

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Décembre
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 2013

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

N° 142



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 2013	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 2013	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. 12
III – 1 – Modalités d'acquisition	p. 12
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2013)	p. 15
III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2013)	p. 16
III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2013	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 2013

I – Prix des terrains achetés en 2013	p. 24
II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2013	p. 29
III – Coût total des investissements sur terrains <i>achetés</i> en 2013	p. 33

3^{ème} partie : Évolution des investissements en Pays de la Loire entre 2012 et 2013

I – Évolution des caractéristiques physiques des terrains achetés et du profil des acquéreurs	p. 37
II – Évolution du prix des terrains achetés	p. 37
III - Évolution du prix des maisons sur terrains achetés	p. 39
IV - Évolution du coût d'investissement	p. 40

ANNEXES

1 – Carte des territoires analysés	p. 41
2 a – Tableau synoptique par département pour 2013	p. 42
2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2013	p. 43
3 – Résultats par EPCI et par département (année 2013)	p. 44

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 2013

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2013 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. Un minimum de 30 transactions est considéré comme nécessaire pour donner lieu à des données « significatives » susceptibles d'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 2013 en Pays de la Loire, 9 525 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 2^{ème} position des régions de France métropolitaine ; sa contribution s'élève à 9,1 %.

La périphérie des sept principales agglomérations (35,6 %), le « rural sous influence urbaine » (25,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (14,4 %) rassemblent 75,5 % du total régional. Le littoral contribue pour 12,1 %, les centres des principales agglomérations seulement pour 3,1 %.

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'ouvriers et de retraités ; de notables différences existent entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs.

Par ailleurs, 68 % des terrains achetés en 2013 l'ont été viabilisés.

63 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire (24 %, une agence immobilière) ; le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

En 2013, 15,4 % des terrains objet de la construction d'une maison individuelle en Pays de la Loire n'ont pas été achetés ; 67,8 % ont bénéficié du permis de construire l'année calendaire de leur achat ; 16,9 % 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 (70 % des bénéficiaires), moins de 50 % parmi les 60 ans ou plus (6,6 % des bénéficiaires).

Cette modalité d'acquisition est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (75 ± 1 %), suivis des professions intermédiaires (69 %) et des cadres (63 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (57 %), les retraités (44 %) et plus encore les agriculteurs (37 %).

Elle est par ailleurs sous-représentée dans les principales villes et sur le littoral (où elle correspond à 52 – 53 % des acquisitions), plus fréquente ailleurs (63 à 74 % des acquisitions).

La surface moyenne des terrains achetés et ayant obtenu le permis de construire en 2013 est de 767 m² (contre 828 m² en 2012, et contre 1 015 m² au niveau France métropolitaine)

Lorsqu'ils ont été à la fois achetés et objet d'un permis de construire en 2013, les terrains ont une surface moyenne achetée de 767 m² ; en baisse sur 2012 (828 m²), cette surface est inférieure de 24 % à la moyenne nationale.

On observe de grandes différences de tailles moyennes entre l'espace rural (900 à 1 000 m²), les villes moyennes ou petites et périphéries des principales agglomérations (800 et 754 m²), les banlieues (644 m²), le littoral (587 m²) et les villes principales (553 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.

La taille des terrains achetés par les agriculteurs et par les pétitionnaires de moins de 30 ans est plus élevée.

Des différences marquées de caractéristiques selon que la construction porte sur un terrain acheté dans l'année (2013), ou antérieurement

8,8 % 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 (23,3 %) ; elle est nettement moindre lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (5,1 %).

La part des maisons devant être livrées totalement terminées (34,6 % en général) est un peu plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (31,4 %).

Dans 57,2 %, la maîtrise d'œuvre de la construction de la maison est l'affaire du constructeur lui-même. Les architectes interviennent pour 6,9 % des cas, ils sont davantage sollicités dans les principales villes ; le recours à leurs services est encore plus rare (5,9 %) 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 2013 est en moyenne de 114,2 m² lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Cette surface s'élève à 137 m² lorsque le pétitionnaire confie la maîtrise d'œuvre de la construction à un architecte.

En 2013, les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », ont intéressé 56,1 % des constructions, (proportion portée à 58,2 % lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain). En 2012, ce n'avait été le cas que de 33,4 %.

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne en Pays de la Loire à 59 280 € (contre 57 910 € un an auparavant et 73 550 € en moyenne France métropolitaine)

Les terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2013 en Pays de la Loire ont été acquis au prix unitaire moyen de 59 280 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux et locaux sont relativement importants, en raison des nombreuses variables contribuant à la formation de ce prix. 10 % des terrains ont coûté moins de 27 000 €, tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 101 400 €.

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. Il est par ailleurs plus élevé lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière.

Dans les mêmes conditions, ce prix des terrains était un an plus tôt de 57 910 € : il enregistre donc une hausse de 2,3 %.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains s'élève en Pays de la Loire à 77 € (contre 70 € un an auparavant et 72 € 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. Le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral vaut 1,4 à 1,8 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et 2 à 3 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en milieu rural.

Le prix des 10 % terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire s'établit à moins de 30 €/m², celui des 10 % les plus onéreux, au-dessus de 197 €/m².

Passé de 70 €/m² à 77 €/m² entre 2012 et 2013, le prix moyen par m² est en hausse de 10,4 %.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2013 s'établit à 143 190 €, (contre 137 600 € en 2012 et 147 000 € au niveau français)

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013 sur terrains achetés en 2013 est en Pays de la Loire de 143 190 €. Les écarts entre territoires sont assez importants, tout en l'étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés et surtout à leur prix au m². 10 % des maisons ont coûté moins de 96 190 €, et 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 200 000 €.

Le prix moyen des maisons croît dégressivement avec l'âge de l'acquéreur. Il est plus élevé pour les cadres et si :

- la maison est destinée à devenir résidence principale, en raison d'une taille alors plus importante (115 m² contre 99 m² dans le cas contraire) ;
- la maison est livrée totalement terminée et/ou si la maîtrise d'oeuvre revient à un architecte : il s'élève alors à 194 960 €.

Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 137 600 €. Il est donc en hausse de 4,1 %.

Le coût par m² de surface de plancher des maisons à construire sur terrain acheté en 2013 est de 1 254 €

Le coût prévisionnel moyen par m² de surface de plancher, en moyenne de 1 254 €, s'élève à 1 461 € 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 2013, le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en Pays de la Loire est de 202 470 € pour une maison dont la surface de plancher est de 114,3 m² bâtie sur un terrain de 767 m² acheté 77 €/m²

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2013, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 202 470 € pour une maison dont la surface de plancher est de 114,3 m² à construire sur un terrain de 767 m². Ce coût connaît sur un an une augmentation de 3,5 % moins mue par une augmentation du prix des terrains freinée par la diminution de leur taille que par celle des maisons.

L'achat du terrain représente en moyenne 29,3 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,3 % du coût d'investissement, mais ce chiffre, en diminution de 0,3 point par rapport à 2012, donne lieu à des écarts locaux conséquents.

Cette proportion se situe très en retrait de celles des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (46,9 %), Ile-de-France (46,8 %), Languedoc-Roussillon (41,0 %), Rhône-Alpes (38,3 %) et Corse (35,5 %), atteintes dans aucun département ni type de territoire de la région. Seuls 25 cantons, presque tous en Loire-Atlantique ou îles vendéennes, ont une charge foncière comparable.

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

Le montant moyen des investissements est de 179 810 € pour les acquéreurs de moins de 30 ans et culmine à 231 830 € chez les plus de 60 ans.

La part du foncier augmente de 28,3 % chez les moins de 30 ans à 31,6 % 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 171 850 € pour les ouvriers et culmine à 262 250 € chez les cadres.

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier plus faible - 24,8 % - 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 incite 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 (90 000 €) de coût moyen d'investissement qui oppose la banlieue des principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 66 % par le prix du terrain et 34 % par celui prévisionnel de la maison.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge ou à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dus au prix de la maison. Dans les deux cas, la différence entre classes extrêmes d'investisseurs s'explique pour environ 40 % par le prix du terrain et pour environ 60 % par celui de la maison.

Des disparités de coûts en léger recul

La comparaison des ratios mesurant le rapport de coût des 10 % valeurs les plus élevées et 10 % les plus faibles (rapport inter-décile) témoigne d'un certain recul des disparités :

- le prix des terrains les moins chers augmente de 2 % lorsque celui des plus chers diminue de 0,1 % : ceci est la conséquence d'une diminution de la surface des terrains qui affecte plus particulièrement les grandes parcelles, car à l'inverse, les inégalités de prix au m² tendent plutôt à s'accroître (+ 1,8 % pour les terrains les moins chers à ce titre, + 3,3 % pour les plus chers) ;
- le prix des maisons les moins onéreuses augmente de 6,9 % lorsque celui des plus onéreuses est stable (la surface de plancher des premières croît de 82,0 à 83,0 m², quand celle des plus grandes recule de 155,0 à 154,0 m²) ;
- au total, le coût moyen des investissements terrain + maison est en hausse de 4,8 % pour les 10 % opérations les moins chères, de 1,2 % pour les 10 % les plus onéreuses.

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

I – Localisation des terrains objet d'un permis de construire une maison individuelle en 2013

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 29,6 % des maisons neuves

En 2013 en Pays de la Loire, 9 525 maisons individuelles neuves ont obtenu un permis de construction. Pour ce nombre, la région des Pays de la Loire arrive en 2^{ème} position des régions de France métropolitaine, derrière Rhône-Alpes (11 534), mais devant la Bretagne (9 368) et l'Aquitaine (9 270).

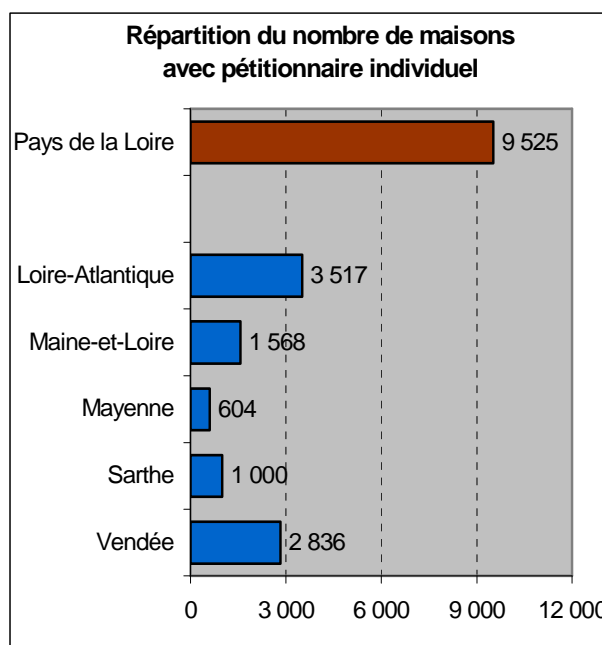
Rapportée au nombre de maisons autorisées sur l'ensemble de la France métropolitaine, le poids des Pays de la Loire s'élève à 9,1 %.

Au sein de la région, on observe de fortes disparités.

D'une part, la Loire-Atlantique (36,9 %) et la Vendée (29,8 %) concentrent à eux deux le double du nombre de maisons autorisées sur les trois autres départements de la région réunis.

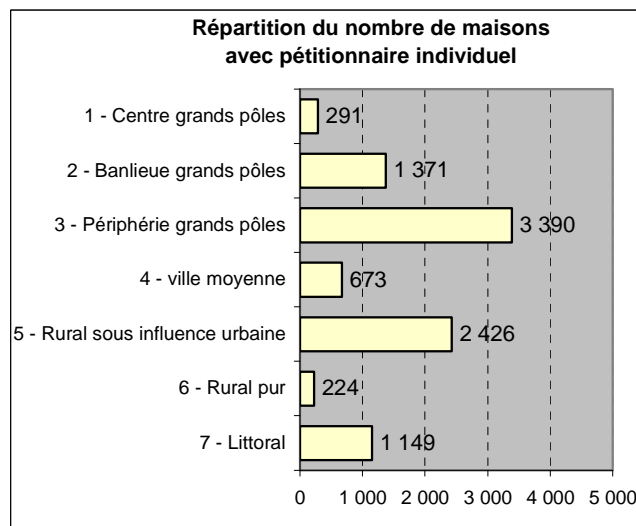
D'autre part, les périphéries des sept principales agglomérations (35,6 %), le « rural sous influence urbaine » (25,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (14,4 %), autrement dit le « péri-urbain large », rassemblent 75,5 % du total régional. Le littoral contribue pour 12,1 %, les centres des sept principales agglomérations seulement pour 3,1 %.

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 23 fois plus de maisons construites dans une grande ville que dans une commune rurale.

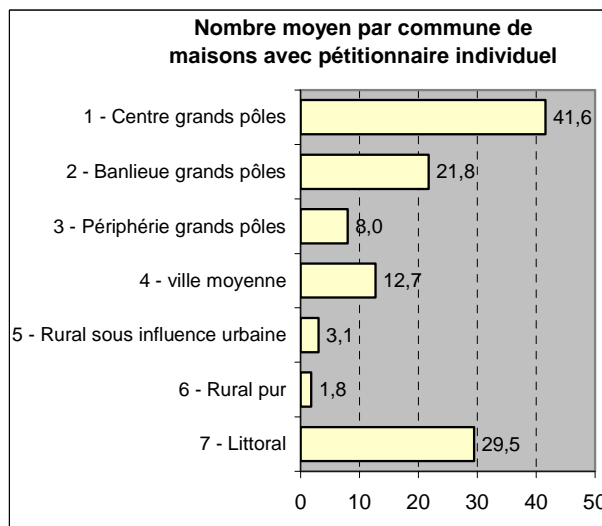


Nombre de maisons individuelles ayant obtenu une autorisation de construire en 2013

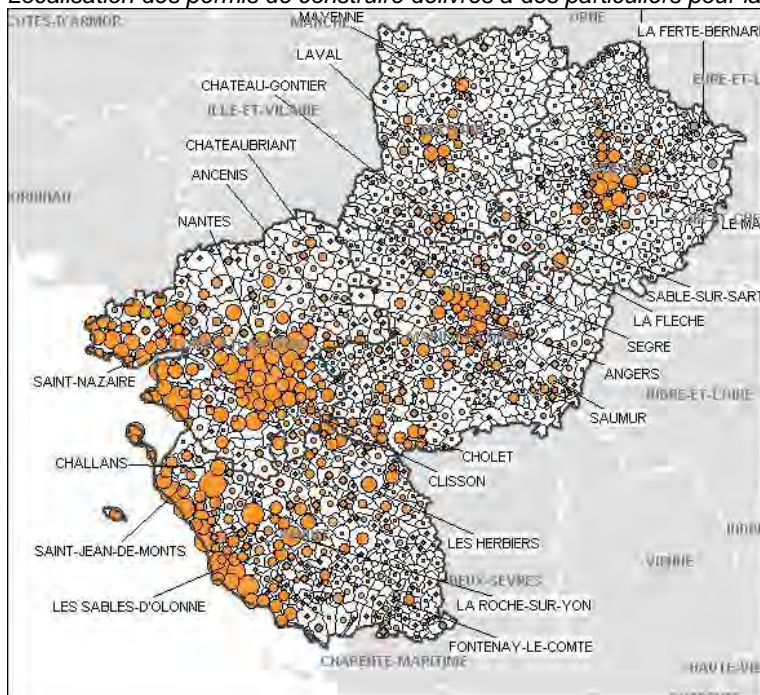
Répartition par type de territoire



Nombre moyen par commune



Localisation des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2013



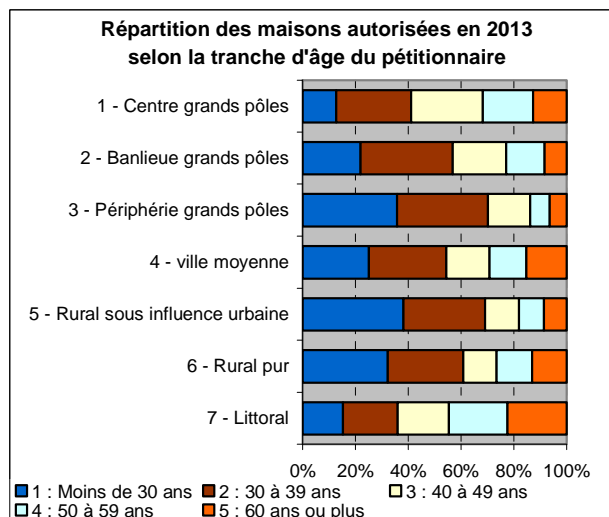
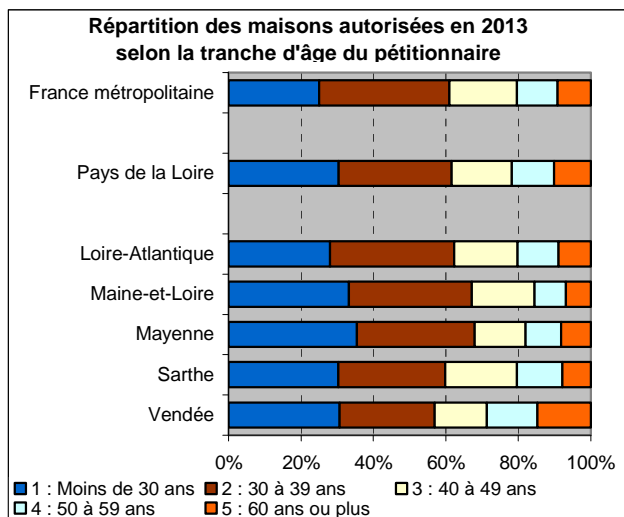
II – Âge et catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

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

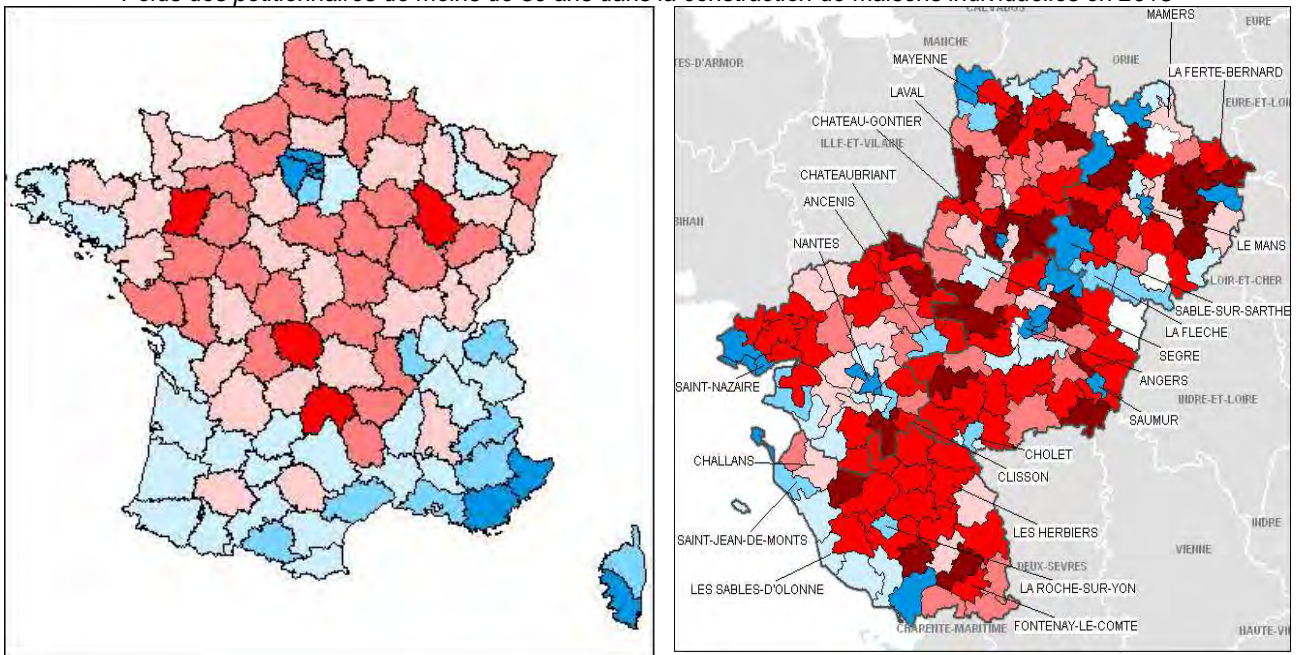
La part des acquéreurs de maisons individuelles âgés de moins de 30 ans est plus élevée en Pays de la Loire (30,4 %) que sur l'ensemble de la France métropolitaine (25,0 %). Il en va de même, mais dans une moindre mesure, pour les acquéreurs de 50 ans ou plus (21,8 % pour les Pays de la Loire, 20,4 % pour la France métropolitaine).

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



La part des plus jeunes est surtout forte dans les départements de Mayenne (35,4 %, 3^{ème} rang national) et de Maine-et-Loire (33,3 %, 8^{ème} rang), un peu moins en Vendée (30,6 %), dans la Sarthe (30,3 %) et en Loire-Atlantique (28,0 %). Elle dépasse notamment 35 % en périphérie des grands pôles (35,7 %) et dans le rural sous influence urbaine (38,3 %) ; elle atteint 32,2 % dans le rural « pur ». Cette part des moins de 30 ans, tombe à 25,1 % dans l'ensemble des villes petites et moyennes, puis à 21,9 % dans les banlieues, à 15,2 % sur le littoral et à 12,7 % dans les villes centres.

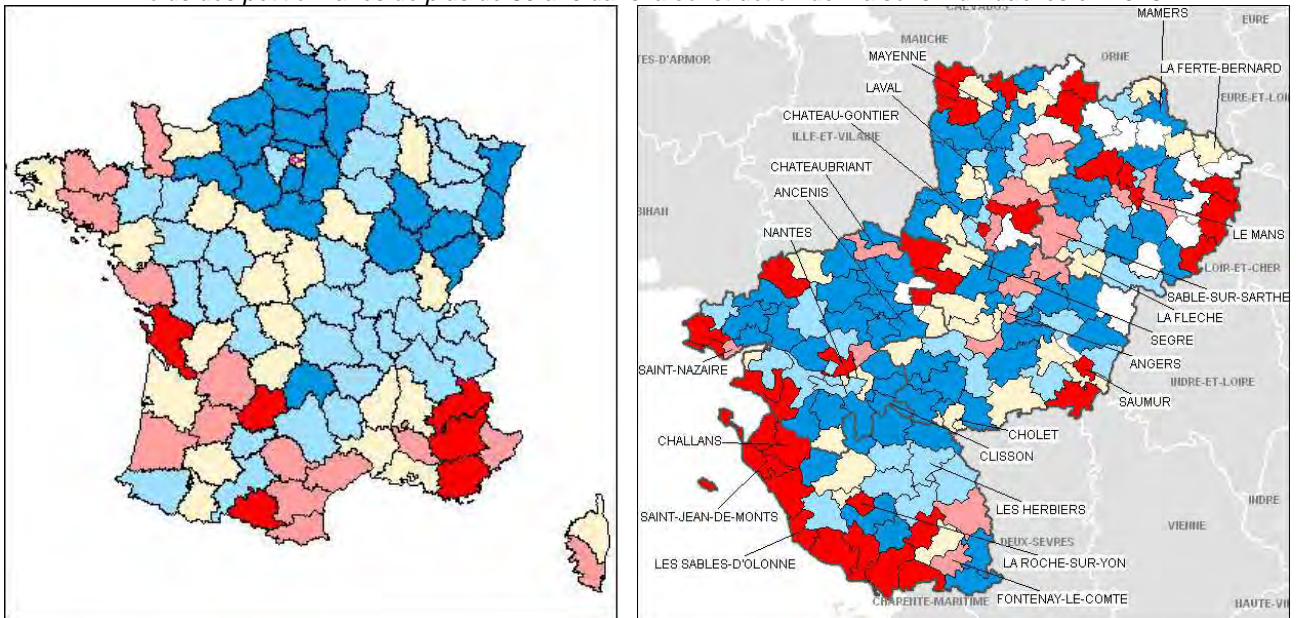
Poids des pétitionnaires de moins de 30 ans dans la construction de maisons individuelles en 2013



% pétitionnaires de moins de 30 ans en 2013

- Plus de 50 %
- Entre 35 % et 50 %
- Entre 30 % et 35 %
- Entre 25 % et 30 %
- Entre 20 % et 25 %
- Entre 15 % et 20 %
- Moins de 15 %

Poids des pétitionnaires de plus de 50 ans dans la construction de maisons individuelles en 2013



% pétitionnaires de 50 ans ou + en 2013

- Plus de 30 %
- Entre 25 % et 30 %
- Entre 20 % et 25 %
- Entre 15 % et 20 %
- Moins de 15 %

L'importance prise par la part des acquéreurs de 50 ans ou plus est imputable à la Vendée (28,7 % des acquéreurs contre 15,5 % [Maine-et-Loire] à 20,4 % [Sarthe] dans les autres départements). Elle donne également lieu à des contrastes territoriaux importants (de 13,8 % des acquéreurs en périphérie des grands pôles à 44,5 % sur le littoral).

