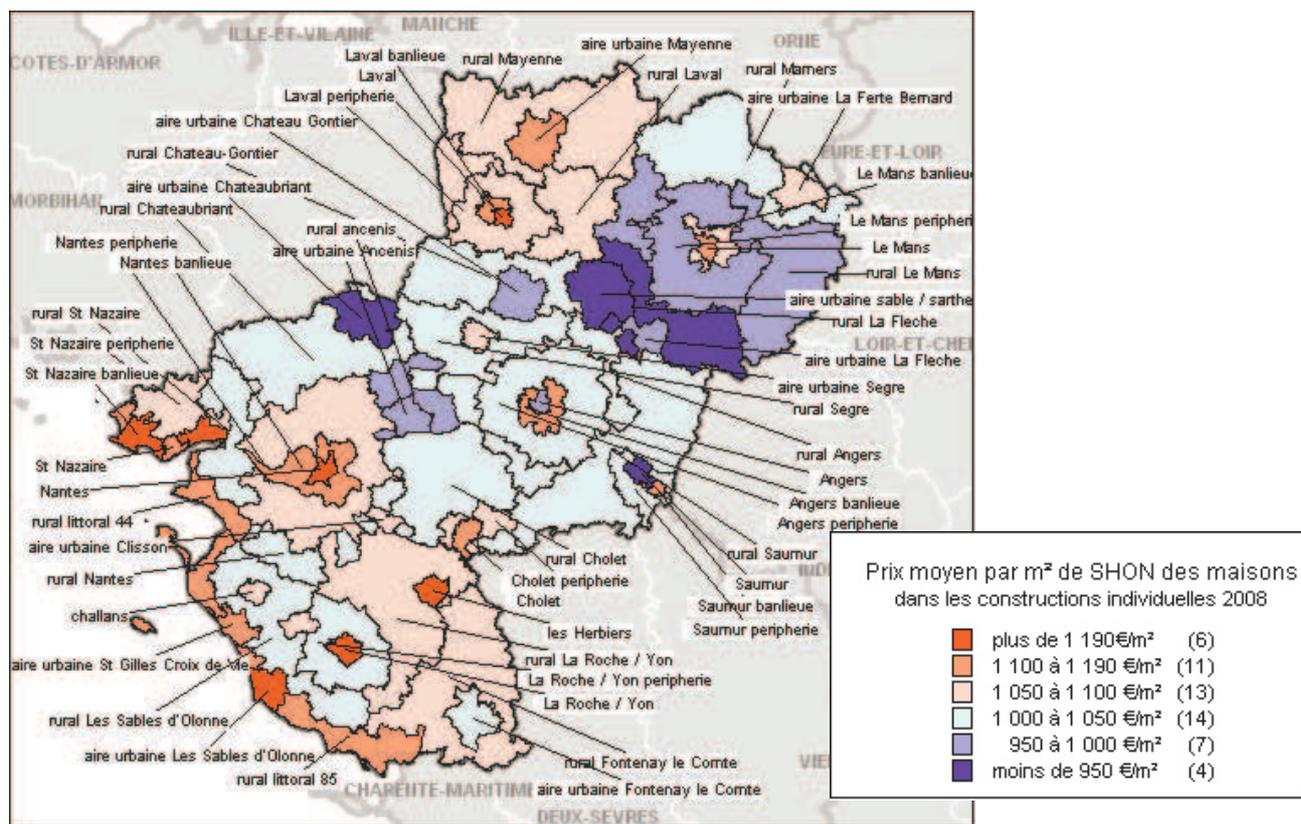
Dans la région, 6 maisons sur 10 sont livrées avec une  **finition**  prêtes à décorer, 35% totalement terminées et moins de 6% "closes et couvertes", soit une structure de finition stable par rapport à 2007.