Les acquéreurs de 30 à 49 ans (47,8 % dans la région contre 54,7 % au plan national) sont sous-représentés dans les 5 départements, mais plus en Vendée (41 %) qu'en Maine-et-Loire et Loire-Atlantique (entre 51 et 52 %). Leur part du total des acquéreurs est comprise entre 50 et 55 % dans les centres, banlieues et périphéries des principales aires urbaines, entre 40 et 45 % dans les autres types de territoire.

II - 2 – Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

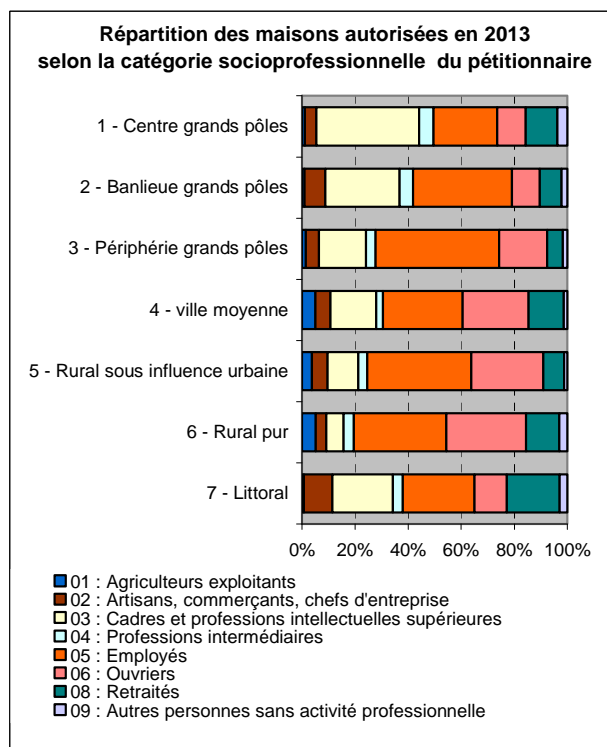
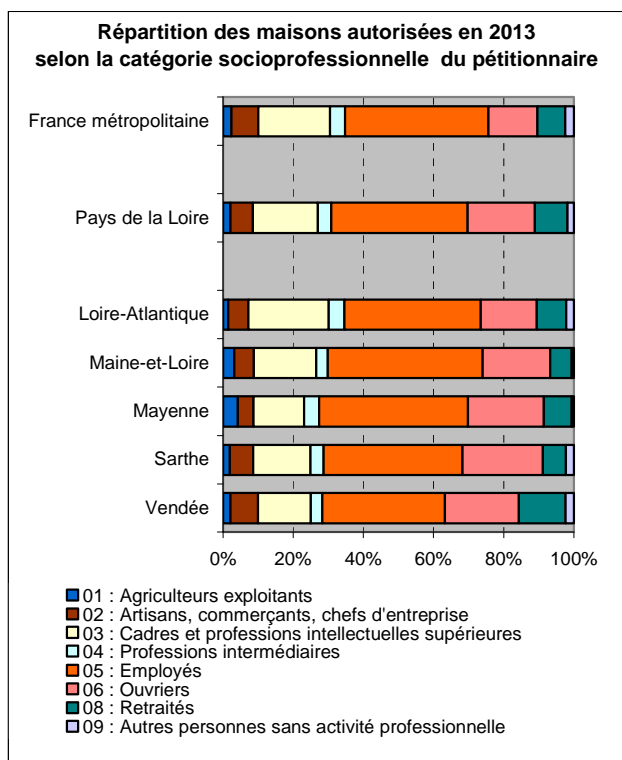
Une part relativement forte d'ouvriers et de retraités ; de notables différences entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs

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 (19,1 % contre 13,9 %) et de retraités (9,3 % contre 8,0 %) ; les agriculteurs (2,2 % contre 2,4 %) sont passés sous la moyenne nationale. Les autres catégories socioprofessionnelles sont également déficitaires à l'échelle de la région, notamment les cadres (18,6 % contre 20,4 %).

La part des employés (38,9 % des acquéreurs), est inférieure de 2,0 points à la moyenne nationale. Ils constituent néanmoins de loin la CSP la mieux représentée en Pays de la Loire. Cette part culmine à 47 % en périphérie des grands pôles. Dans les autres types de territoires, elle est comprise entre 24 % (centres), 27 % (littoral), et 37 à 39 % en banlieue et dans le rural sous influence urbaine.

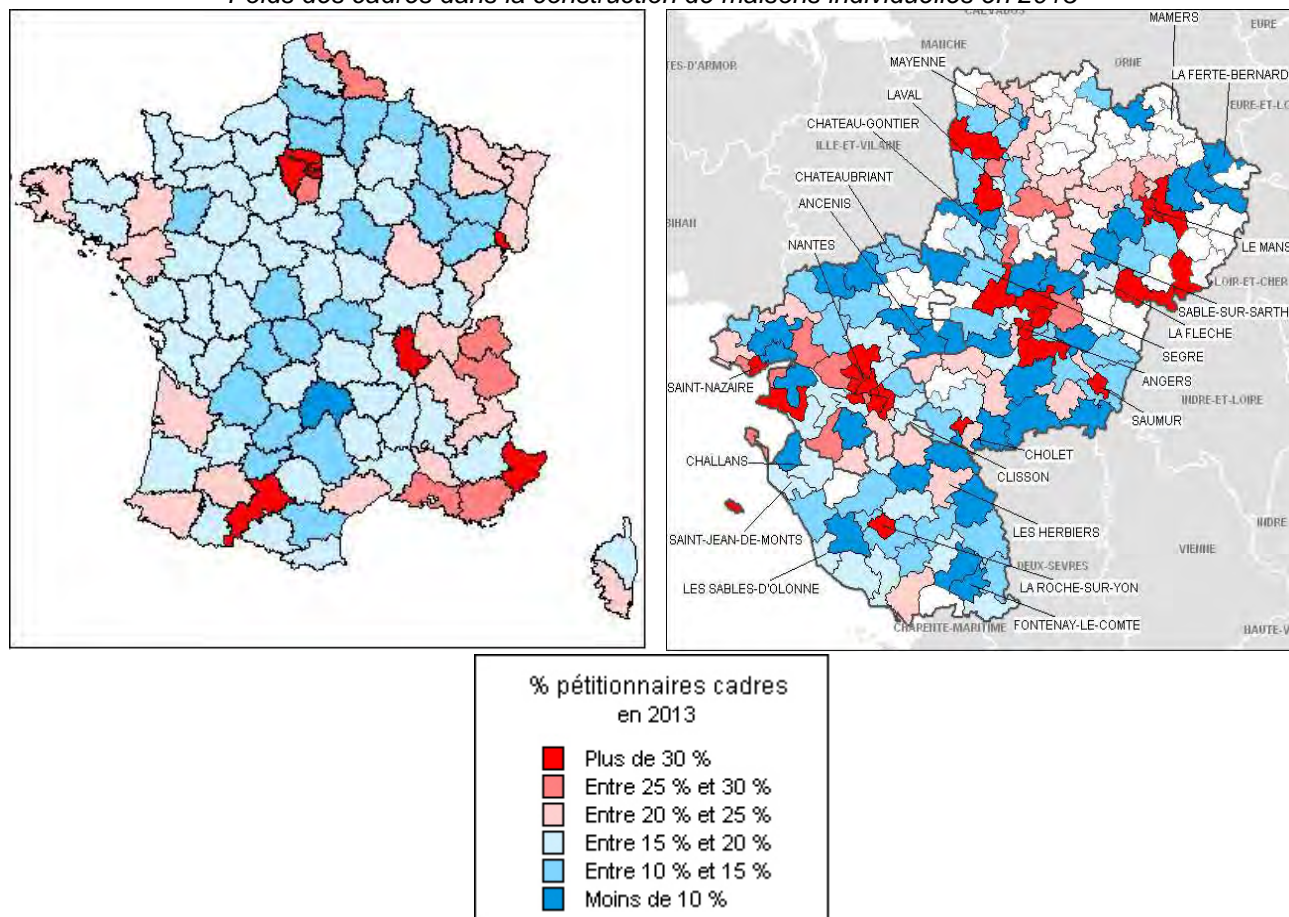
La part des ouvriers est nettement tirée vers le haut par les villes moyennes (25 %) et le milieu rural (27 % à 30 %). Elle est encore de 18 % en périphérie des principales aires urbaines, mais n'est plus que de 12 % sur le littoral et de 10,6 % dans les agglomérations.

Les retraités sont surtout très bien représentés sur le littoral (20 % des acquéreurs), mais également en proportion supérieure à la moyenne dans les villes, petites et moyennes (13,3 %) comme plus importantes (12,0 %). Leur part s'amenuise sensiblement dans les territoires péri-urbains et ruraux (entre 6 et 8 %).



La part des cadres et assimilés parmi les acquéreurs est de 23,0 % sur la Loire-Atlantique, où elle est rehaussée par le « grand Nantes », et comprise entre 14,5 % et 17,8 % dans les autres départements. Le déficit affecte essentiellement le milieu rural où cette CSP représente moins de 10 % des acquéreurs. Il n'est en aucun cas le fait des agglomérations (38,8 % dans les villes centres, 28,0 % dans leurs banlieues) ni du littoral (22,8 %).

Poids des cadres dans la construction de maisons individuelles en 2013



III – Conditions d’acquisition et caractéristiques des terrains

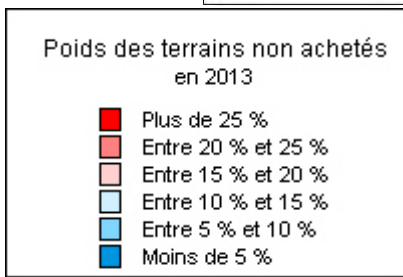
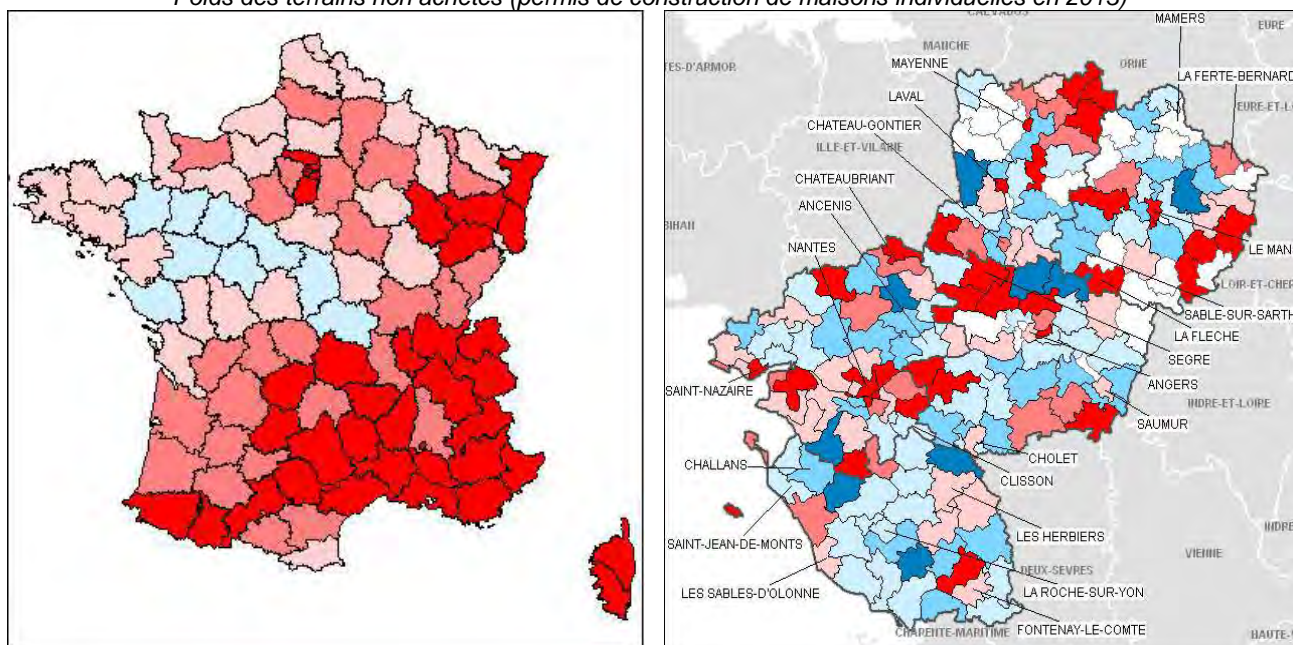
III – 1 – Modalités d’acquisition

En 2013, 15,4 % des terrains objet de la construction d’une maison individuelle en Pays de la Loire n’ont pas été achetés (contre 23,5 % au niveau national) ; 67,8 % (contre 59,7 %) ont bénéficié du permis de construire l’année de leur achat ; 16,9 % (contre 16,7 %) avaient été achetés antérieurement

En 2013 en Pays de la Loire, 15,4 % des permis de construire une maison individuelle accordés à des personnes physiques correspondent à des terrains qui n’ont pas été achetés mais acquis par succession, donation ou partage. Cette proportion se situe très en retrait de la moyenne nationale, égale à 23,5 %. Elle compte parmi les plus faibles de France puisque seule la Bretagne (15,3 %) fait (à peine) « moins ». À l’opposé, dans 7 régions, le plus souvent de la moitié sud du pays, plus de ¼ des terrains ont été acquis sans achat : Ile-de-France, Alsace, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d’Azur, Corse.

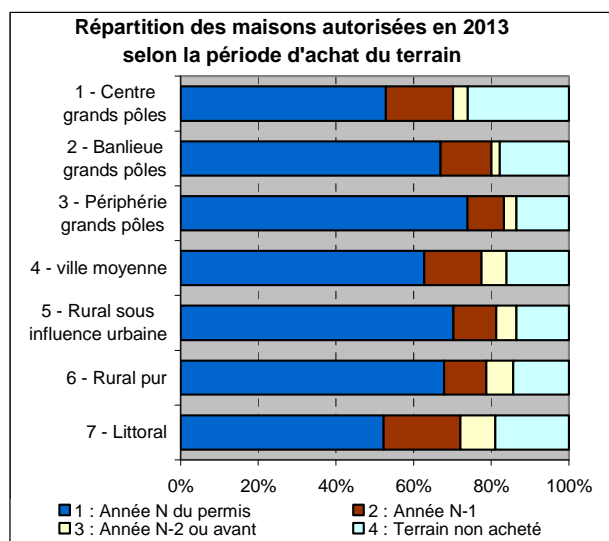
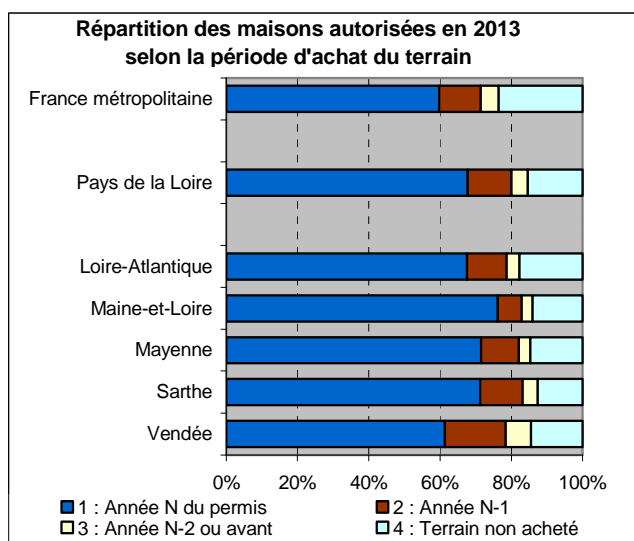
Selon les départements ligériens, cette proportion de terrains acquis sans achat varie entre 12,6 % (Sarthe) et 17,7 % (Loire-Atlantique). Dans plusieurs cantons, pour la plupart en Mayenne, Sarthe et Maine-et-Loire, elle chute à moins de 5 % (voire est nulle). Elle dépasse pourtant 25 % dans la majorité des villes principales (Nantes, 33,9 %, Saint-Nazaire, 33,3 %, Laval, 29,4 %, Le Mans, 28,8 %) ; mais elle n’est que de 18,2 % à Angers, 19,0 % à Cholet et 13,6 % à La Roche-sur-Yon.

Poids des terrains non achetés (permis de construction de maisons individuelles en 2013)



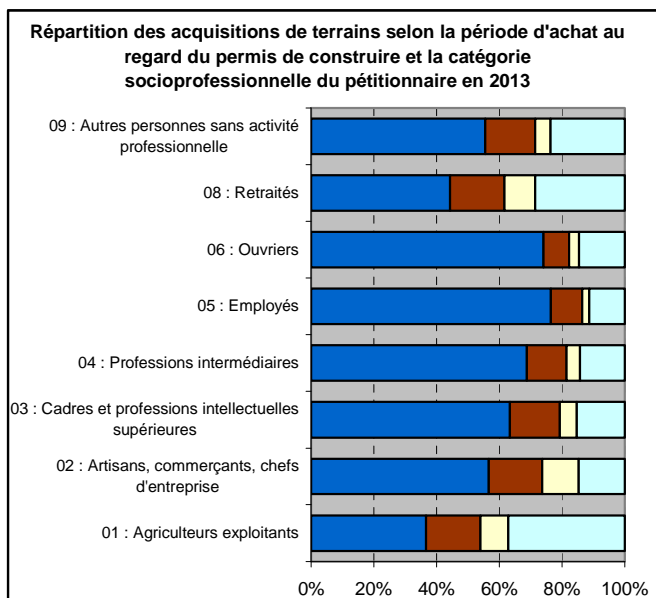
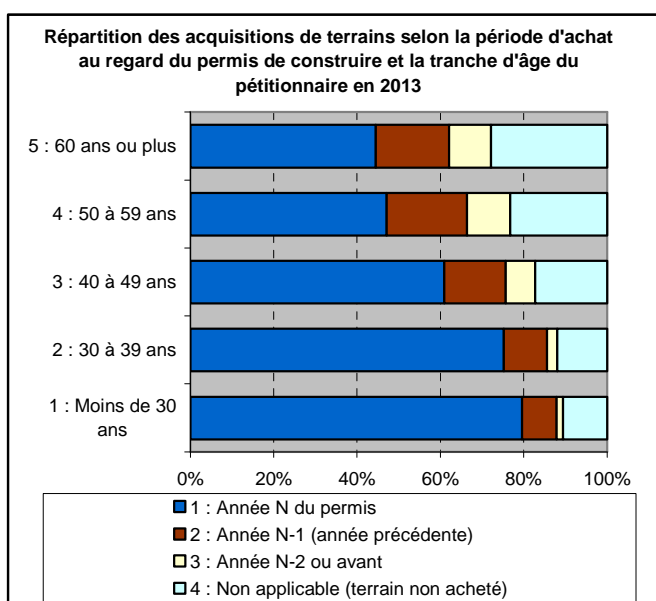
La fréquence des achats anticipés de terrains, acquis une ou deux années calendaires avant obtention du permis, est de 16,9 % en Pays de la Loire (16,7 % sur l'ensemble de la France métropolitaine). Elle est comprise entre 9,8 % (Maine-et-Loire) et 16,2 % des permis (Sarthe) ailleurs qu'en Vendée, mais s'élève à 24,2 % dans ce département. Sa 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 %, un peu moins dans la périphérie des grands pôles, un peu plus dans l'espace rural).

Sensiblement plus que les ressortissants des autres régions, les Ligériens ont donc acheté le terrain et obtenu le permis de construire la même année (67,8 % contre 59,7 %).



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.



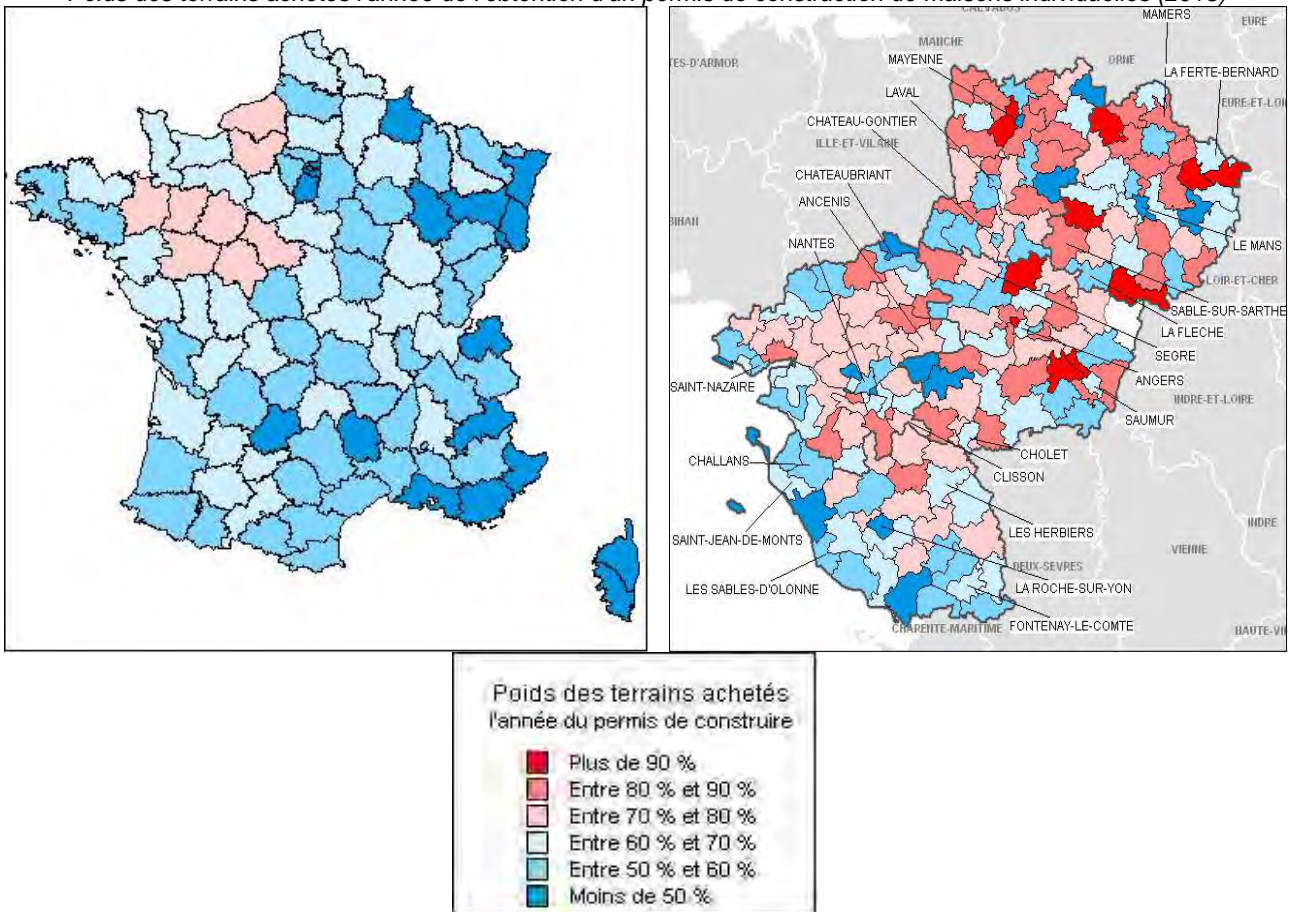
- Plus l'acquéreur est âgé, plus la proportion des acquisitions sans achat est élevée : de 10,6 % pour les moins de 30 ans à 27,9 % pour les 60 ans ou plus.
- De même, la fréquence des reports de construction au-delà de l'année d'achat du terrain augmente avec l'âge en-deçà de 60 ans : de 9,9 % avant 30 ans, jusque 29,7 % entre 50 et 60 ans ; elle décroît légèrement après 60 ans : 27,6 %.
- 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 (79,5 % avant 30 ans, 75,2 % entre 30 et 40 ans), 61,0 % chez les 40 – 49 ans, moins de 50 % parmi les 50 ans ou plus (47,1 % entre 50 et 60 ans, 44,5 % au-delà).
- chez les exploitants agricoles, la proportion des acquisitions sans achat atteint 37 %, elle est encore de 29 à 24 % chez les retraités et sans activité professionnelle ; elle est comprise entre 15 % et 11 % parmi les autres catégories socioprofessionnelles ;
- la proportion des reports de construction est faible pour les employés et ouvriers (environ 12 %), forte (27 ± 1 %) pour les cadres, artisans, et retraités ;
- La part des permis attribués dans l'année d'achat du terrain est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (75 ± 1 %), puis les professions intermédiaires (69 %) et les cadres (63 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (57 %), puis les sans activité professionnelle (55 %), les retraités (45 %) et les agriculteurs (36 %).