Il n'existe qu'un écart de prix faible entre les maisons prêtes à décorer et les maisons totalement terminées (environ 40€/m<sup>2</sup>). Cet écart est plus conséquent lorsque le propriétaire a assuré lui-même la réalisation d'une partie des travaux. En effet, le gain total est de 17% par rapport à une maison totalement terminée et de 12% par rapport à une finition "prêt à décorer". Par ailleurs, la surface moyenne des maisons est assez proche, quel que soit le type de finition choisi par le futur propriétaire. Ceux qui conservent la réalisation de certains travaux construisent des maisons de taille assez semblable (121m<sup>2</sup> contre 127m<sup>2</sup>) à celles des autres pétitionnaires.

Dans 1 cas sur 2, le  **maître d'œuvre**  est un constructeur de maisons individuelles, dans 27% des cas il s'agit d'un entrepreneur ou d'artisans et pour 11% des constructions, il s'agit d'un architecte. Les pétitionnaires qui décident d'être leur propre et unique maître d'œuvre sont au nombre de 8% dans la région, soit 2 points de moins qu'au niveau national. Cette structure est stable par rapport à celle constatée en 2007.

Le prix moyen est de 1 190€/m<sup>2</sup> de SHON pour les maisons d'architecte, 1 110€/m<sup>2</sup> pour les constructeurs de maisons individuelles et 820€/m<sup>2</sup> lorsque le pétitionnaire assure lui-même le rôle de maître d'œuvre ; mais attention, les prestations et matériaux ne sont pas forcément identiques ... Les logements réalisés par des constructeurs de maisons individuelles affichent une SHON moyenne de 115m<sup>2</sup> et les maisons d'architecte une SHON de 155m<sup>2</sup> pour une moyenne régionale à 127m<sup>2</sup>.

## Prix moyen des maisons par m<sup>2</sup> en 2008 :



En 2008, 33,5% des constructions réalisées en région Pays de la Loire sont dotées d'un **mode de chauffage** avec une énergie renouvelable (géothermie, aéro-thermie, chauffage bois, solaire ...) contre 36% au niveau national. La part des chauffages au gaz n'est que de 4,4% dans la région contre 6% au niveau national et le chauffage au fioul est anecdotique à 0,1% contre 0,5% des constructions réalisées sur le territoire français. En revanche, la part de l'électrique est plus forte qu'au niveau national : 56% contre 48%. Entre 2007 et 2008, le poids des énergies renouvelable a progressé de 2,5 points (soit une progression de 10%) au détriment principalement du gaz (-2,5 points).

Les prix les plus élevés se rencontrent pour les maisons disposant d'un chauffage au gaz (1 157€/m<sup>2</sup>), on trouve ensuite les énergies renouvelables avec un coût moyen de 1 100€/m<sup>2</sup>. En revanche, les prix sont plus faibles de respectivement 12% et 6% pour l'électricité (prix moyen de 1 033€/m<sup>2</sup>) et encore plus bas pour les autres types de chauffage. Par ailleurs, la taille moyenne des maisons équipées d'un chauffage électrique est de 116 m<sup>2</sup>, alors qu'elle est de 145 m<sup>2</sup> lorsque le chauffage utilisé est alimenté par une énergie renouvelable.

## Les différences de comportement selon les caractéristiques des ménages

En Pays de la Loire, on trouve plus de pétitionnaires jeunes que sur le reste du territoire national : 30% de moins de 30 ans contre 22% pour la France entière. On trouve également un taux de seniors légèrement supérieur à la moyenne nationale : 9% contre 7,6%, essentiellement du fait de la Vendée (12,8% de plus de 60 ans) et de son littoral. Les pétitionnaires sont également plus âgés à proximité des principales unités urbaines. En 2008, 48% des pétitionnaires sont ouvriers ou employés, contre 44% France entière, avec une présence plus forte dans les zones rurales. Le poids des cadres et professions supérieures est de 16% contre 19% au niveau national.

Des différences importantes de budget sont observées selon les caractéristiques du ménage.

Le budget total alloué pour la construction d'une maison individuelle évolue avec l'**âge** : de 162 000€ pour les moins de 30 ans à 224 000€ pour les plus de 50 ans (soit 38%). Si la surface moyenne du terrain est stable quel que soit l'âge, le prix du terrain augmente de 46 000€ pour les moins de 30 ans à 69 000€ pour les 50 ans et plus. Ceci signifie que les jeunes achètent plus volontiers dans des communes rurales moins chères alors que les pétitionnaires plus âgés sont plus présents dans les unités urbaines et sur le littoral. La taille des maisons construites est assez semblable selon l'âge, à l'exception des moins de 30 ans et des retraités qui construisent des maisons de 123-124 m<sup>2</sup> en moyenne. Pour les moins de 30 ans, il s'agit là d'une contrainte financière qui est confirmée par le fait que le budget maison augmente avec l'âge. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons passe ainsi de 946€/m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans à 1 213€/m<sup>2</sup> pour les plus de 60 ans.

Le budget destiné à la construction fluctue fortement selon la **catégorie sociale** du pétitionnaire : de 163 000€ pour les ouvriers et employés à 247 000€ pour les cadres et professions supérieures (soit +50%).

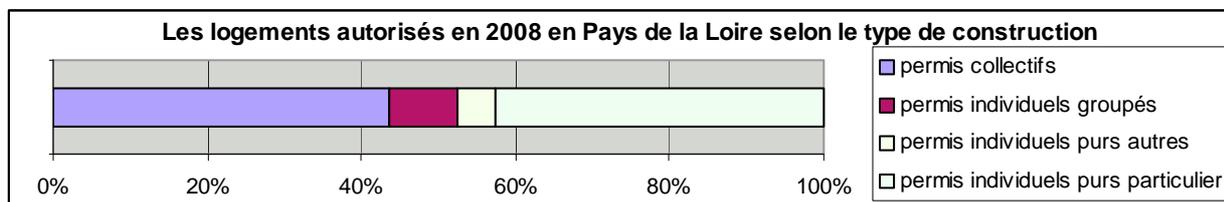
Les cadres et professions supérieures investissent en moyenne 78 000€ pour leur terrain et 170 000€ pour leur maison, ce qui constitue le maximum des différentes catégories sociales. Les maisons qu'ils construisent sont à la fois plus grandes (144m<sup>2</sup>) et plus chères au m<sup>2</sup> (1 183€/m<sup>2</sup>), juste derrière les retraités (1 200€/m<sup>2</sup>). A l'opposé, les ouvriers et employés payent en moyenne leur terrain 47 000€ et bâtissent des maisons plus petites (119m<sup>2</sup>) avec un coût moyen au m<sup>2</sup> le plus bas parmi les différentes catégories sociales (982€/m<sup>2</sup>).

## Source, définitions et limites d'utilisation

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est une enquête nationale réalisée par voie postale et exploitée annuellement.

### Champ de l'enquête :

Le champ de l'enquête est constitué des **permis délivrés en 2008 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle**.



En 2008, 30 684 logements ont été autorisés en région Pays de la Loire. Parmi ces autorisations, 56%, soit 17 321 logements, concernent des maisons individuelles. Les permis délivrés pour la construction de maisons individuelles peuvent être groupés (2 750 logements en 2008) ou ne concerner qu'une seule maison (14 600 permis en 2008). Enfin, parmi les permis autorisés pour la construction d'une seule maison, le pétitionnaire peut être un particulier mais également un promoteur ou un bailleur.

En 2008 pour la région Pays de la Loire, **le champ des maisons individuelles construites par un particulier concerne un peu moins d'un logement sur 2 (42.5%)**.

### Echantillonnage et questionnement :

L'enquête interroge exhaustivement les particuliers pétitionnaires d'un permis de construire de maison individuelle pour les départements de Loire-Atlantique et Vendée. En revanche, le taux de sondage est de 2/3 pour les autres départements de la région, avec une stratification par canton.