Dans ces conditions, la fréquence des achats de terrains dans l'année du permis de construire varie fortement dans l'espace en liaison avec les structures par âge et socioprofessionnelle des pétitionnaires. Elle est surtout élevée dans les territoires comptant parmi les acquéreurs davantage de salariés non cadres, surtout lorsqu'ils sont âgés de moins de 40 ans.

Cette fréquence est de 61 % en Vendée, 68 % en Loire-Atlantique, 71 % en Sarthe et Mayenne, 76 % dans le Maine-et-Loire : ces trois derniers départements font partie des 8 départements français dont la fréquence dépasse 70 %. Elle dépasse en fait 70 % et même localement 90 % dans des territoires peu urbanisés ; elle est moindre dans les principales agglomérations et surtout sur le littoral.

Elle est en revanche couramment inférieure à 60 % voire 50 % dans le sud et l'est de la France.

Poids des terrains achetés l'année de l'obtention d'un permis de construction de maisons individuelles (2013)



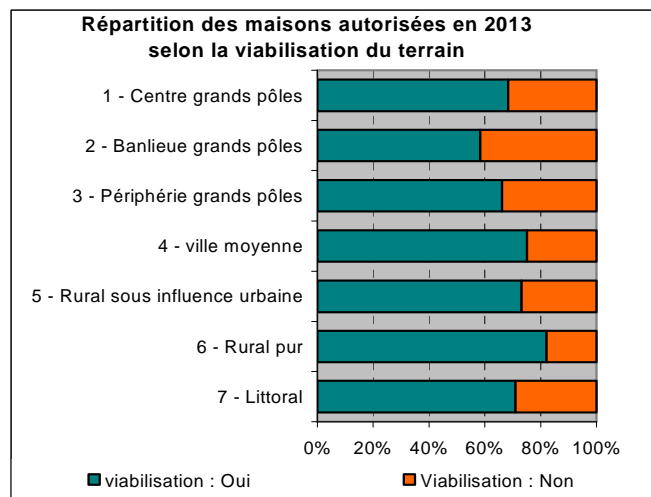
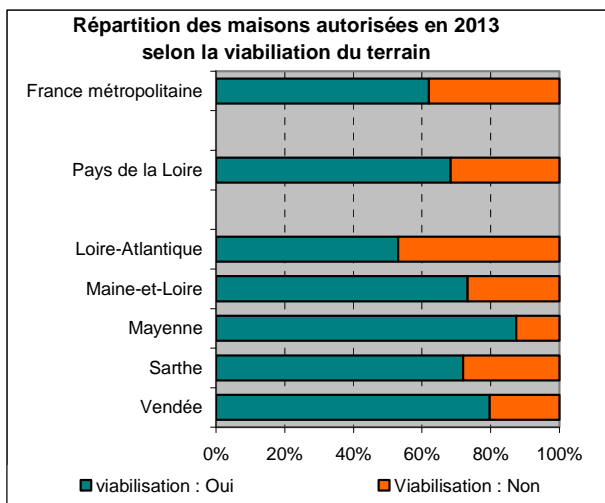
III – 2 – État de viabilisation (terrains achetés en 2013)

En Pays de la Loire, 68,3 % des terrains achetés en 2013 ont été acquis viabilisés (contre 62,0 % au niveau national)

En Pays de la Loire, 68,3 % des terrains achetés et ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle en 2013 ont été acquis viabilisés (eau, électricité + éventuellement téléphone et tout-à-l'égout) contre 62,0 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette proportion est plus forte dans le département de la Mayenne avec 87,4 % de terrains viabilisés et plus faible en Loire-Atlantique où seuls 53,0 % des terrains étaient viabilisés lors de l'acquisition.

Les écarts sont un peu moins importants entre types de territoires (60 % dans les principales agglomérations, 66 % dans les périphéries, 71 % sur le littoral, 74 % dans le rural, 75 % dans les villes petites et moyennes).



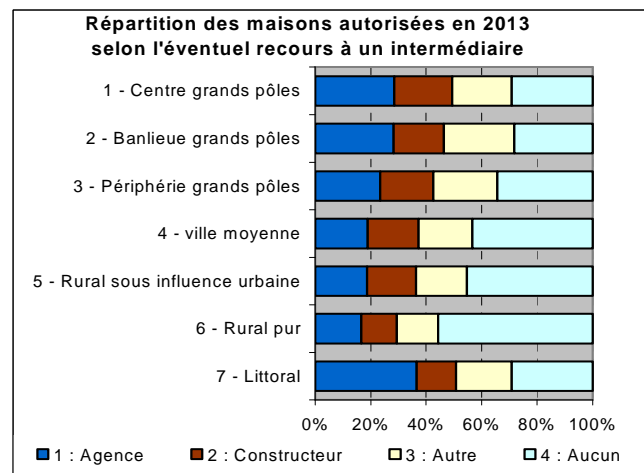
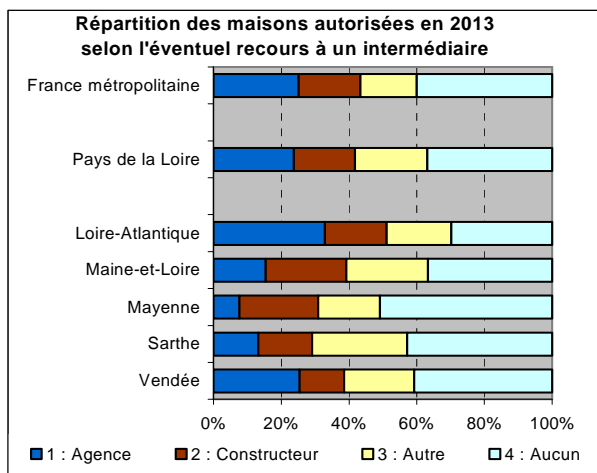
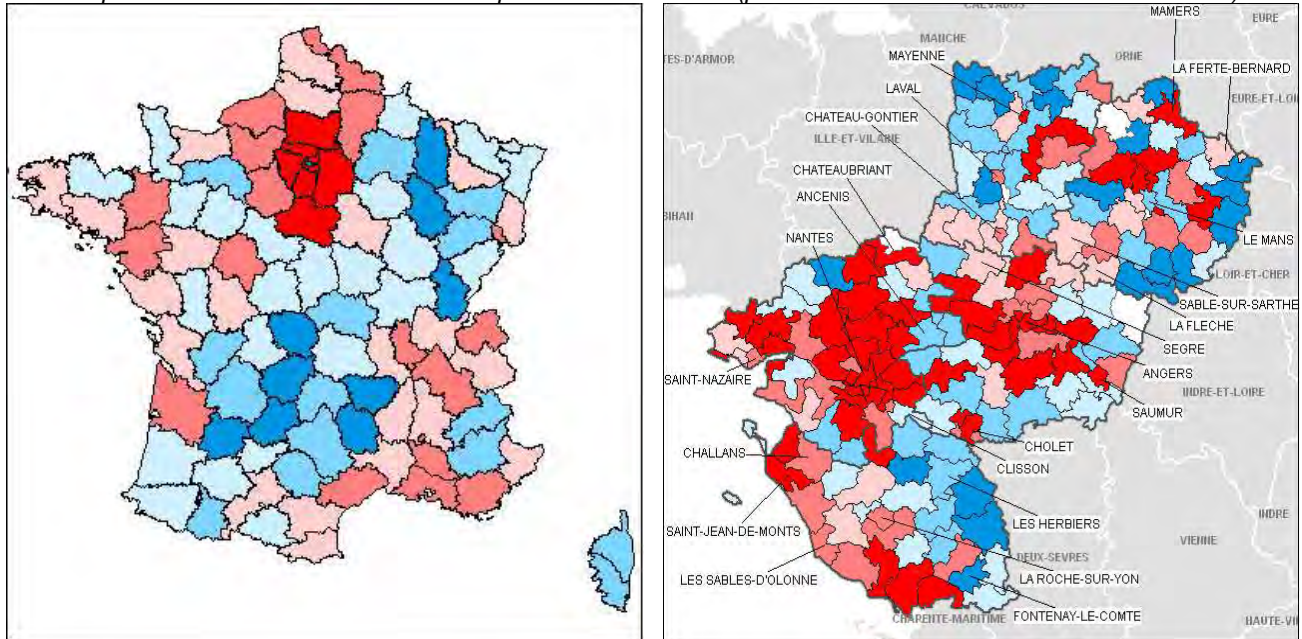
III – 3 – Recours à un intermédiaire (terrains achetés en 2013)

En Pays de la Loire, en cas d'achat du terrain, 63,1 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire

Pour les terrains achetés en 2013, 63,1 % des pétitionnaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 60,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Plus précisément, 23,7 % ont transité par une agence immobilière et 18,0 % 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 70,2 % alors qu'il est de 49,1 % en Mayenne.

Fréquence de recours à un intermédiaire pour l'achat du terrain (permis attribués en 2013 sur terrains **achetés**)



Les valeurs les plus élevées sont enregistrées dans les centres et banlieues d'agglomérations (71 %) et sur le littoral (71 %), les plus faibles dans les villes moyennes (57 %) et plus encore l'espace rural (55 %).

III – 4 – Superficie des terrains achetés en 2013

La surface moyenne des terrains achetés en 2013 en Pays de la Loire est de 767 m², contre 1 015 m² au niveau France métropolitaine

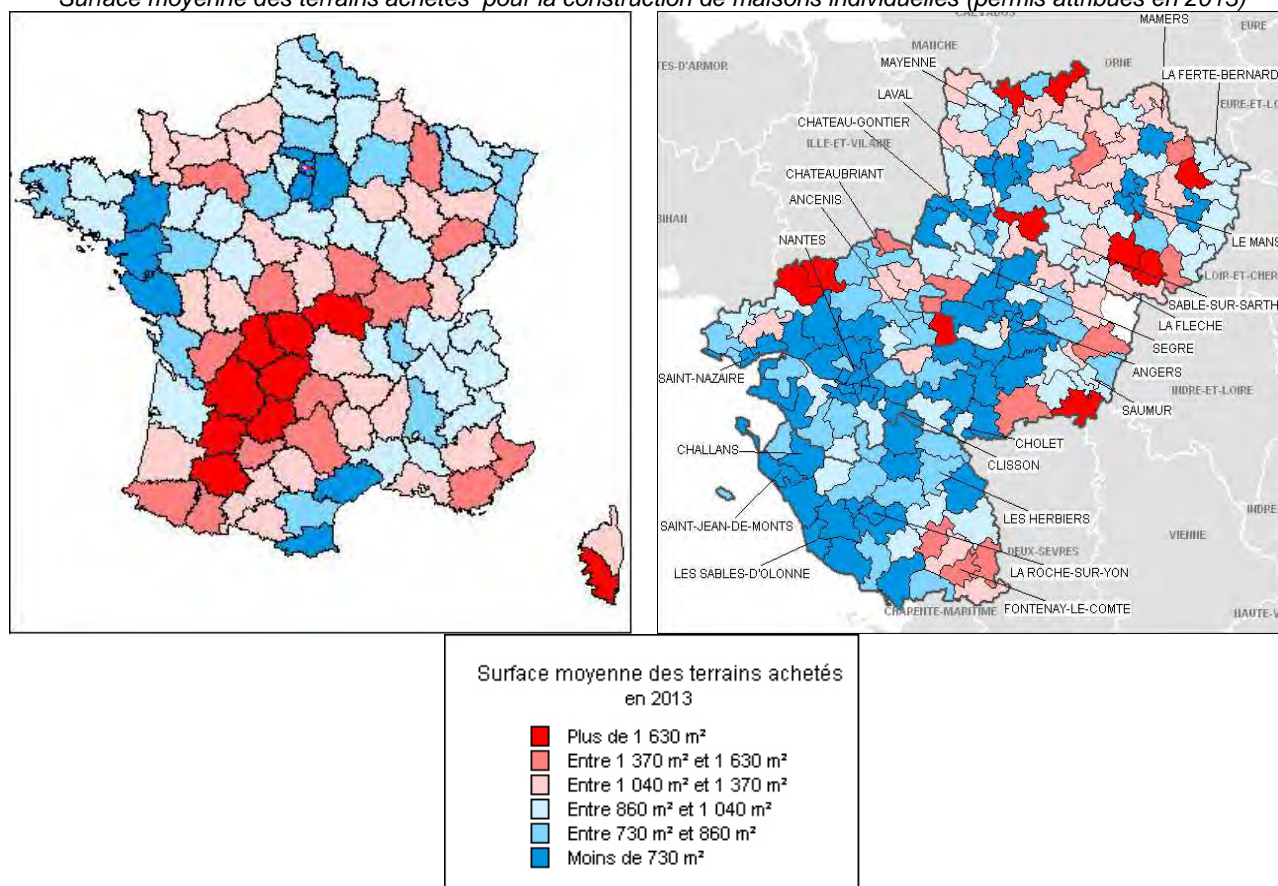
En 2013 en Pays de la Loire, la surface moyenne de terrain achetée par (future) maison individuelle est de 767 m². Cette surface est inférieure de 24 % à la moyenne nationale, qui se situe à 1 015 m².

Les Pays de la Loire se positionnent à la 4^{ème} place des superficies les plus petites derrière l'Île-de-France (696 m²), le Languedoc-Roussillon (722 m²), et la Bretagne (762 m²).

La surface moyenne des terrains achetés dans la Sarthe (982 m²) demeure sensiblement supérieure à celle observée dans les autres départements : Mayenne (903 m²), puis Maine-et-Loire (741 m²), Loire-Atlantique (727 m²) et Vendée (717 m²).

De même, on observe d'importantes différences entre l'espace rural « pur » (961 m²) ou « sous influence urbaine » (907 m²), les villes moyennes et les périphéries des principales agglomérations (799 m² et 754 m²), les banlieues (644 m²), le littoral (587 m²), les centres des villes principales (553 m²).

Surface moyenne des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles (permis attribués en 2013)



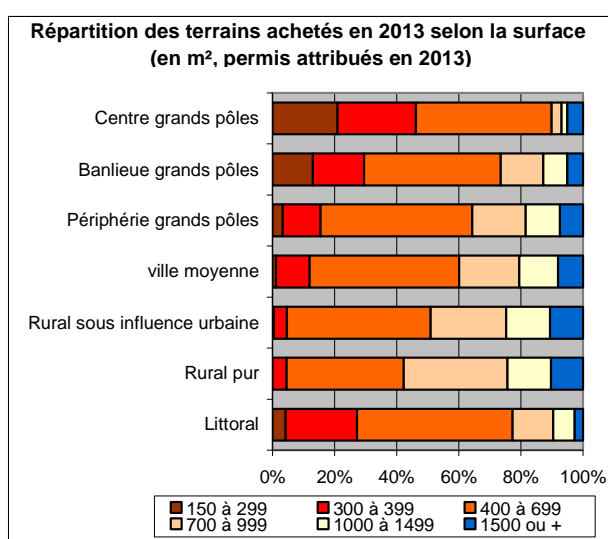
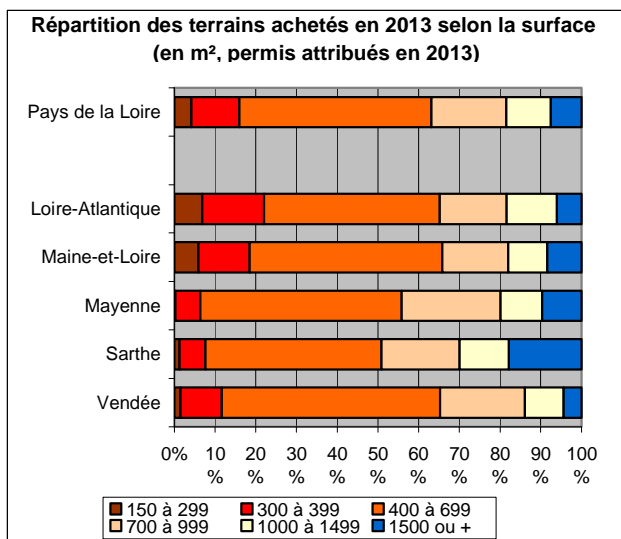
10 % des terrains achetés en 2013 font moins de 356 m², 10 % font 1 270 m² ou plus

L'écart (dit inter-déciles) entre les 10 % terrains les plus grands et les 10 % terrains les plus petits achetés en 2013 sur la région est de 915 m², le rapport de surfaces est de 3,6 (les 10 % terrains les plus petits ont une taille moyenne inférieure à 356 m², les 10 % les plus grands une taille moyenne supérieure à 1 270 m²).

Les terrains achetés en 2013 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 2013 pour un permis de construire la même année est de 634 m² lorsqu'ils sont viabilisés, alors qu'elle monte à 1 051 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 36 % des terrains de 1 000 à 1 500 m² sont achetés viabilisés, cette proportion s'élève à 63 % des terrains de 700 à 1 000 m² et à 80 % des terrains de moins de 700 m². Ces résultats sont liés aux fréquences respectives d'achats de terrains en lotissement et dans le diffus.



Les terrains achetés en 2013 sans recours à un intermédiaire sont plus grands

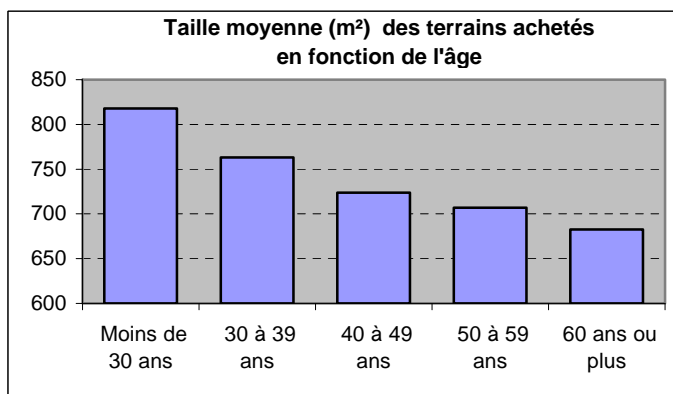
En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2013 pour un permis de construire la même année est de 870 m² lorsque l'acheteur n'a pas eu recours à un intermédiaire, de 870 m² également lorsqu'il a fait appel à une agence immobilière et de 540 m² lorsque le constructeur a pris en charge 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 51 % des terrains de plus de 1 500 m² achetés viabilisés, et encore 44 à 46 % des terrains de 700 à 1500 m² ; cette proportion s'abaisse à 31 % des terrains de moins de 700 m².

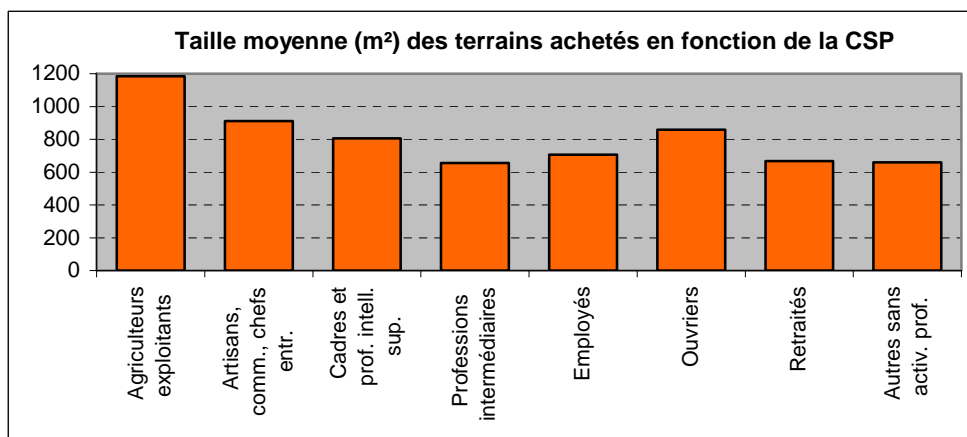
À la différence du critère de viabilisation, comme on l'a vu plus haut, le recours à un intermédiaire dépend aussi de la localisation des terrains.

La taille des terrains achetés en 2013 dépend (un peu) de l'âge et reste plus élevée pour les agriculteurs

En Pays de la Loire, la surface moyenne des terrains achetés en 2013 varie quelque peu avec l'âge, les terrains acquis par les pétitionnaires de moins de 30 ans étant en moyenne un peu plus grands (820 m²). Leur taille est proche de la moyenne régionale pour les acheteurs de 30 à 40 ans (760 m²) ; elle lui est inférieure chez les plus âgés (724 m², 707 m² et 683 m² dans les tranches suivantes).



Par ailleurs, la surface moyenne des terrains achetés en 2013 par les agriculteurs (1 185 m²) est nettement supérieure à celle des autres catégories socioprofessionnelles qui oscille entre 660 m² (retraités, sans activité professionnelle) et 910 m² (artisans, commerçants).



IV – Caractéristiques de la maison envisagée

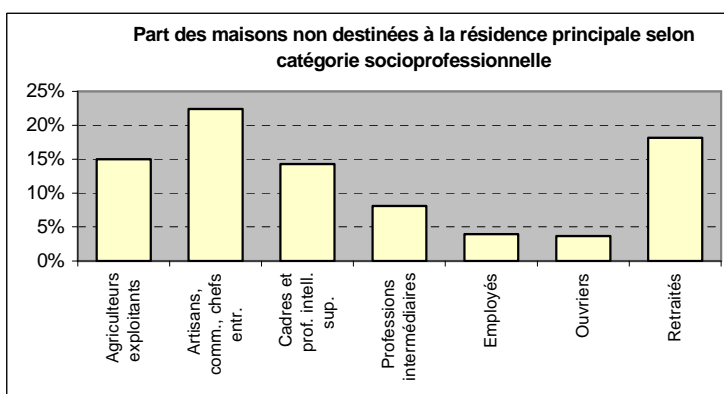
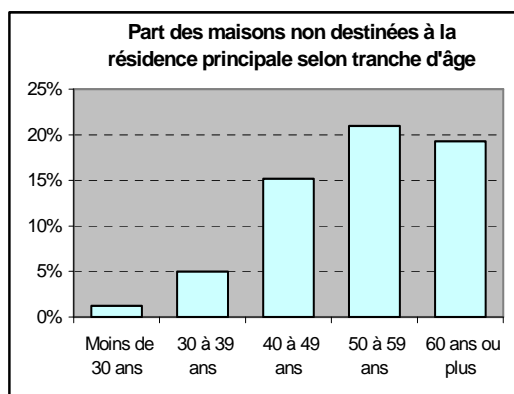
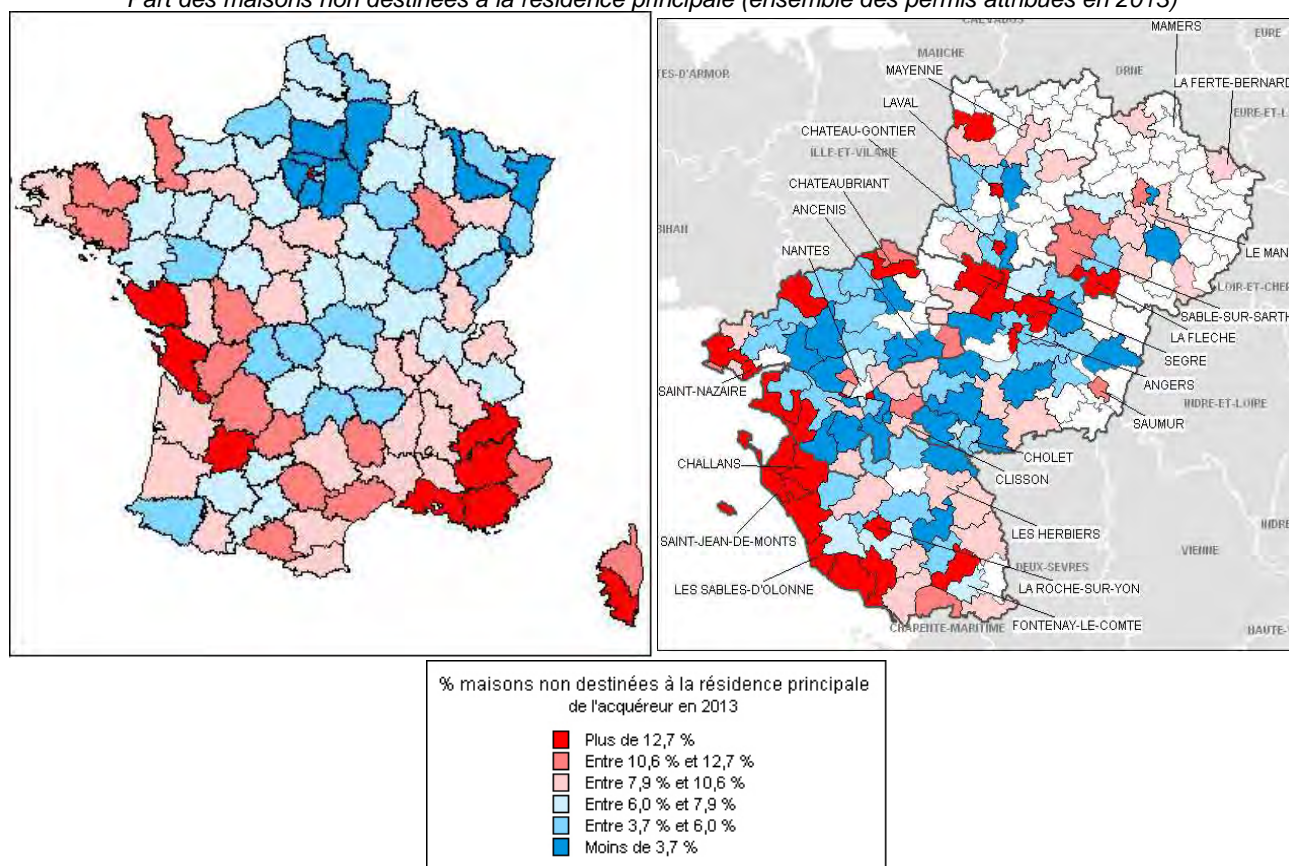
IV -1 – Destination (mode d'occupation)

La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur (en moyenne 8,8 %) est plus élevée sur le littoral et plus faible dans les zones faiblement urbanisées ; elle dépend de l'âge et de la CSP des acquéreurs

En Pays de la Loire, 8,8 % des maisons dont la construction est autorisée ne sont pas destinées à devenir la résidence principale de l'acquéreur ; elles sont donc vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur¹. Cette proportion est de 8,4 % sur l'ensemble de la France métropolitaine ; elle est limitée à 3,6 % en Ile-de-France et ne dépasse plus 10 % qu'en Poitou-Charentes, PACA et Corse.

En Pays de la Loire, elle s'élève à 13,1 % sur la Vendée, mais est comprise entre 6,0 % (Maine-et-Loire) et 7,6 % (Loire-Atlantique) dans les autres départements. Elle culmine à 23,3 % sur le littoral, et est encore de 11,0 % dans les centres d'agglomérations. Ailleurs, elle tombe sous la « barre » des 10 %, le niveau plus faible affectant alors les zones en voie de péri-urbanisation (6,1 % dans la périphérie des pôles et 6,2 % dans le rural sous influence urbaines).

Part des maisons non destinées à la résidence principale (ensemble des permis attribués en 2013)



¹ Le distinguo ne peut être établi

La fréquence d'une destination autre que la résidence principale de l'acquéreur est minorée 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 plus faible (respectivement la part des maisons destinées à l'occupation par l'acquéreur plus forte) pour les permis dont l'attribution coïncide avec l'année d'achat du terrain. Au contraire, 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	8,4%	8,8%	7,6%	6,0%	6,3%	7,1%	13,1%
Achat terr. anticipé	9,9%	13,3%	11,8%	8,2%	9,3%	10,8%	16,7%
Pas d'achat	19,3%	20,3%	19,1%	20,9%	15,4%	16,3%	24,2%
Achat terrain en 2013	3,7%	5,1%	3,7%	2,9%	3,8%	4,6%	9,1%

IV - 2 – Degré de finition

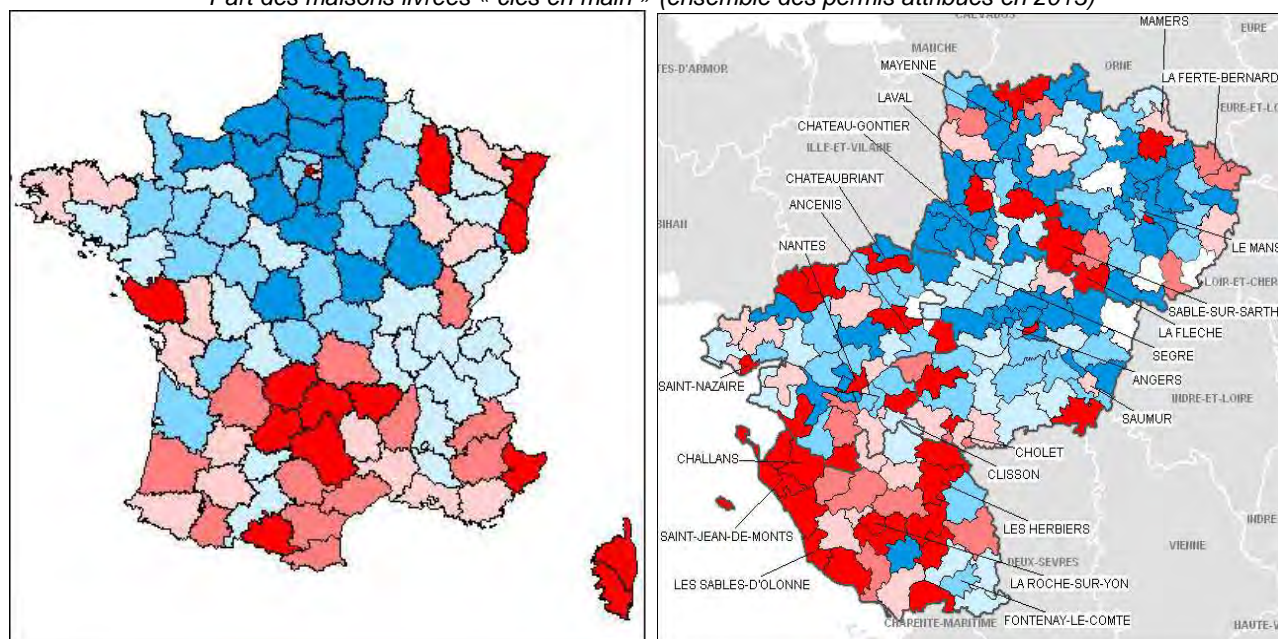
La part des maisons devant être livrées totalement terminées (34,6 %) est plus élevée sur le littoral et moins dans les agglomérations

En Pays de la Loire en 2013, les maisons sont en majorité (59,7 %) appelées à être livrées prêtes à décorer, 34,6 % totalement terminées (« clés en main »), et 5,7 % « closes et couvertes ». Cette répartition est proche de celle que l'on observe sur l'ensemble de la France.

La part des maisons devant être livrées totalement terminées est plus importante en Vendée (45,1 %), plus faible dans les départements de l'intérieur (25 à 28 %). On peut de même opposer le littoral (49 %) aux banlieues et périphéries des principales aires urbaines (30 %) voire à l'espace rural (37 %).

Le futur propriétaire est 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 2013)



% maisons totalement terminées en 2013

- Plus de 45 %
- Entre 40 % et 45 %
- Entre 35 % et 40 %
- Entre 30 % et 35 %
- Entre 25 % et 30 %
- Moins de 25 %

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. Au contraire, lorsque l'achat du terrain est anticipé et plus encore en l'absence d'achat, la probabilité d'acquisition d'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	33,5%	34,6%	32,8%	27,9%	28,3%	25,5%	45,1%
Achat terr. anticipé	37,9%	39,5%	36,5%	36,7%	30,2%	27,1%	46,3%
Pas d'achat	43,3%	43,4%	41,2%	37,8%	27,5%	42,6%	53,2%
Achat terrain en 2013	28,4%	31,4%	29,8%	25,0%	28,2%	22,1%	42,6%

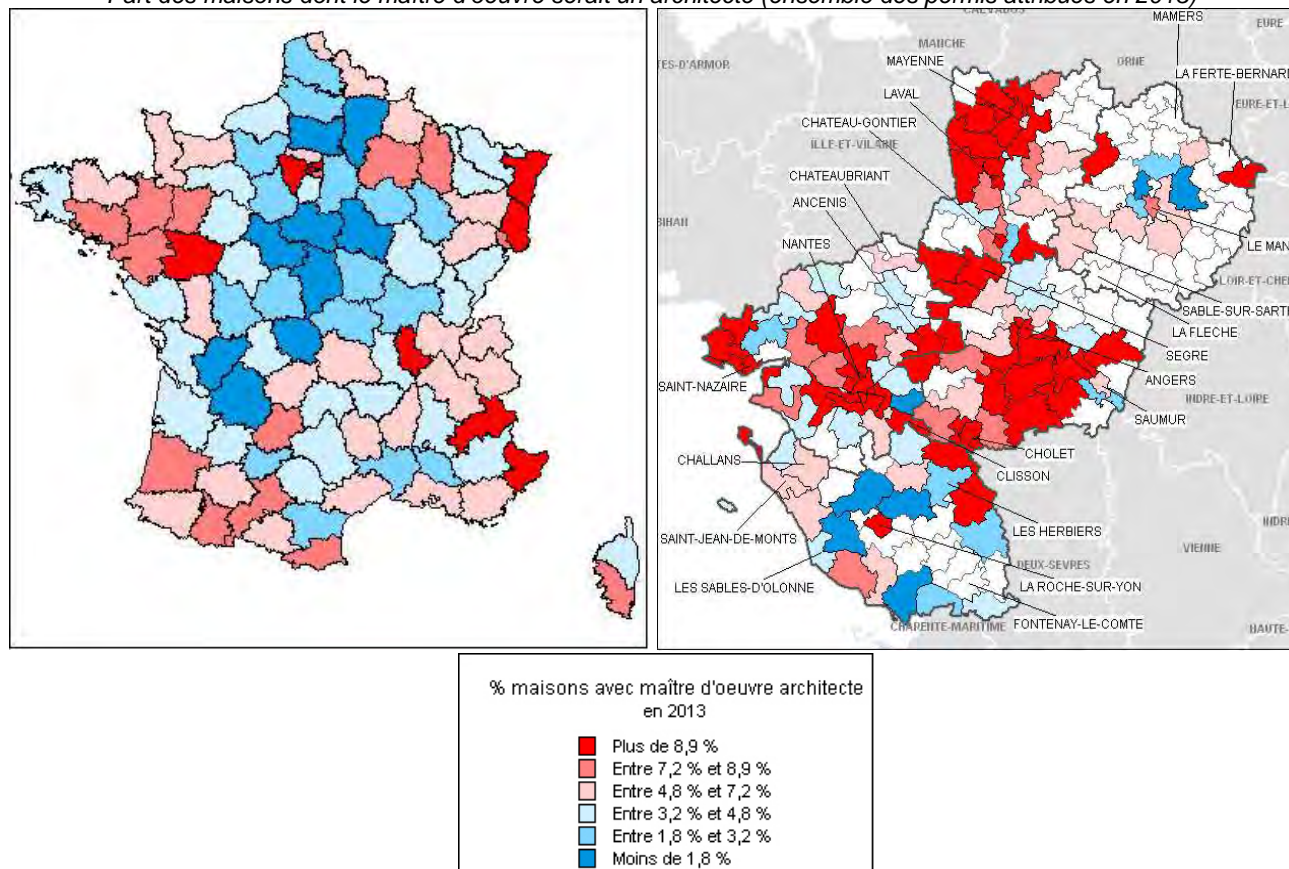
IV - 3 – Maître d'œuvre impliqué

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 2013, dans 57,2 % des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; 22,9 fois sur 100, c'est le particulier lui-même qui assure le suivi des travaux ; l'entrepreneur intervient dans 8,9 % des constructions, l'architecte est requis pour 6,9 % d'entre elles. Ces proportions diffèrent assez peu de la moyenne nationale.

La proportion des architectes dans la maîtrise d'œuvre est notamment supérieure dans le Maine-et-Loire (9,6 %), en Mayenne (8,9 %) et en Loire-Atlantique (8,5 %), et plus faible en Vendée (4,5 %) et plus encore dans la Sarthe (3,3 %). Elle s'élève à 15,4 % dans les principales villes – dont 23,8 % à Cholet, 22,6 % à Nantes, 19,0 % à Saint-Nazaire et 18,2 % à Angers ; elle est encore de 11,2 % dans leurs banlieues et de 8,3 % sur le littoral, mais hormis certaines villes moyennes ne dépasse 6,1 % dans aucun autre type de territoire.

Part des maisons dont le maître d'œuvre serait un architecte (ensemble des permis attribués en 2013)



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 généralement plus faible 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	5,4%	6,9%	8,5%	9,6%	8,9%	3,3%	4,5%
Achat terr. anticipé	7,8%	8,0%	9,9%	15,8%	10,5%	2,4%	5,8%
Pas d'achat	7,2%	10,3%	12,7%	13,3%	3,3%	7,0%	7,6%
Achat terrain en 2013	4,0%	5,9%	7,0%	8,1%	9,7%	2,9%	3,2%

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 2013 est de 116 m², alors qu'elle atteint 124 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, 126 m², banlieues, 125 m²) ; elle est comprise entre 112 et 116 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 est nettement plus élevée, celle des maisons achetées l'année d'attribution du permis, plus faible.

Surface de plancher (m ²)	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	124,2	116,3	117,0	119,3	122,7	125,3	109,2
Achat terr. anticipé	134,3	124,1	127,7	134,3	132,3	139,2	114,5
Pas d'achat	126,1	117,1	117,9	119,1	119,3	126,2	111,4
Achat terrain en 2013	120,6	114,2	114,4	117,4	121,6	121,9	106,5

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 135 m², mais une telle occurrence ne concerne que 2,8 % de l'ensemble des permis attribués en 2013 en Pays de la Loire.

Au contraire, les maisons construites sur terrain acheté en 2013 hors agglomération et l'année d'attribution du permis sont les plus petites : surface de plancher moyenne de 112 m², mais correspondent à 56,5 % des permis.

Avec une surface de plancher moyenne de 137 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 2013 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 2013 ont une surface de plancher inférieure à 83 m², 10 % une surface de plancher supérieure à 154 m².

Mais les écarts deviennent 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 2013 ont une surface de plancher inférieure à 93 m² et surtout 10 % une surface de plancher supérieure à 181 m².

IV - 5 – Mode de chauffage

Pour la première fois, les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », intéressent une majorité (56 %) des constructions

En 2013 en Pays de la Loire, l'électricité seule (17,9 % des constructions) et le gaz seul (7,2 %) ne représentent plus que 25,1 % des modes de chauffage (contre 31,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine, respectivement 19,8 % et 11,3 %).

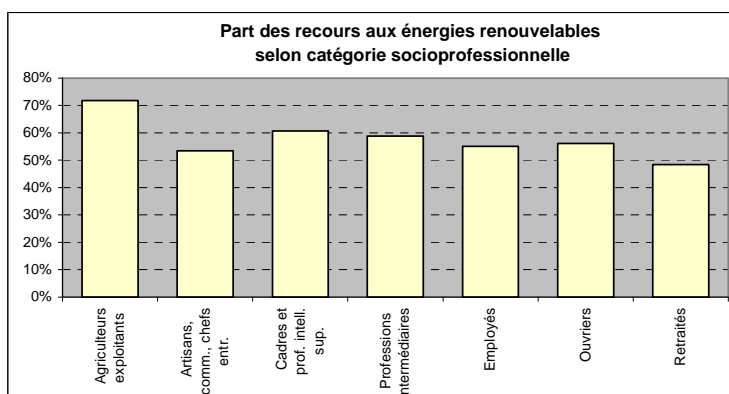
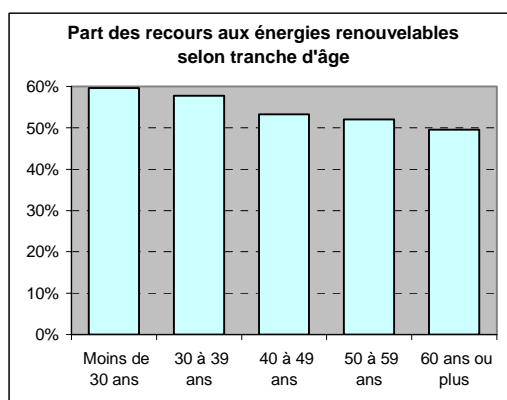
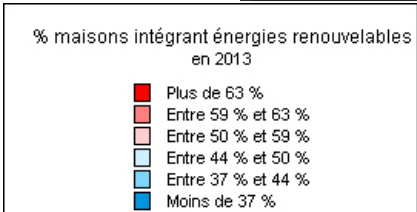
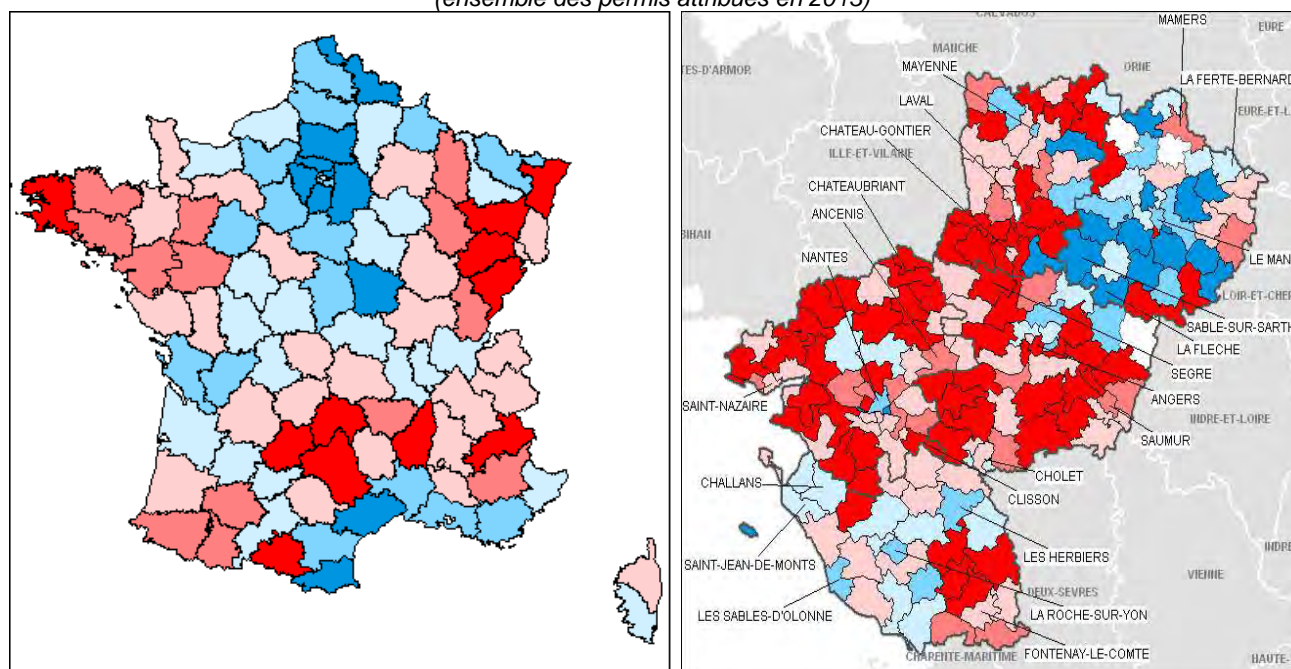
Les énergies renouvelables (géothermie, aéro-thermie, chauffage au bois, solaire,...) intéressent désormais, seules 45,0 % des constructions, combinées à un mode « classique », 11,0 %. En France, les proportions correspondantes sont de 35,6 % et 14,1 %. Le recours à ce mode de chauffage est beaucoup plus développé dans le Maine-et-Loire (62,7 %), en Loire-Atlantique (62,0 %) et en Mayenne (60,2 %) qu'en Vendée (50,3 %) et surtout que dans la Sarthe (39,3 %). Il l'est également davantage à l'écart des principales villes (47,8 %) et du littoral (51,8 %) : il est alors, hors villes petites et moyennes, de 57 à 58 %.

Le recours aux énergies renouvelables ne dépend guère de la période d'achat du terrain

L'éventuel recours aux énergies renouvelables dépend peu des modalités d'acquisition du terrain : il est à peine plus élevé lorsque l'année d'achat coïncide avec l'année d'obtention du permis de construire.