Les questions posées portent sur **le terrain** (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix, viabilisation), sur **la maison** édifée sur celui-ci (surface SHON, prix, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) et sur les **caractéristiques du ménage** (âge et catégorie socio-professionnelle).

### Définitions :

- **SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette habitation.
- **les prix** : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.
- **Médiane** : c'est la valeur qui permet de séparer la série observée en deux groupes de taille identique.
- **1<sup>er</sup> quartile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 25% des données sont inférieures à cette valeur.
- **3<sup>ème</sup> quartile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 75% des données sont supérieures à cette valeur.
- **1<sup>er</sup> décile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 10% des données sont inférieures à cette valeur.
- **9<sup>ème</sup> décile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 90% des données sont supérieures à cette valeur.
- **Chiffres sur les terrains et le coût total** : les chiffres sur le coût total de la construction et sur le coût des terrains ont été calculés en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté.
- **Chiffres sur les maisons** : les chiffres sur les caractéristiques et le coût des maisons ont été calculés en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré.
- **Prix moyens en euros par m<sup>2</sup>** : c'est le rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons sur la somme des surfaces des terrains ou maisons. Cette notion peut être utilisée pour qualifier les prix en € payés pour 1 mètre carré.
- **Moyenne des prix en euros par m<sup>2</sup>** : c'est la moyenne des prix au m<sup>2</sup> préalablement calculés pour chaque terrain ou maison. Cette notion peut être utilisée pour qualifier les prix en €/m<sup>2</sup> payés par un pétitionnaire.

*Attention, le prix moyen en €/m<sup>2</sup> et la moyenne des prix en €/m<sup>2</sup> sont proches pour les maisons, mais très différents pour les terrains car les prix au m<sup>2</sup> sont très différents entre petits et grands terrains. Exemple : si 2 terrains sont achetés : 1 terrain de 500m<sup>2</sup> acheté 50 000€ (soit 100€/m<sup>2</sup>) et 1 terrain de 2 000m<sup>2</sup> acheté 20 000€ (soit 10€/m<sup>2</sup>). La moyenne des prix au m<sup>2</sup> vaut 55€/m<sup>2</sup> ( [100+10]/2 ) et le prix moyen au m<sup>2</sup> vaut 28€/m<sup>2</sup> ( [50000+20000]/[500+2000] )*

### Différence entre année d'autorisation du permis et année d'achat du terrain :

Il convient d'être vigilant lors de l'utilisation des prix des terrains.

Tout d'abord, une partie des permis de construire autorisés ne font pas l'objet d'un achat ; il s'agit de terrains dont le pétitionnaire est devenu propriétaire à la suite d'une succession, d'une donation, d'un partage ...

De plus, le champ de l'enquête EPTB porte sur les permis de construire autorisés. Pour les terrains achetés, une partie l'ont été dans l'année, mais d'autres ont été achetés il y a 1 an, 2 ans, ou plus (environ 75% des terrains achetés au cours de l'année, 15% en N-1 et 10% il y a 2 ans et plus).

**Il existe donc une différence entre le prix des terrains achetés dans l'année et le prix des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation dans l'année.**

### Secret et seuil de diffusion :

Les données de cette enquête sont soumises à la loi n°51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques. Les **règles de secret** ne permettent pas de diffuser d'informations sur des regroupements concernant moins de **11 unités**. Les prix des terrains évaluant fortement selon la taille de la parcelle, selon la commune de la zone étudiée, ou encore selon l'environnement proche du terrain et sa localisation par rapport au centre de la commune ou aux axes routiers, **il a été décidé de ne diffuser aucun chiffre concernant des zonages pour lesquels il existe moins de 30 unités** (les chiffres non communicables sont mentionnés ND ou non disponibles).

### Résultats nationaux :

SOES « Chiffres & statistiques n°54 - août 2009 (<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>)