% énergies renouvelables	France métropole	Pays de la Loire	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
Ensemble	49,7%	56,1%	61,8%	62,7%	60,2%	39,4%	50,3%
Achat terr. anticipé	49,1%	56,2%	61,9%	63,3%	61,8%	38,0%	50,6%
Pas d'achat	50,6%	55,6%	60,2%	57,8%	53,8%	48,8%	49,9%
Achat terrain en 2013	50,0%	58,2%	62,6%	64,1%	64,0%	39,6%	54,3%

Part des maisons dont le mode de chauffage intègre des énergies renouvelables (ensemble des permis attribués en 2013)



2^{ème} partie : Analyse du coût des investissements en 2013

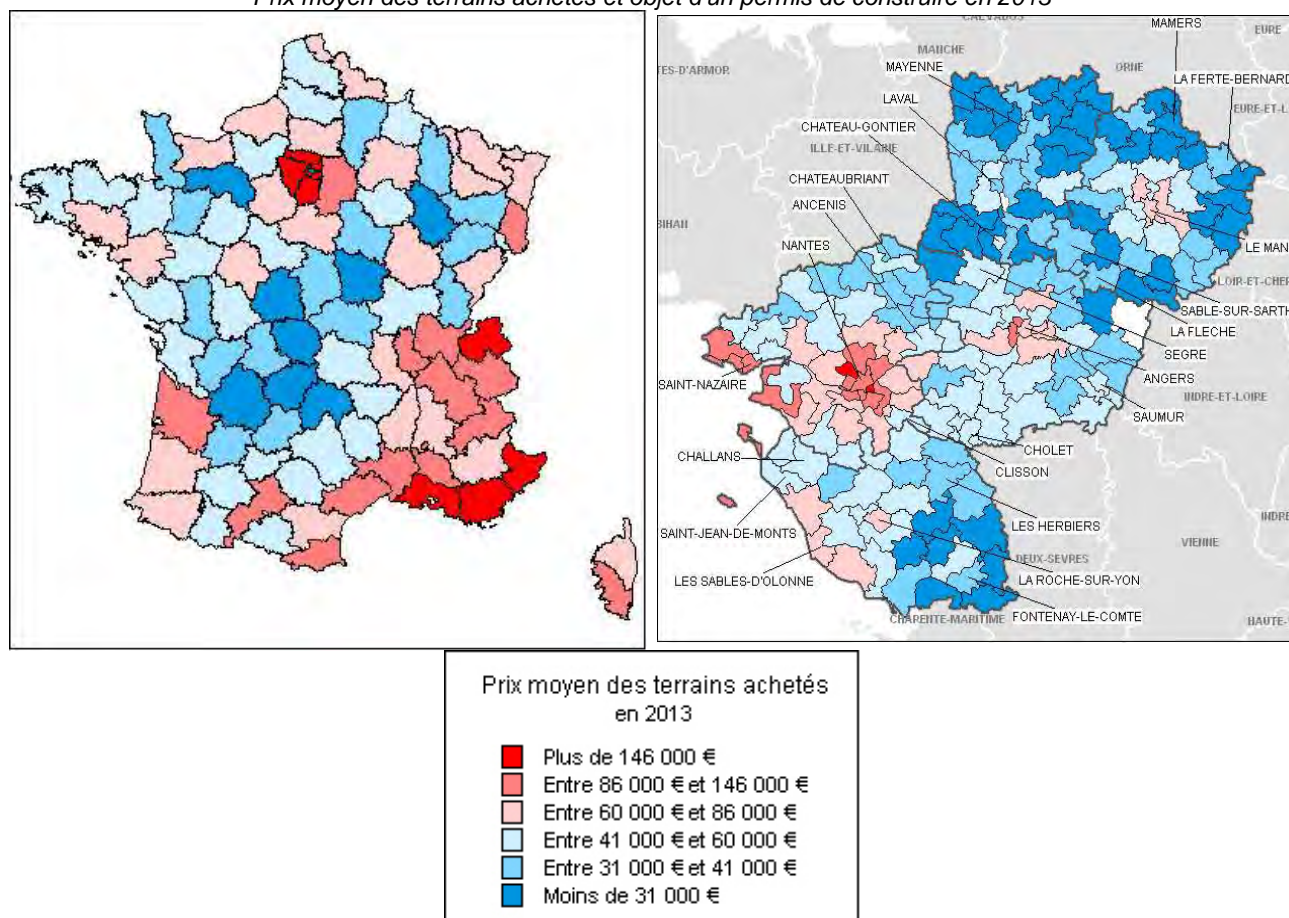
I – Prix des terrains achetés en 2013

Le prix moyen des terrains achetés en 2013 s'élève à 59 280 €, la moyenne nationale étant de 73 550 €

Lorsqu'ils ont été achetés en 2013, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013 en Pays de la Loire ont été au prix unitaire moyen de 59 280 €. 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 73 550 €, n'a rien de commun avec celles observées en Ile-de-France (149 270 €) ou encore en Provence-Alpes-Côte d'Azur (148 490 €) d'une part, en Limousin (31 050 €) d'autre part.

Prix moyen des terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2013

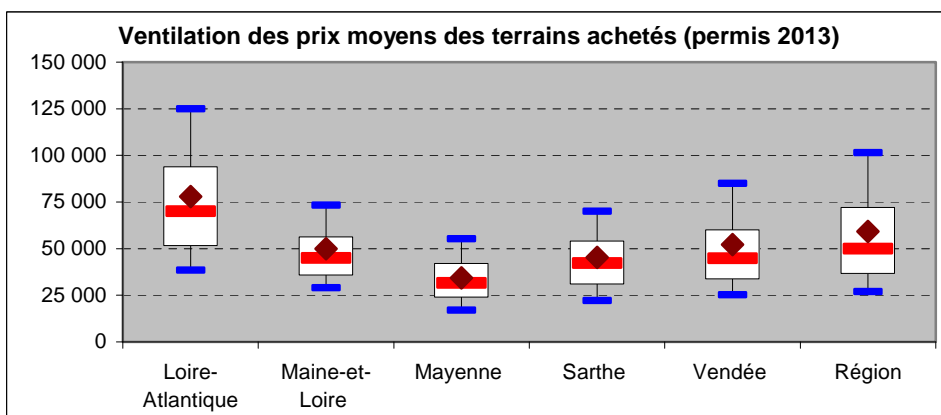
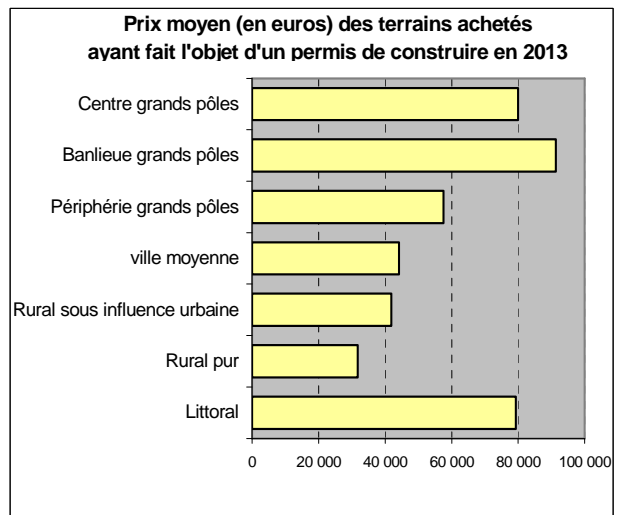
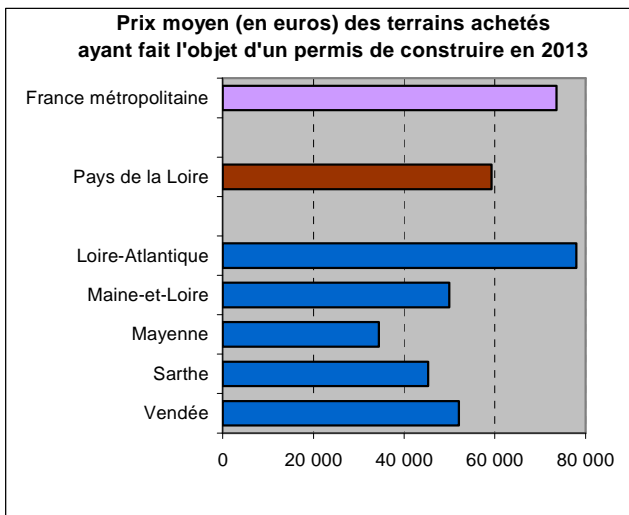


Sur l'ensemble des Pays de la Loire, 10 % des terrains ont coûté moins de 27 000 € tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 101 400 €. L'intervalle inter-décile est donc de 74 400 € et le rapport inter-décile de 3,8.

Le prix moyen des terrains achetés en Loire-Atlantique (77 920 €) est nettement supérieur à celui des autres départements : Vendée (52 110 €), Maine-et-Loire (49 970 €), Sarthe (45 330 €) et surtout Mayenne (34 410 €).

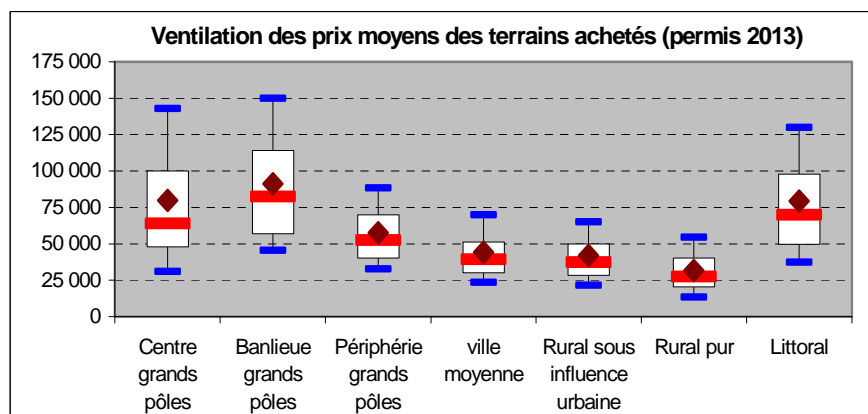
Les différences de prix moyen sont encore plus substantielles entre les principales villes (79 900 €) et leur banlieue (91 290 €) ainsi que le littoral (79 300 €) d'une part, la périphérie (57 530 €), les villes moyennes (44 160 €), le rural sous influence urbaine (41 910 €), et surtout le rural « pur » (31 750 €) d'autre part.

Ces différences 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 demeurent considérables au sein des centres des principales agglomérations à la fois dans l'absolu (intervalle inter-décile de 112 000 €) et relativement à la moyenne régionale (rapport inter-décile $R = 4,6$). Il sont également importants dans leur banlieue ($R = 3,5$) et sur le littoral ($R = 3,8$).

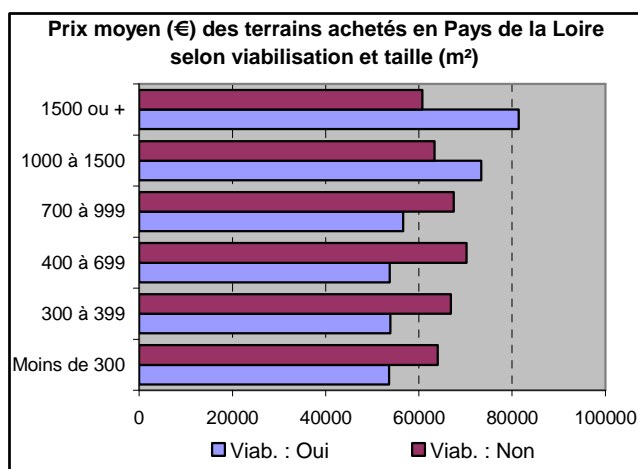
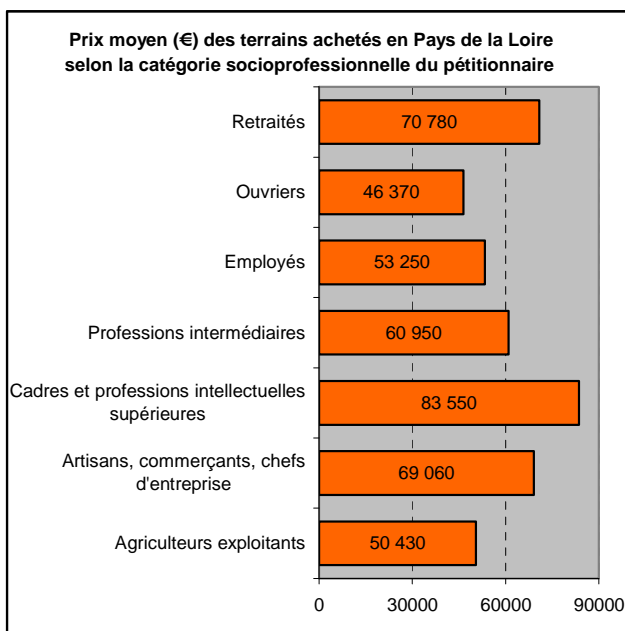
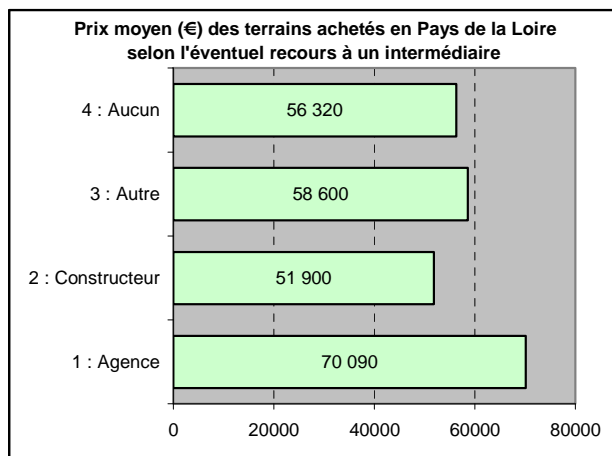
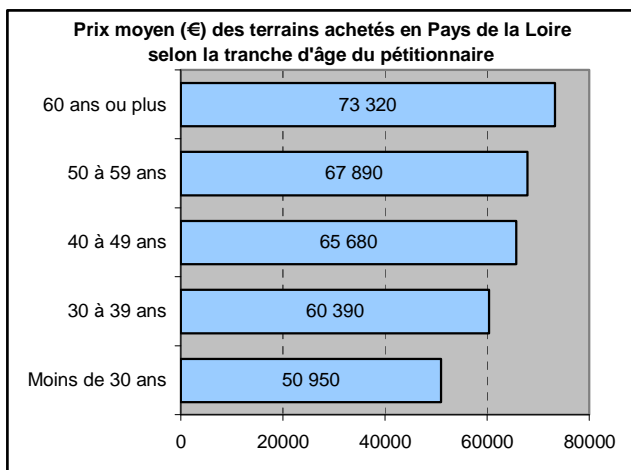
Ailleurs, là où les prix sont plus bas, ils apparaissent plutôt moins marqués ($R = 2,9$).



Le prix moyen des terrains achetés augmente avec l'âge de l'acquéreur ; il est plus élevé pour les cadres, les professions non salariées et les retraités et lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière

Le prix moyen des terrains achetés en 2013 en Pays de la Loire est plus élevé pour les cadres, dans une moindre mesure les professions non salariées et les retraités, et nettement plus faible chez les agriculteurs, employés et ouvriers. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite.

Le prix moyen des terrains achetés en 2013 est généralement plus élevé en cas de recours du pétitionnaire à une agence immobilière 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 usuellement plus petite des terrains achetés dans ces conditions en constitue une explication.

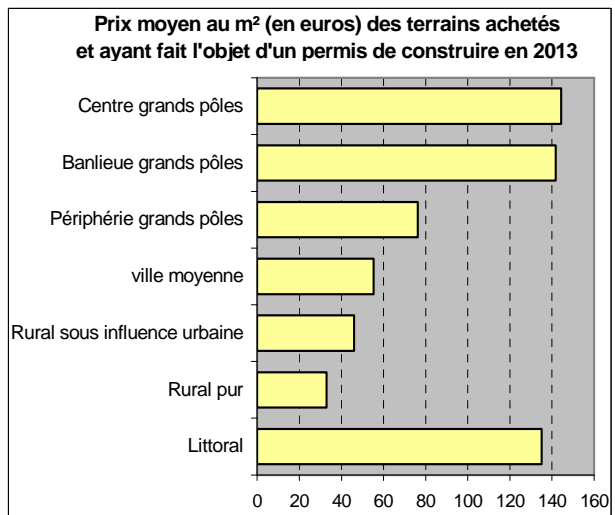
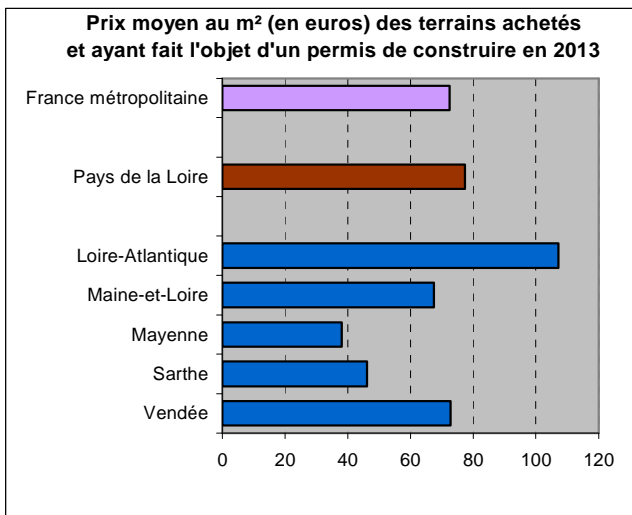
Par ailleurs, la viabilisation n'apparaît comme un facteur de hausse de prix des terrains que chez ceux d'entre eux de taille supérieure à 1000 m².

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 77 € en Pays de la Loire (72 € en France métropolitaine), mais la moyenne des prix au m² est de 102 €

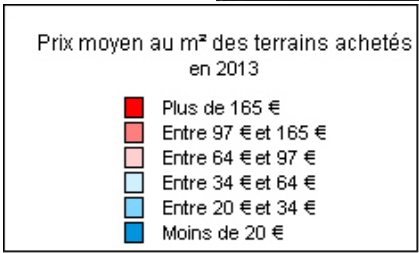
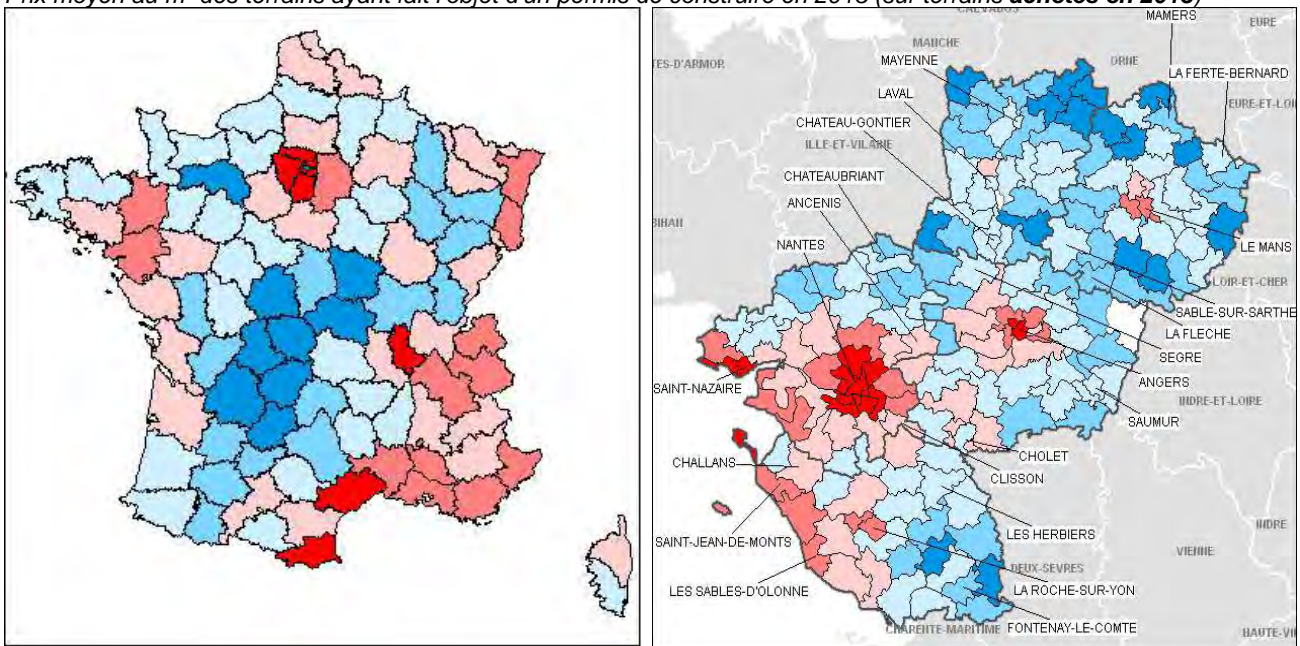
Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés (somme des prix / somme des surfaces) s'élève en Pays de la Loire à 77 € - contre 72 € sur l'ensemble de la France métropolitaine, mais la moyenne des prix au m² (moyenne des ratios prix/surfaces) est de 102 €.

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 (38 €/m²) ou Sarthe (46 €/m²) et Loire-Atlantique (107 €/m²), de 1 à près de 5 entre rural « pur » (33 €/m²) et principales agglomérations (142 € en banlieues, 144 € 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 30 €/m², tandis que pour les 10 % les plus onéreux, il s'élève au-dessus de 197 €/m². Le rapport inter-décile est en conséquence de 6,6.



Prix moyen au m² des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013 (sur terrains *achetés* en 2013)

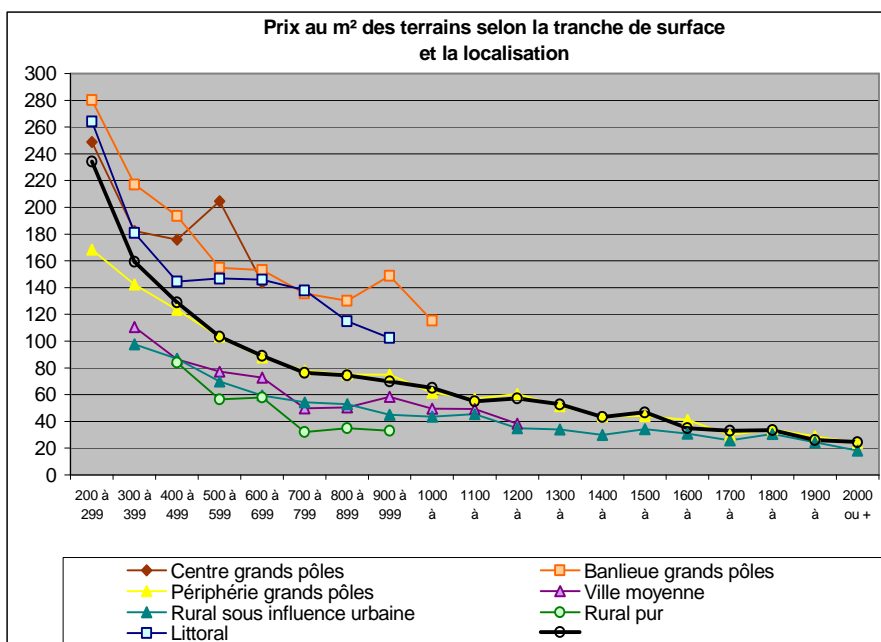


Le prix moyen au m² des terrains *achetés* dépend simultanément de leur taille et de leur localisation, les deux étant interdépendantes

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 234 € ; sur un terrain de 600 m², il n'en coûte plus que 96 €, sur un terrain de 1000 m², 67,5 € : la baisse est ainsi continue jusqu'à une moyenne de 25 € 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.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation, hautement significatives dans les tranches de surface les plus demandées - 300 à 1000 m² - qui représentent systématiquement entre 70 % et 90 % des terrains achetés, quel que soit le type de territoire considéré.

On remarque alors que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral vaut 1,4 à 1,8 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et 2 à 3 fois le prix au m² d'un terrain de même surface acheté en milieu rural.



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

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

Le prix moyen d'un terrain acheté est soumis à deux variables² : sa surface et son prix au m². La mise en évidence des contributions de chacune d'elles en fonction de critères tels que le type de territoire et le profil des acquéreurs permet d'évaluer si et dans quelle mesure ces deux composantes agissent de façon convergente ou divergente sur le niveau de prix moyen des terrains.

L'analyse de l'écart de prix avec la moyenne régionale (59 280 €) conduit notamment à constater que :

- (1) d'une façon générale, dans le niveau de prix des terrains, le prix au m² joue le rôle principal ;
- (2) le plus souvent également, ce niveau résulte d'un arbitrage³ surface / prix au m².

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale (59 280 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Centre grands pôles	79 900	20 610	-16 520	37 130
Banlieue grands pôles	91 290	32 010	-9 530	41 550
Périphérie grands pôles	57 530	-1 750	-1 030	-720
Ville moyenne	44 160	-15 130	2 500	-17 620
Rural sous influence urbaine	41 900	-17 380	11 070	-28 460
Rural pur	31 750	-27 540	14 970	-42 510
Littoral	79 300	20 020	-13 890	33 900

En application de cette double règle, le prix des terrains dans les principales agglomérations, particulièrement en banlieue, ainsi que sur le littoral, résulte d'abord de prix au m² élevés (surtout en banlieues). Son niveau est néanmoins freiné par une taille des terrains modérée par un arbitrage particulièrement poussé (quoique plus relatif en banlieue). Dans les trois types de territoire en question, la moyenne des prix au m² est ainsi supérieure de 63 % à la moyenne régionale, mais une surface de terrain inférieure de 22 % ramène l'écart global à + 41 %.

Pour des raisons symétriques, cette même règle s'applique à l'espace rural dont la moyenne des prix au m² est inférieure de 50 % à la moyenne régionale, mais où une taille moyenne des parcelles supérieure de 16 % ramène l'écart global à - 34 %.

Un tel contraste n'existe en revanche pas en périphérie des grands pôles où prix au m² et surface sont très proches des moyennes régionales – de sorte qu'il en va de même du prix moyen des terrains.

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, pour une surface proche de la moyenne régionale.

² Variables 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 ; plus cette divergence est importante, plus l'arbitrage est puissant

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 (59 280 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Moins de 30 ans	50 950	-8 330	3 940	-12 270
30 à 39 ans	60 390	1 110	-280	1 390
40 à 49 ans	65 680	6 400	-3 340	9 740
50 à 59 ans	67 890	8 610	-4 640	13 240
60 ans ou plus	73 320	14 040	-6 500	20 540

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.

Comme pour les agriculteurs, la surface de terrain a sur le prix du terrain acheté une incidence plus importante que le prix au m² pour les professions non salariées.

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 relativement élevée.

Les cadres constituent la seule CSP associant superficie et prix au m² relativement élevés ; la seconde de ces composantes explique néanmoins près de 90 % 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 pour un impact moins prononcé.

Contribution à l'écart (€) de prix de terrain avec moyenne régionale (59 280 €)	Moyenne prix terrain (€)	Ecart à moyenne régionale		
		total	dû à superficie	dû à prix au m ²
Agriculteurs exploitants	50 430	-8 850	32 330	-41 180
Prof. indépendantes	69 060	9 780	11 170	-1 390
Cadres, prof. intell. sup.	83 550	24 270	2 950	21 320
Professions intermédiaires	60 950	1 660	-8 580	10 240
Employés	53 250	-6 030	-4 680	-1 350
Ouvriers	46 370	-12 910	7 160	-20 070
Retraités	70 780	11 490	-7 710	19 210
Autres sans activ. prof.	56 600	-2 680	-8 360	5 680

II – Coût des maisons sur terrains achetés en 2013

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 143 190 € en Pays de la Loire pour 2013, celui d'une maison à construire sur un terrain non acheté, soit 155 500 €, 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 164 920 €. 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.

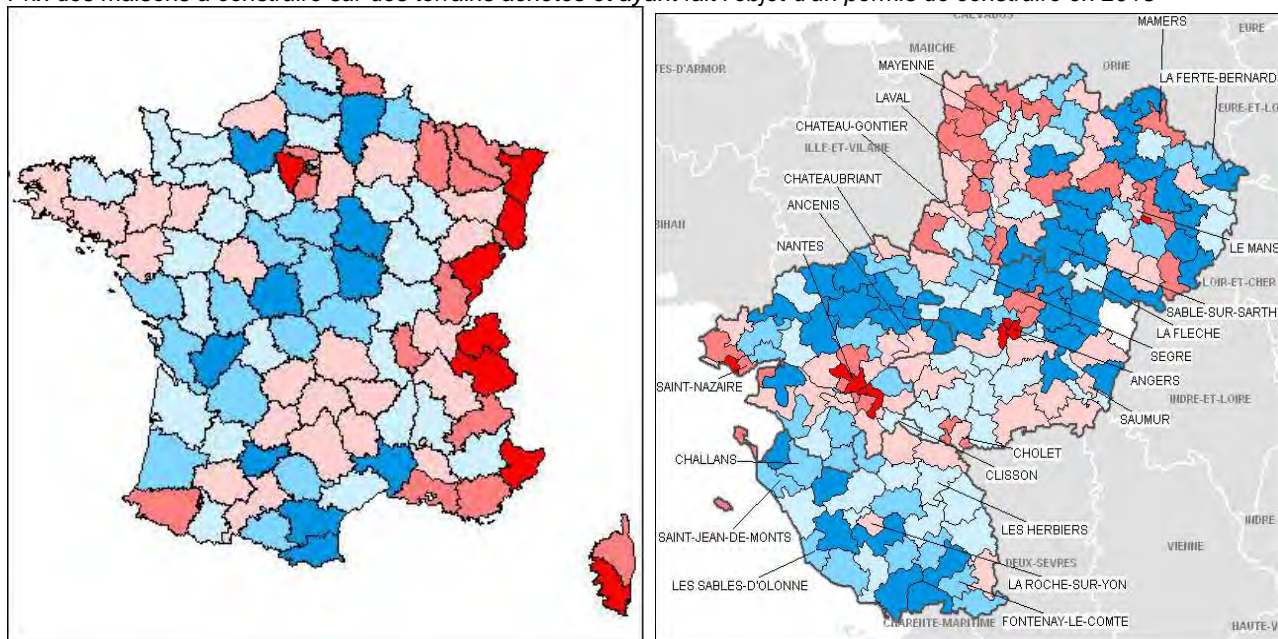
Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2013 s'établit à 143 190 €, inférieur de 2,6 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013 sur terrains achetés en Pays de la Loire est de 143 190 €. 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.

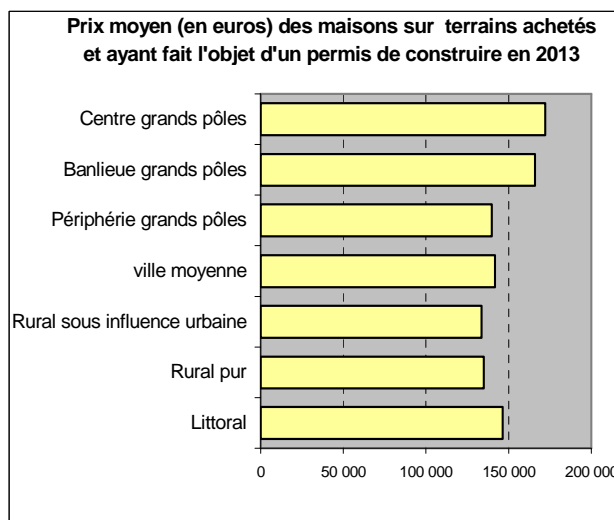
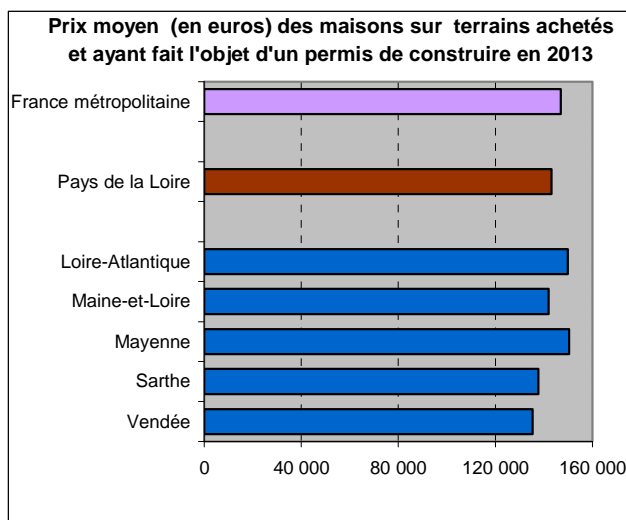
Inférieur de 2,6 % au coût moyen constaté en France métropolitaine, qui se situe à 147 000 €, le coût moyen annoncé des maisons ligériennes est sensiblement plus bas que ceux d'Ile-de-France (169 940 €) et plus encore d'Alsace (194 010 €). À l'échelle des régions, la valeur plancher se situe en Languedoc-Roussillon (129 570 €).

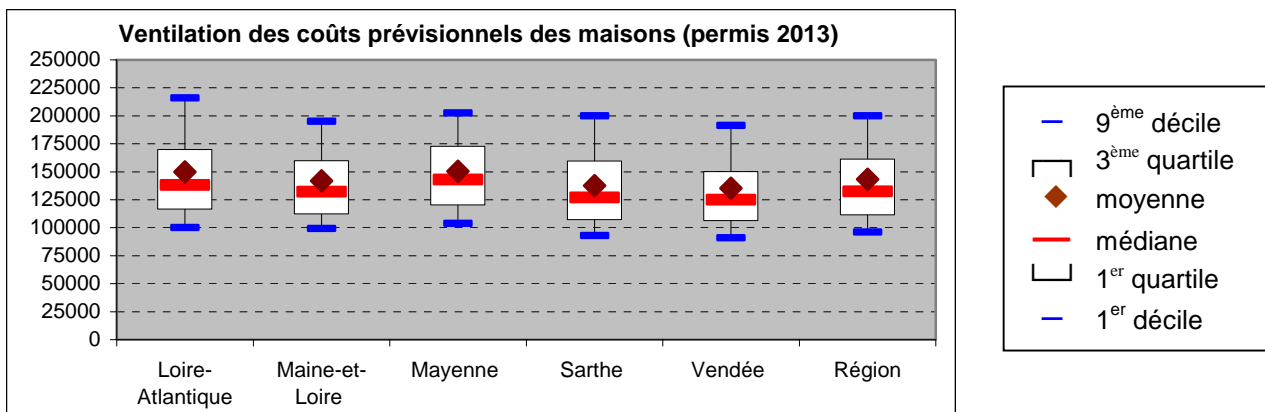
En Pays de la Loire, 10 % des maisons ont coûté moins de 96 190 €, tandis que 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 200 000 €. Le rapport inter-décile est donc de 2,1.

Prix des maisons à construire sur des terrains achetés et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013

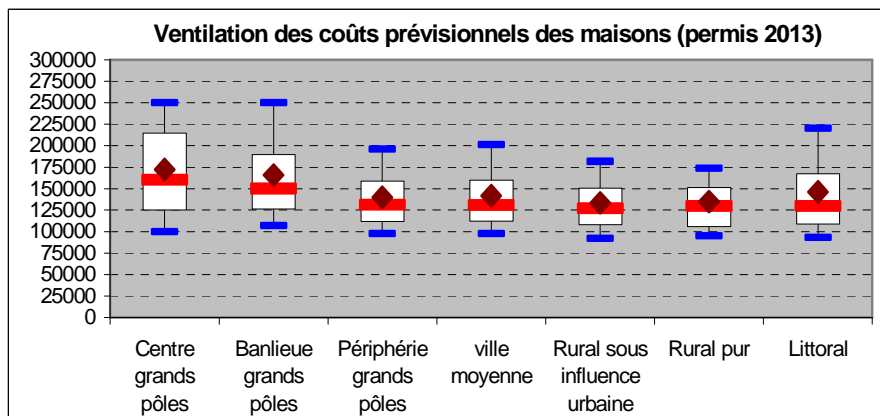


Le coût moyen annoncé des maisons ligériennes change peu d'un département à l'autre (135 390 € en Vendée à 150 460 € en Mayenne). Il varie davantage entre types de territoires (133 490 € dans le rural sous influence urbaine à 172 090 € dans les villes centres), mais le différentiel entre maximum et minimum, soit 38 600 €, est nettement inférieur à son homologue relatif aux terrains achetés, tout en étant calculé sur des valeurs nettement plus élevées.



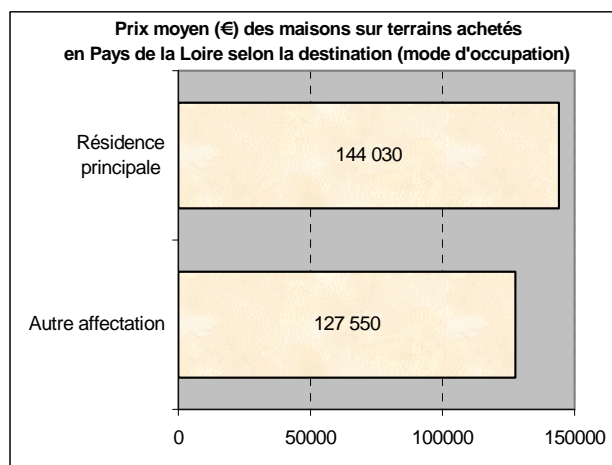
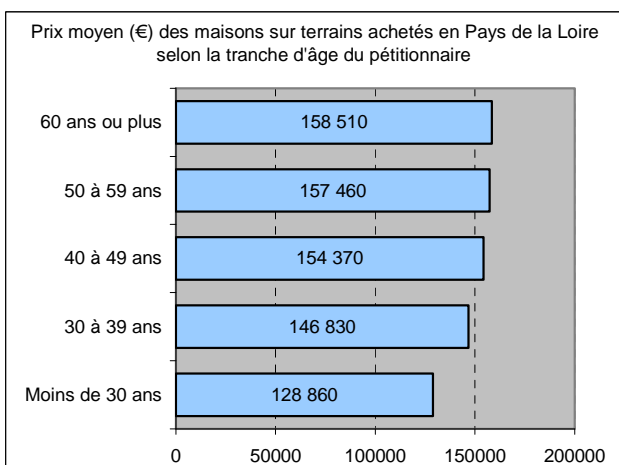


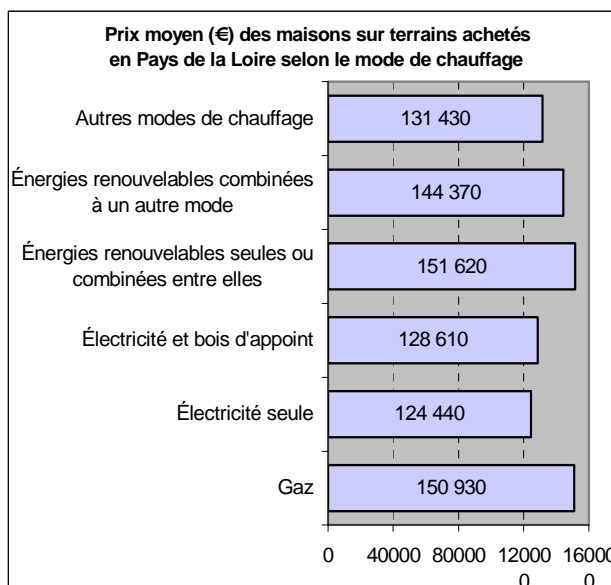
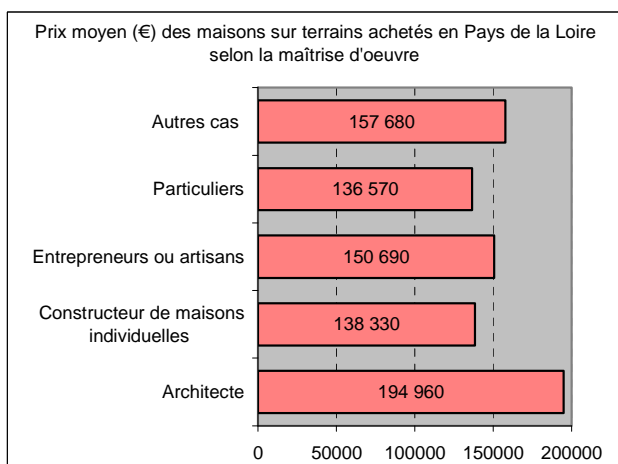
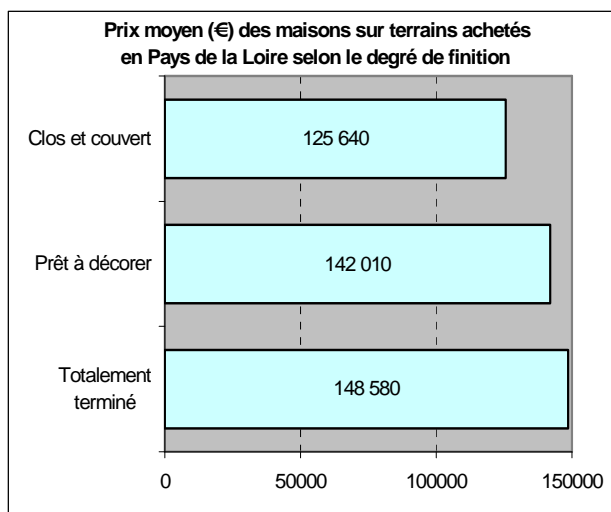
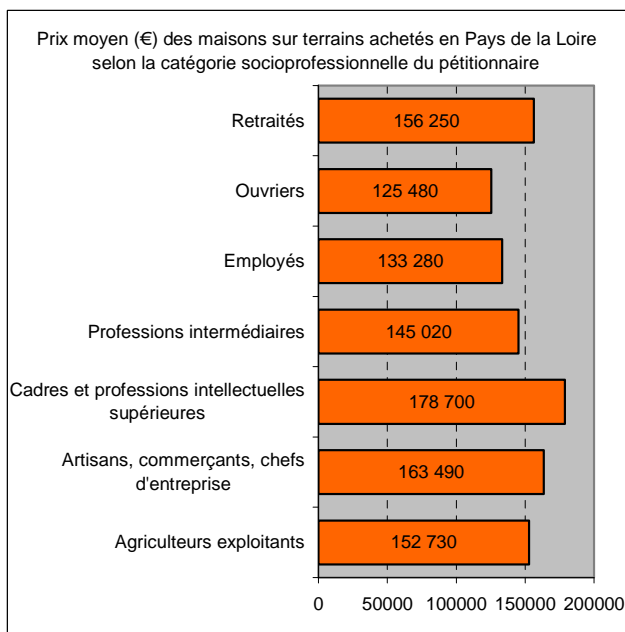
Les différentiels de prix sont plus importants au sein des principales agglomérations à la fois dans l'absolu (intervalle inter-décile de 150 000 €) et comparé à la moyenne régionale (rapport inter-décile $R = 2,4$). Il sont également importants sur le littoral ($R = 2,4$). Dans les territoires dont les prix sont plus bas, ils apparaissent moins marqués ($R = 2,0$).



Le prix moyen des maisons sur terrain acheté augmente avec l'âge de l'acquéreur ; il est plus élevé pour les cadres et les professions non salariées et lorsque le pétitionnaire recourt à un architecte

Le prix moyen des maisons à bâtir sur des terrains achetés en 2013 en Pays de la Loire est plus élevé chez les cadres que chez les employés et les ouvriers. Il s'élève – mais de plus en plus modérément - avec l'âge de l'acquéreur.





Le prix par m² de surface de plancher des maisons à bâtir s'élève en moyenne à 1 254 € en Pays de la Loire, mais avec de nettes différences notamment selon que la maîtrise d'oeuvre revient ou non à un architecte

Le prix moyen des maisons destinées à devenir résidence principale est supérieur à celles destinées à un autre mode d'occupation. La différence observée résulte exclusivement d'une surface de plancher plus importante (115 m² vs 99 m²), les prix au m² étant alors légèrement inférieurs (1 252 €/m² vs 1 292 €/m²).

Entre une maison livrée selon la formule « clos et couvert » ou « totalement terminée », l'écart de prix tient à la fois d'une surface un peu plus importante des maisons totalement terminées (116 m² vs 109 à 114 m² dans les deux autres hypothèses) et de prix au m² légèrement supérieurs (1 277 €/m² vs 1 251 €/m² pour le « prêt à décorer » et 1 155 €/m² pour les maisons en degré « clos et couvert »).

Le prix moyen plus élevé des maisons chauffées aux énergies renouvelables tient principalement dans leur surface de plancher (117 m²).

Le prix moyen de la maison construite sur terrain acheté est particulièrement élevé en cas de recours à un architecte, en lien avec la surface de plancher associée à cette maîtrise d'oeuvre.

En effet, le prix au m² de surface de plancher est de 1 076 € lorsque l'acquéreur suit lui-même le chantier de construction. Il est compris entre 1 251 € et 1 298 € dans le cas où il confie la maîtrise d'oeuvre à un professionnel autre qu'un architecte. Il s'élève à 1 461 € lorsque le maître d'oeuvre est un architecte.

Le niveau de prix des maisons dont la construction est pilotée par un architecte s'explique ainsi conjointement par l'importance de surface de plancher moyenne (133 m²), en partie pour des raisons juridiques comme on l'a vu, et par celle du prix du m².

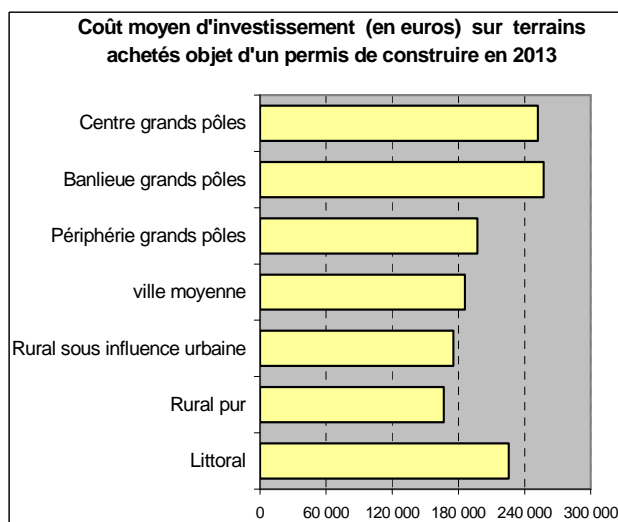
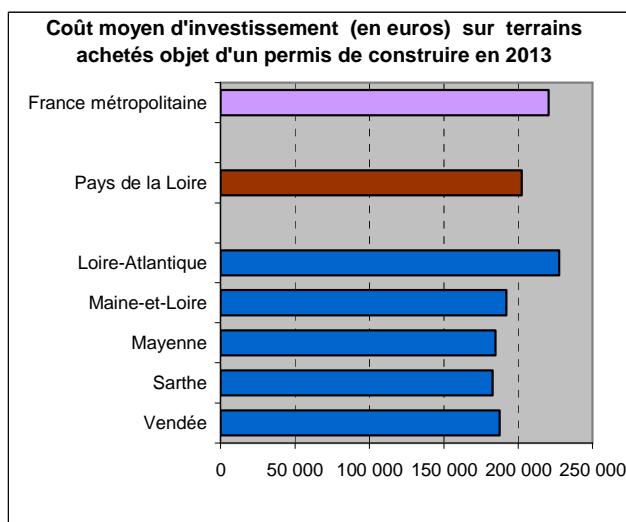
III – Coût total des investissements sur terrains *achetés* en 2013

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2013 en Pays de la Loire est de 202 470 € pour une maison de 114 m² sur un terrain de 767 m² acheté 77 €/m²

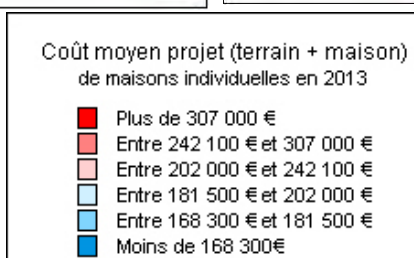
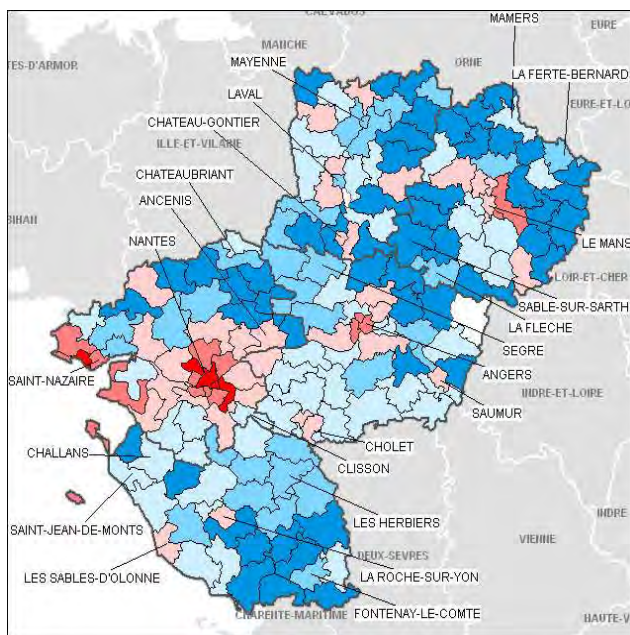
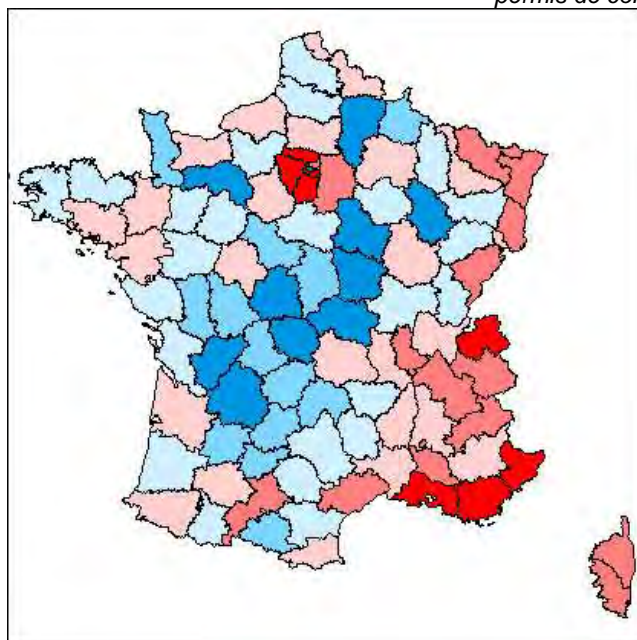
Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2013, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève à 202 470 € correspondant à une maison de 114 m² à construire sur un terrain de 767 m² acheté 77 €/m².

Selon les départements, il varie de 183 030 € (Sarthe) à 227 730 € (Loire-Atlantique).

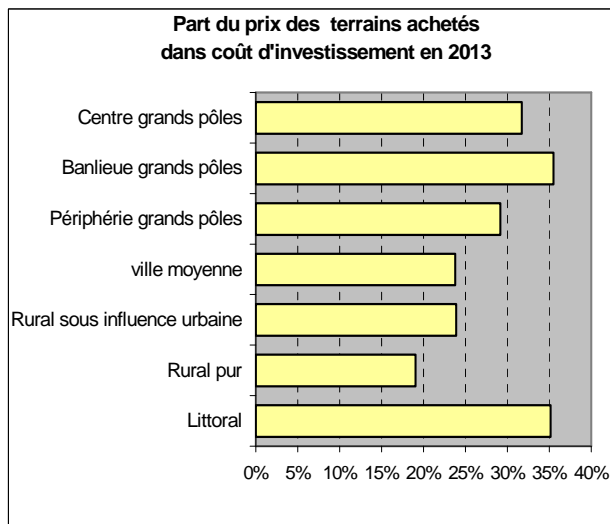
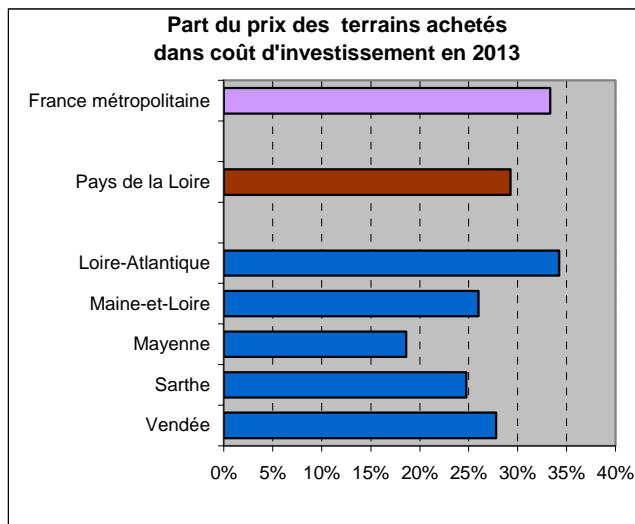
Par type de territoire, l'échelle va de 166 790 € (rural pur) à plus de 250 000 € dans les principales agglomérations (251 990 € dans les centres, 257 040 € dans les banlieues des grands pôles), en passant par 225 700 € sur le littoral.



*Coût prévisionnel moyen des investissements (terrains + maisons) sur des terrains **achetés** et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2013*

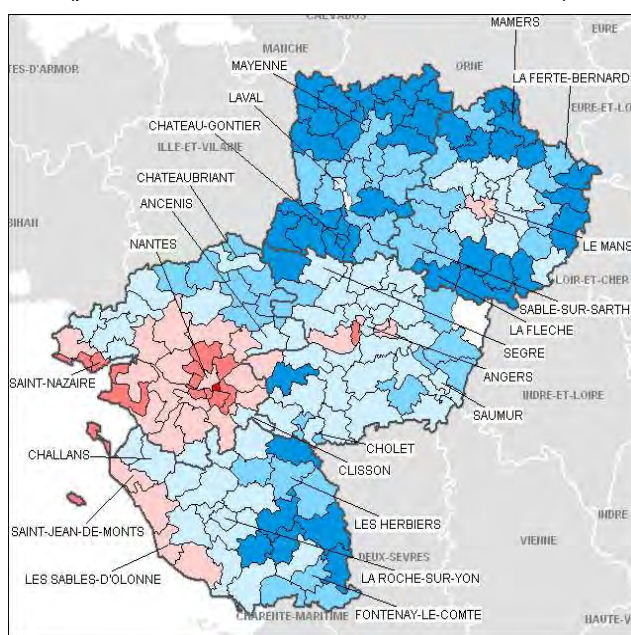
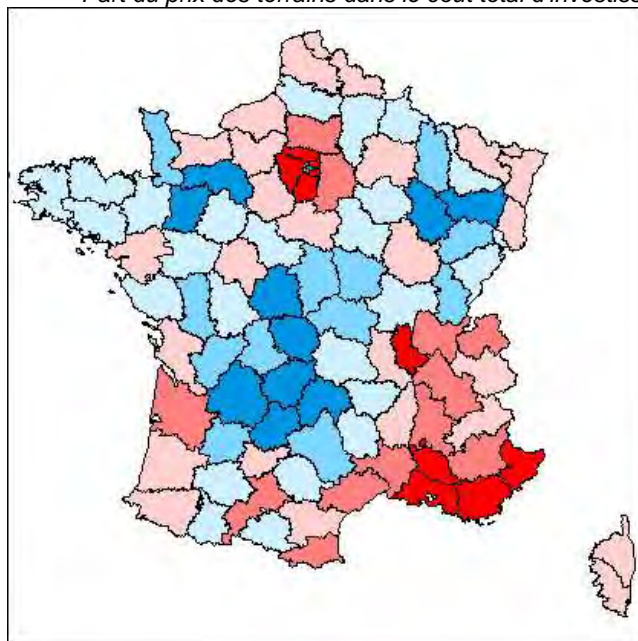


L'achat du terrain représente en moyenne 29,3 % du coût d'investissement



En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,3 % du coût d'investissement. Cette charge foncière place les Pays de la Loire au 13^{ème} rang des régions françaises, la moyenne nationale étant de 33,3 %, le minimum de 17,9 % dans le Limousin. Alors qu'elle est supérieure à 36 % sur l'ensemble des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (46,9 %), Ile-de-France (46,8 %), Languedoc-Roussillon (41,0 %) et Rhône-Alpes (38,3 %), elle n'atteint ce seuil dans aucun département ni type de territoire de la région. Elle varie en effet entre 18,6 % en Mayenne et 34,2 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 19,0 % dans le rural pur et 35,5 % dans les banlieues des principales agglomérations, en passant par 29,2 % dans leur périphérie, 31,7 % dans leurs centres et 35,1 % sur le littoral.

Part du prix des terrains dans le coût total d'investissement (permis attribués sur terrains **achetés** en 2013)

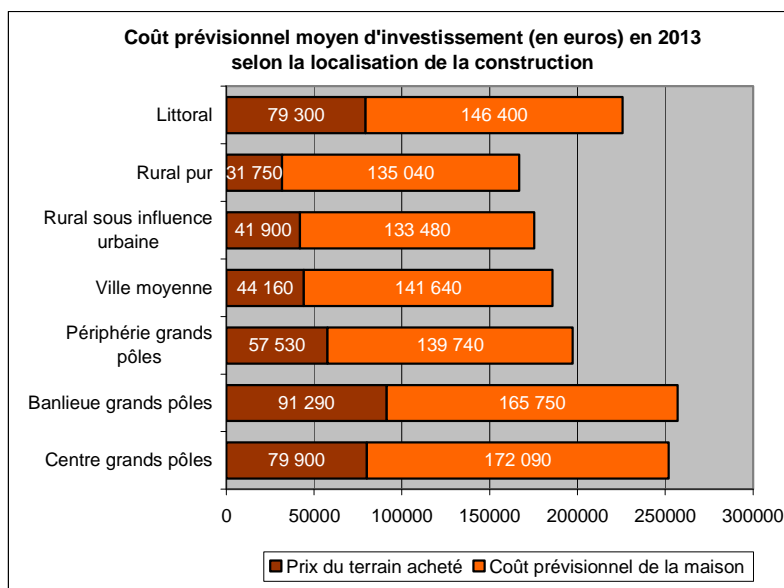


Poids du terrain dans le coût total du projet de maison individuelle en 2013

- Plus de 44,2 %
- Entre 36,4 % et 44,2 %
- Entre 30,1 % et 36,4 %
- Entre 22,8 % et 30,1 %
- Entre 18,8 % et 22,8 %
- Moins de 18,8 %

La composante foncière du coût d'investissement est davantage impactée par la localisation que 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 vice-versa. 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.



Néanmoins, les différences de coûts d'investissements analysées selon leur localisation reposent en moyenne davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison.

La différence de coût d'investissement par opération (de l'ordre de 90 000 €) entre la banlieue des principales agglomérations et l'espace rural pur s'explique en particulier à 66 % par le prix du terrain et à 34 % par celui de la maison.

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

	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (202 472 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Centre grands pôles	251 986	49 514	20 613	28 901
Banlieue grands pôles	257 042	54 570	32 011	22 559
Périphérie grands pôles	197 272	-5 201	-1 749	-3 452
Ville moyenne	185 795	-16 677	-15 126	-1 551
Rural sous influence urbaine	175 384	-27 088	-17 383	-9 705
Rural pur	166 786	-35 687	-27 538	-8 149
Littoral	225 702	23 230	20 016	3 213

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 (52 020 €) qui sépare les moins de 30 ans des plus de 60 ans s'explique notamment pour 43 % par le prix du terrain et 57 % 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. (202 472 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Moins de 30 ans	179 814	-22 659	-8 329	-14 330
30 à 39 ans	207 224	4 751	1 106	3 645
40 à 49 ans	220 051	17 578	6 397	11 182
50 à 59 ans	225 346	22 874	8 605	14 269
60 ans ou plus	231 833	29 361	14 039	15 321

Les écarts d'investissements liés à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont également surtout dûs à la maison. La différence la plus importante (90 390 €) observée entre les ouvriers et les cadres s'explique ainsi pour 41 % par le prix du terrain et 59 % par celui de la maison.

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

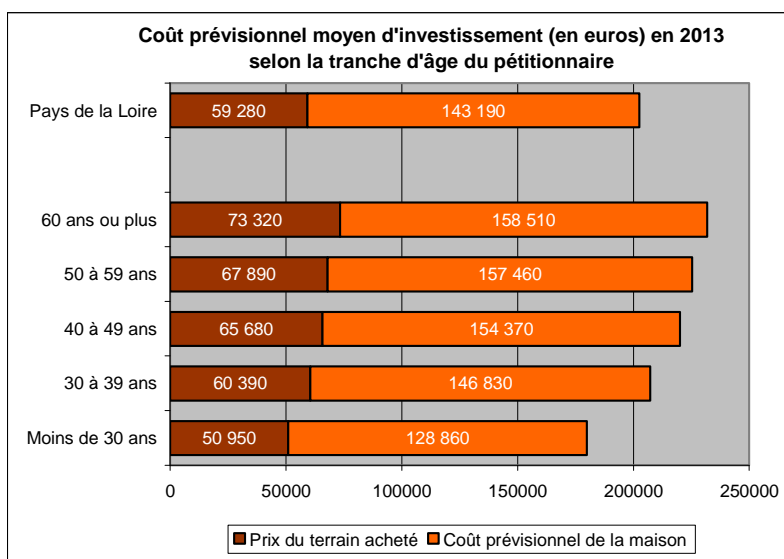
Contribution à l'écart (€) de coût d'investissement avec moyenne régionale	Investissement moyen	Écart à moyenne rég. (202 472 €)	dû à prix du terrain	dû à coût prévisionnel maison
Agriculteurs exploitants	203 164	692	-8 853	9 545
Prof. indépendantes	232 546	30 074	9 776	20 298
Cadres, prof. intell. sup.	262 251	59 778	24 270	35 509
Professions intermédiaires	205 968	3 496	1 662	1 834
Employés	186 529	-15 943	-6 033	-9 911
Ouvriers	171 856	-30 616	-12 910	-17 706
Retraités	227 029	24 557	11 494	13 063
Autres sans activ. prof.	189 095	-13 377	-2 681	-10 696

Les investissements des 60 ans ou + sont 29 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

En 2013, le budget consacré à l'investissement terrain + maison est compris entre 179 810 € pour les pétitionnaires de moins de 30 ans et 231 830 € 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 28,3 % chez les moins de 30 ans à 31,6 % 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.

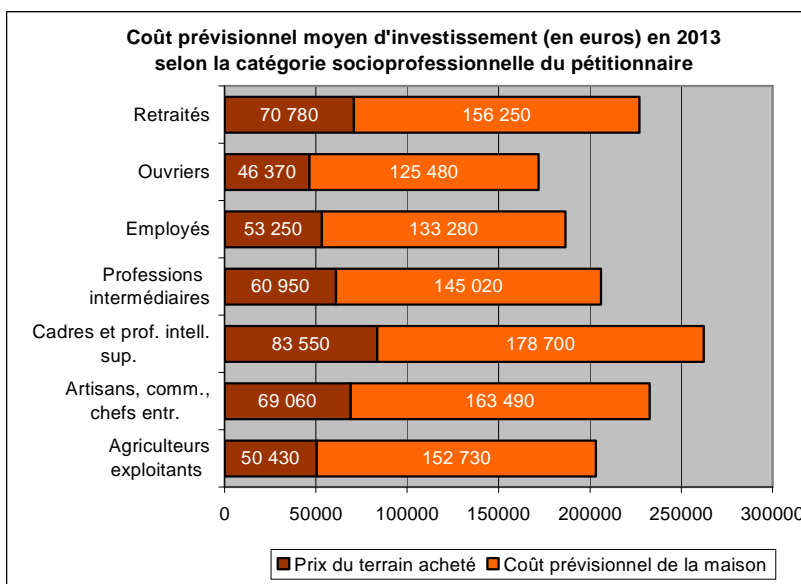


Les investissements des cadres sont plus de 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

En 2013, le budget alloué à l'investissement évolue entre 171 850 € pour les ouvriers et 262 250 € pour les cadres.

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 24,8 % - que les autres catégories pour lesquelles il est compris entre 27,0 % (ouvriers) et 31,9 % (cadres).

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



3^{ème} partie : Évolution des investissements en Pays de la Loire entre 2012 et 2013

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 des caractéristiques physiques des terrains achetés et du profil des acquéreurs

2013 est d'abord caractérisée par une forte baisse du nombre des transactions, avec en particulier une diminution nette de la taille des terrains achetés et plus modérée de la surface de plancher des maisons à bâtir

En 2013, le nombre total de transactions est en repli de 16 % ; le ratio Pays de la Loire / France métropolitaine passe de 9,3 % à 9,1 %, matérialisant une élasticité supérieure des Pays de la Loire aux à-coups conjoncturels.

Au sein de la région, le poids de la Loire-Atlantique s'accroît au détriment de la Mayenne, de la Sarthe et dans une moindre mesure de la Vendée. Celui des banlieues, où l'on n'observe qu'un très faible recul du niveau des constructions, passe de 11,1% à 14,2 %, et celui du littoral, où ce recul est modéré, de 8,1 % à 9,3 %. Leur poids s'accroît aux dépens des autres types de territoire qui connaissent une véritable chute de la construction. Celle-ci affecte moins les achats de terrains de l'année en cours (+ 0,9 point) que les achats anticipés (-0,8 point).

L'âge des acquéreurs n'est pas bouleversé (légère progression de la part des acquisitions dans les tranches 30 –39 et 50 – 59 ans). La part des cadres augmente (de 17,6 % à 18,6 %), celle des ouvriers également (de 18,4 % à 19,1 %), celle des autres CSP stagne ou diminue.

En ce qui concerne les modalités d'acquisition des terrains *achetés*, on note un léger repli du recours aux agences immobilières (de 24,5 % à 23,7 %), et une légère augmentation de la proportion de terrains viabilisés (de 67,2 % à 68,3 %).

La superficie moyenne des terrains *achetés* connaît une forte baisse (de 828 à 767 m², soit - 7,3 %). Cette baisse est plus marquée en milieu rural car affectant principalement les terrains les plus grands (-11,8 % dans le rural pur, - 9,0 % dans le rural sous influence urbaine), ainsi que sur le littoral (-12,8 %). Elle est nettement plus limitée dans les principales aires urbaines (- 5,8 % dans les centres, -5,4 % en banlieue, - 3,4 % en périphérie).

Déjà élevée, la proportion des maisons destinées à la résidence principale de l'acquéreur gagne encore du terrain - de 93,6 % à 94,9 % pour les seuls terrains achetés l'année d'obtention du permis de construire. La part des maisons livrées totalement terminées recule légèrement - de 32,2 % à 31,4 %, toujours pour les achats sans anticipation. La part des maisons dont la maîtrise d'œuvre de la construction est confiée à un architecte passe dans les mêmes conditions de 5,6 % à 5,9 %.

La surface moyenne des maisons achetées recule de 115,8 à 114,2 m², la part des maisons appelées à être chauffées aux énergies renouvelables seules ou combinées à un autre mode progresse de 31,2 % à 56,1 %.

II – Évolution du prix des terrains achetés

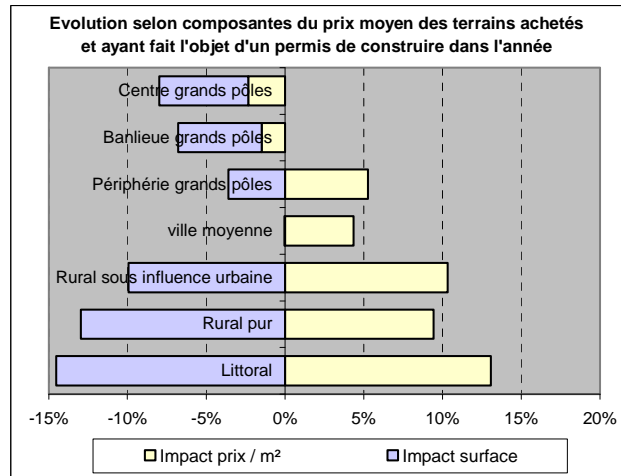
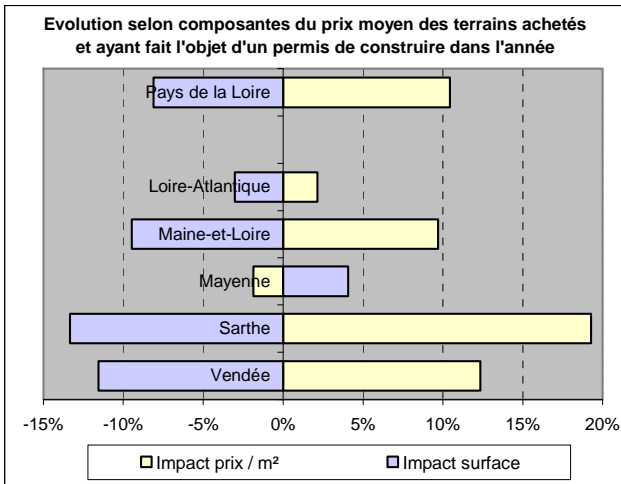
En 2013, le prix moyen des terrains achetés en Pays de la Loire connaît une hausse moyenne de 2,3 %, mais nonobstant de fortes disparités spatiales et d'impact de la surface du terrain acheté d'une part, du prix au m² d'autre part

En 2013 sur les Pays de la Loire, le prix moyen des terrains sur l'ensemble de la région est en hausse de 2,3 % par rapport à 2012. Néanmoins, d'un territoire à l'autre, l'évolution des prix fonciers connaît de fortes amplitudes en intensité et en nature. Le poids accru - dans la répartition régionale des terrains achetés - de la banlieue des principales agglomérations et du littoral, autrement dit des territoires dont le prix des terrains compte parmi les plus élevés, conduit mécaniquement à une hausse de 3,6 %. Cela signifie qu'à répartition des constructions équivalente à celle de 2012, le prix moyen des terrains aurait baissé de 1,3 %.

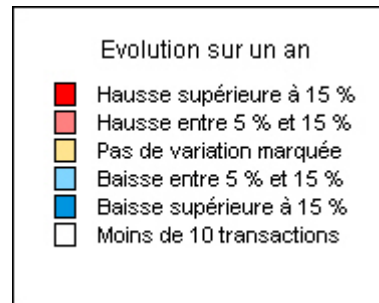
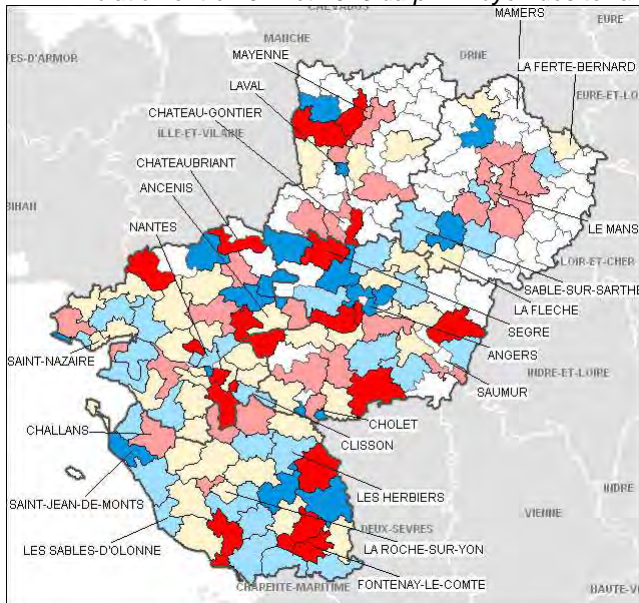
Dans 3/5 des départements, Maine-et-Loire, Sarthe et Vendée, la poussée plus ou moins forte des prix au m² est en partie compensée par une baisse de la surface moyenne des terrains achetés ; cette double évolution débouche in fine sur une hausse de leur prix moyen (respectivement de 0,2 %, 5,9 % et 0,8 %).

En Loire-Atlantique aussi, le prix au m² croît, mais beaucoup plus modérément, et la surface moyenne des terrains achetés décroît, ce dont résulte une baisse du prix moyen des terrains (- 0,9 %).

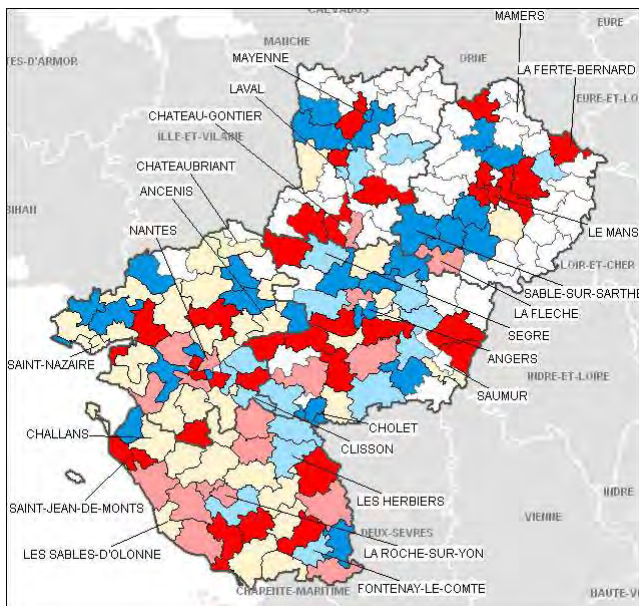
En Mayenne, le prix des terrains est en hausse (+ 2,2 %), mais les mécanismes sont ici inversés, cette augmentation étant la conséquence d'une taille accrue des parcelles en contrepartie d'une baisse de moindre importance du prix du m².



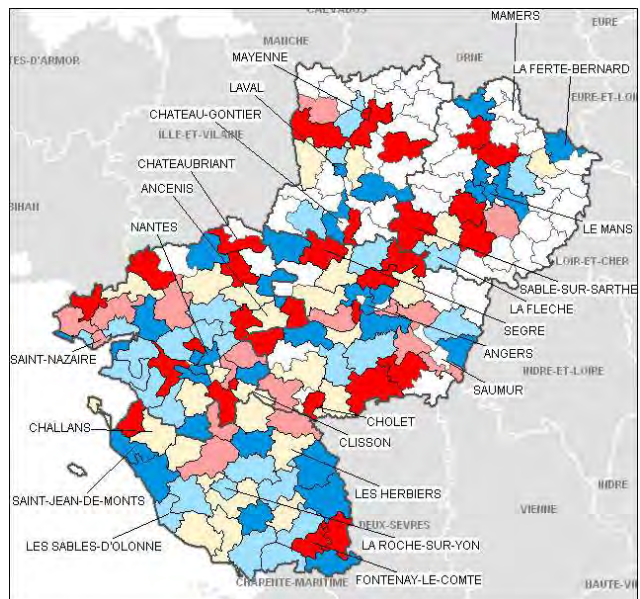
Evolution entre 2012 et 2013 du prix moyen des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



Evolution entre 2012 et 2013 du prix moyen au m² des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



Evolution entre 2012 et 2013 de la surface moyenne des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



Les contributions respectives au prix des terrains de la taille et du prix au m² présentent également différents aspects à l'échelle des territoires.

Les principales agglomérations considérées dans leur ensemble présentent l'originalité de combiner une baisse de taille des parcelles et de leur prix au m². Cette conjonction conduit à une baisse du prix moyen des terrains de 8,0 % dans les centres et de 6,8 % dans les banlieues. Sur le littoral aussi, on assiste à une baisse du prix moyen des terrains, mais plus modérée (- 1,4 %) et imputable à une diminution de la taille des parcelles ; le prix au m² connaît au contraire la progression la plus importante.

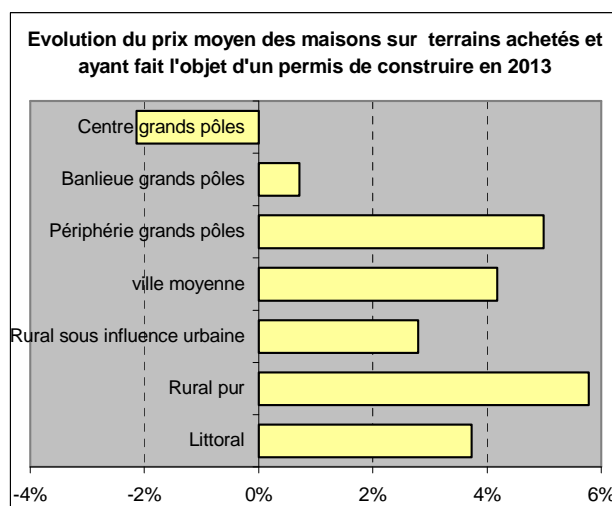
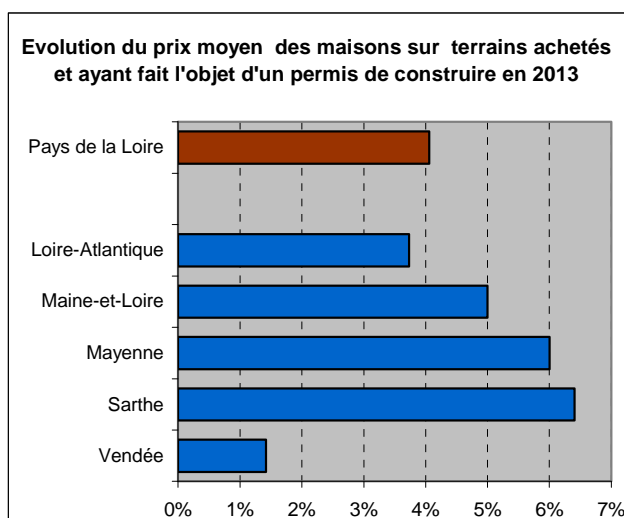
Dans les autres types de territoire, où le prix au m² est plus faible, on assiste à sa progression, plus ou moins compensée par une diminution de taille des parcelles, surtout de grande taille.

Par ailleurs, au niveau régional, on assiste à un léger resserrement de l'échelle de prix des terrains, puisque le prix moyen des 10 % terrains les plus chers diminue de 0,1 %, tandis que celui des 10 % les moins chers croît de 2,0 %. Le rapport inter-décile du prix des terrains passe ainsi de R = 3,84 à R = 3,76. Cette contraction résulte du resserrement de l'échelle des surfaces (passée de R = 3,76 à R = 3,57) et non de celle des prix au m² (qui progresse de R = 6,48 à R = 6,57, du fait d'une hausse de 1,8 % des terrains les moins chers et de 3,3 % des plus chers).

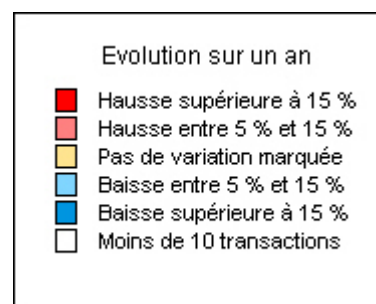
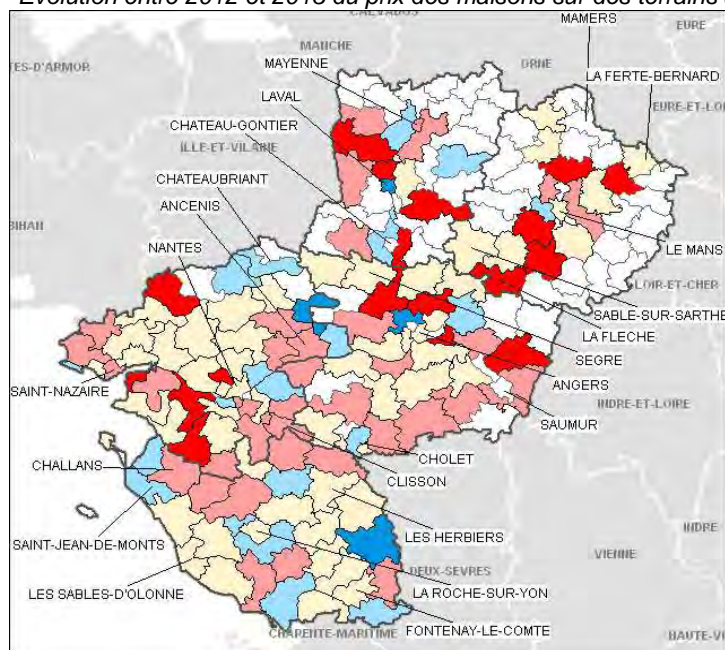
III – Évolution du prix des maisons sur terrains achetés

En 2013, le prix des maisons est en hausse de 4,1 %

En 2013 sur les Pays de la Loire, malgré une diminution de la surface moyenne de plancher, le prix moyen des maisons est en hausse de 4,1 % par rapport à 2012.



Évolution entre 2012 et 2013 du prix des maisons sur des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année



La hausse est surtout importante dans les départements de l'intérieur, dont les maisons sont plus grandes. Elle est en outre nettement plus manifeste dans les territoires extérieurs aux principales agglomérations. En effet, s'agissant des principales agglomérations, le prix des maisons augmente très modérément dans les banlieues, et il baisse même dans les centres considérés dans leur ensemble, malgré une très légère croissance de la surface de plancher : cette contradiction apparente trouve son origine dans une augmentation du poids de Laval et du Mans (18 % des constructions dans les principales villes de la région en 2012, 29 % en 2013), villes où le prix moyen des maisons à construire (respectivement 132 200 € et 157 280 €) est nettement inférieur à la moyenne des 7 villes (172 090 €).

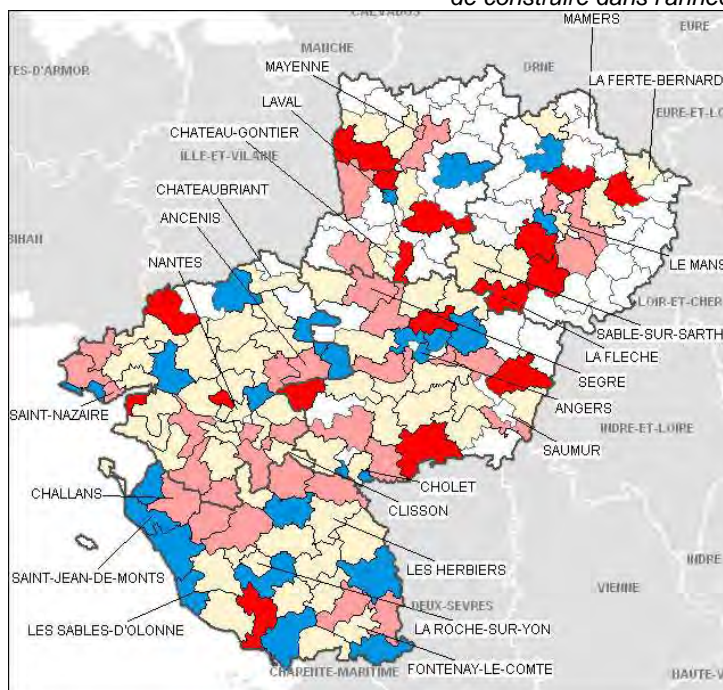
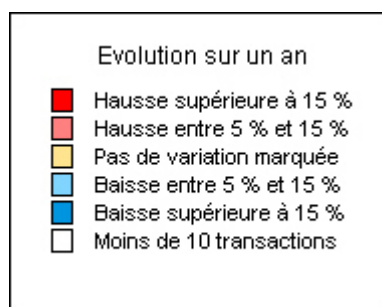
L'échelle de prix des maisons se rétracte davantage encore que celle des terrains : le prix moyen des 10 % maisons les plus chères est stable d'une année sur l'autre, tandis que celui des 10 % les moins chères croît de 6,9 %. Le rapport inter-décile du prix des maisons passe ainsi de R = 2,22 à R = 2,08.

IV – Évolution du coût d'investissement

En 2013, le coût moyen d'investissement est en hausse de 3,5 %

Evolution entre 2012 et 2013 du coût prévisionnel moyen des investissements sur des terrains achetés objet d'un permis de construire dans l'année

En 2013 sur les Pays de la Loire, le coût moyen des investissements terrain + maison est en hausse de 3,5 % par rapport à 2012. Cette hausse est de 4,8 % pour les 10 % d'opérations les moins chères, de 1,2 % pour les 10 % les plus onéreuses.



La contribution foncière passe de 29,6 % à 29,3 % du coût d'investissement, mais cette baisse est plus sensible dans les agglomérations et sur le littoral

Les taux de croissance respectifs des prix moyens des terrains (+ 2,3 %) et des maisons (+ 4,1 %) conduisent à réduire la part du foncier dans le coût d'investissement, laquelle passe sur l'ensemble des Pays de la Loire de 29,6 % en 2012 à 29,3 % en 2013.

Cette minoration de « l'effort foncier » est plus importante dans les principales agglomérations (villes centres et banlieues) et sur le littoral. Dans ces types de territoire, le coût foncier baisse par réduction de la surface achetée ainsi que, s'agissant des agglomérations considérées dans leur ensemble, du prix au m².

Évolution de la contribution foncière à l'investissement

	Contribution 2012	Contribution 2013	Variation
Centre grands pôles	33,1%	31,7%	-1,3%
Banlieue grands pôles	37,3%	35,5%	-1,8%
Périphérie grands pôles	29,8%	29,2%	-0,7%
Ville moyenne	23,8%	23,8%	0,0%
Rural sous influence urbaine	24,3%	23,9%	-0,4%
Rural pur	20,5%	19,0%	-1,5%
Littoral	36,3%	35,1%	-1,2%

ANNEXE 2 a – Tableau synoptique par département pour 2013

Alternative budgétaire	Données	Département 44	Département 49	Département 53	Département 72	Département 85	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	659	139	46	91	210	1 145
	Superficie moyenne terrain (en m²)	835	1 152	1 333	1 441	956	
	Prix moyen au m²	145	79	45	54	109	
	Prix terrain acheté (en €)	121 124	90 997	59 912	78 071	104 347	
	Surface de plancher maison (en m²)	142	157	164	163	139	
	Coût maison (en €)	212 874	230 714	240 584	224 515	220 699	
	Coût du projet (en €)	333 999	321 711	300 496	302 586	325 046	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	311	92	31	47	107	588
	Superficie moyenne terrain (en m²)	765	928	866	951	897	
	Prix moyen au m²	108	64	48	63	73	
	Prix terrain acheté (en €)	82 400	59 016	41 537	59 660	65 583	
	Surface de plancher maison (en m²)	118	136	142	147	126	
	Coût maison (en €)	154 997	177 194	195 562	176 453	171 783	
	Coût du projet (en €)	237 397	236 210	237 100	236 112	237 365	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	379	155	62	58	221	875
	Superficie moyenne terrain (en m²)	711	756	1 221	978	770	
	Prix moyen au m²	101	70	32	55	76	
	Prix terrain acheté (en €)	72 184	53 272	39 005	54 013	58 758	
	Surface de plancher maison (en m²)	109	126	134	130	117	
	Coût maison (en €)	140 497	158 400	173 080	157 210	153 585	
	Coût du projet (en €)	212 680	211 672	212 085	211 223	212 343	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	469	272	78	127	319	1 265
	Superficie moyenne terrain (en m²)	670	730	953	1 006	761	
	Prix moyen au m²	92	64	36	44	67	
	Prix terrain acheté (en €)	61 447	46 978	34 389	44 584	50 674	
	Surface de plancher maison (en m²)	103	117	121	125	110	
	Coût maison (en €)	126 542	140 175	152 104	142 987	135 754	
	Coût du projet (en €)	187 989	187 153	186 493	187 570	186 428	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	367	321	118	181	431	1 418
	Superficie moyenne terrain (en m²)	644	610	760	909	654	
	Prix moyen au m²	79	69	39	44	64	
	Prix terrain acheté (en €)	50 592	42 185	29 575	39 807	41 944	
	Surface de plancher maison (en m²)	99	108	114	114	99	
	Coût maison (en €)	113 048	120 219	132 233	122 604	119 813	
	Coût du projet (en €)	163 640	162 404	161 808	162 410	161 757	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	257	249	109	228	499	1 342
	Superficie moyenne terrain (en m²)	652	614	671	852	579	
	Prix moyen au m²	60	57	36	37	59	
	Prix terrain acheté (en €)	39 234	34 996	24 243	31 887	34 008	
	Surface de plancher maison (en m²)	92	97	100	103	88	
	Coût maison (en €)	90 529	99 335	105 306	99 160	96 864	
	Coût du projet (en €)	129 763	134 331	129 548	131 047	130 872	
		2 442	1 228	444	732	1 787	6 633

ANNEXE 2 b – Tableau synoptique par type de territoire pour 2013

Alternative budgétaire	Données	Centre grands pôles	Banlieue grands pôles	Périphérie grands pôles	Ville petite ou moyenne	Rural (infl. urbaine + pur)	Littoral	
Plus de 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	70	370	351	53	126	175	1145
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	693	822	1 057	1 088	1 545	730	
	Prix moyen au m ²	166	158	86	68	55	169	
	Prix terrain acheté (en €)	114 920	129 902	90 978	74 092	84 501	123 586	
	Surface de plancher maison (en m ²)	150	145	147	148	147	140	
	Coût maison (en €)	226 067	220 119	213 572	224 088	223 917	216 429	
	Coût du projet (en €)	340 988	350 021	304 550	298 180	308 418	340 015	
Entre 225 000 € et 250 000 €	<i>Nb transactions</i>	15	131	265	25	101	51	588
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	535	584	826	1 054	1 253	678	
	Prix moyen au m ²	143	144	85	49	43	136	
	Prix terrain acheté (en €)	76 588	84 084	70 074	51 770	53 773	92 275	
	Surface de plancher maison (en m ²)	120	117	127	132	137	116	
	Coût maison (en €)	162 762	154 093	166 592	185 290	182 384	145 392	
	Coût du projet (en €)	239 350	238 177	236 667	237 060	236 157	237 667	
Entre 200 000 € et 225 000 €	<i>Nb transactions</i>	16	131	381	46	217	84	875
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	412	522	752	1 040	1 067	578	
	Prix moyen au m ²	148	143	83	48	47	130	
	Prix terrain acheté (en €)	60 756	74 722	62 746	50 154	50 105	75 056	
	Surface de plancher maison (en m ²)	113	110	116	126	125	104	
	Coût maison (en €)	152 360	138 440	149 511	162 533	161 542	137 183	
	Coût du projet (en €)	213 116	213 162	212 256	212 687	211 647	212 239	
Entre 175 000 € et 200 000 €	<i>Nb transactions</i>	16	169	542	88	340	110	1265
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	528	488	736	815	979	577	
	Prix moyen au m ²	104	125	73	52	45	113	
	Prix terrain acheté (en €)	54 970	61 174	53 727	42 385	43 777	65 040	
	Surface de plancher maison (en m ²)	108	104	111	115	117	98	
	Coût maison (en €)	134 131	127 723	133 778	143 511	142 726	121 906	
	Coût du projet (en €)	189 101	188 897	187 505	185 896	186 503	186 946	
Entre 150 000 € et 175 000 €	<i>Nb transactions</i>	21	88	609	113	477	109	1417
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	420	487	648	679	824	470	
	Prix moyen au m ²	108	106	71	58	43	111	
	Prix terrain acheté (en €)	45 286	51 583	46 274	39 554	35 719	52 089	
	Surface de plancher maison (en m ²)	96	103	105	103	107	95	
	Coût maison (en €)	116 792	113 331	116 281	123 971	125 818	111 165	
	Coût du projet (en €)	162 077	164 914	162 555	163 525	161 536	163 254	
Moins de 150 000 €	<i>Nb transactions</i>	20	54	424	109	646	89	1342
	Superficie moyenne terrain (en m ²)	350	599	634	611	720	421	
	Prix moyen au m ²	90	72	61	52	42	95	
	Prix terrain acheté (en €)	31 392	43 434	38 372	31 529	30 129	39 741	
	Surface de plancher maison (en m ²)	82	103	95	92	95	81	
	Coût maison (en €)	94 378	92 151	94 353	99 520	99 951	91 421	
	Coût du projet (en €)	125 770	135 585	132 725	131 049	130 080	131 162	
		158	943	2 572	434	1 907	618	6633

ANNEXE 3

Résultats par EPCI⁴ et par département (année 2013)

Caractéristiques des transactions sur le marché des maisons individuelles en 2013

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	520	555	106 295	192	120	170 285	276 581
44	244400503	CC d'Erdre et Gesvres	269	596	83 536	140	111	144 184	227 720
44	244400644	CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	186	656	67 045	102	113	143 960	211 005
44	244400610	CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP ATLANTIQUE)	172	848	91 283	108	123	172 353	263 637
44	244400677	CC de Pornic	156	692	87 373	126	112	152 654	240 027
44	244400552	CC du pays d'Ancenis	148	943	54 458	58	113	140 672	195 130
44	244400438	CC de Grand Lieu	129	745	71 628	96	108	138 718	210 346
44	200000438	CC du Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois	120	1 135	44 196	39	107	130 240	174 436
44	244400586	CC du Sud Estuaire	89	707	77 237	109	119	147 360	224 596
44	244400693	CC Loire et Sillon	82	720	61 917	86	112	140 485	202 402
44	244400446	CC de la Vallée de Clisson	81	707	60 996	86	114	141 442	202 438
44	244400701	CC Coeur d'Estuaire	65	522	80 819	155	110	148 431	229 250
44	244400545	CC Coeur Pays de Retz	62	820	73 364	89	111	141 396	214 760
44	244400487	CC du Castelbriantais	51	1 083	37 827	35	115	130 666	168 493
44	244400578	CC de Vallet	49	582	71 037	122	109	151 503	222 540
44	244400537	CC de la Région de Nozay	48	749	47 414	63	111	124 938	172 352
44	244400420	CC de la Région de Machecoul	43	781	61 301	78	105	136 179	197 480
44	244400453	CC de la Région de Blain	42	671	54 881	82	109	127 931	182 812

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

⁴ 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 2013

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	318	490	63 258	129	121	150 232	213 490
49	244900700	CA du Choletais	110	639	44 243	69	117	146 259	190 502
49	244900361	CA Saumur Loire Développement	73	1 011	42 464	42	121	136 857	179 321
49	200006880	CC Moine et Sèvre	66	959	48 807	51	110	136 589	185 396
49	244900866	CC de la Vallée Loire-Authion	61	698	50 621	73	111	130 737	181 358
49	244900692	CC du Centre Mauges	60	631	43 484	69	109	138 729	182 213
49	244900726	CC du Canton de Saint-Florent-le-Vieil	50	707	44 073	62	118	143 018	187 091
49	244900734	CC des Coteaux du Layon	49	783	43 683	56	116	142 239	185 922
49	244900833	CC Loire Layon	42	734	55 414	75	123	145 294	200 708
49	244901013	CC Loire Aubance	42	785	61 475	78	125	152 232	213 708
49	244900577	CC de la Région de Chemillé	37	691	42 743	62	115	137 871	180 614
49	244900924	CC du Loir	34	722	40 921	57	106	113 930	154 851

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 2013

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	128	690	43 731	63	121	151 610	195 342
53	245300371	CC du Pays de Mayenne	59	974	33 460	34	122	143 629	177 089
53	245300447	CC du Pays de Château-Gontier	57	857	34 683	40	129	153 938	188 620
53	245300306	CC du Pays de Loiron	35	941	35 992	38	122	147 849	183 841
53	245300355	CC de l'Ernée	32	1 064	33 068	31	130	167 347	200 415

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 2013

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	135	608	61 334	101	127	145 844	207 177
72	247200447	CC Orée de Bercé - Belinois	59	981	48 079	49	126	133 109	181 188
72	247200629	CC du Val de Sarthe	56	1 025	46 543	45	125	136 021	182 564
72	247200413	CC du Pays des Brières et du Gesnois	52	1 059	43 630	41	117	122 803	166 433
72 / 53	247200090	CC de Sablé-sur-Sarthe	51	932	33 051	35	110	124 985	158 036
72	247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	44	1 140	69 797	61	132	175 975	245 773
72	247200736	CC des Rives de Sarthe	41	698	58 863	84	133	157 272	216 135
72	247200686	CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	34	1 178	35 964	31	130	138 646	174 610
72	200040475	CC "des Pays de Loué - Vègre et Champagne"	30	1 045	29 912	29	109	115 345	145 257
72	247200348	CC du Pays Fléchois	30	991	32 381	33	119	140 778	173 159

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 2013

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	166	579	60 486	104	106	136 413	196 898
85	248500589	CA La Roche sur Yon - Agglomération	164	665	49 829	75	108	136 707	186 536
85	248500258	CC Océan Marais de Monts	122	543	57 267	105	98	130 524	187 791
85	248500233	CC du Talmondaise	115	706	64 541	91	105	132 930	197 471
85	248500035	CC Terres de Montaigu	114	678	49 049	72	115	150 161	199 210
85	248500530	CC du Pays des Acharde	103	650	49 199	76	106	125 061	174 260
85	248500712	CC du Pays de Challans	102	699	56 591	81	105	133 458	190 049
85	248500506	CC de Vie et Boulogne	89	779	51 529	66	112	138 447	189 976
85	248500605	CC des Olonnes	85	443	80 690	182	110	146 883	227 573
85	248500621	CC du Pays des Herbiers	60	765	38 549	50	106	137 742	176 292
85	248500597	CC de l'Auzance et de la Vertonne	56	535	60 171	113	96	111 692	171 863
85	248500639	CC du Pays du Moutierois	54	758	40 450	53	109	127 736	168 186
85	248500340	CC Pays de Chantonnay	46	995	30 496	31	108	140 950	171 446
85	248500472	CC du Canton de Saint Fulgent	45	717	35 140	49	104	140 665	175 805
85	248500191	CC de l'île de Noirmoutier	42	557	122 320	220	109	165 361	287 681
85	248500662	CC du Canton de Mortagne-sur-Sèvre	41	844	33 188	39	116	146 814	180 002
85	248500571	CC du Pays des Essarts	40	833	36 900	44	103	122 452	159 351
85	248500092	CC du Pays de Fontenay-le-Comte	39	1 327	34 793	26	107	135 766	170 559
85	248500704	CC du Pays Né de la Mer	38	658	65 019	99	107	138 860	203 880
85	248500464	CC du Pays de Pouzauges	37	702	36 832	52	101	137 937	174 769
85	248500514	CC du Canton de Rocheservière	37	811	48 835	60	105	131 761	180 596
85	248500670	CC du Pays Mareuilais	36	888	29 780	34	112	134 687	164 467
85	248500456	CC du Pays de Palluau	34	882	40 539	46	100	117 653	158 192

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 2013

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	2 442	727	77 917	107	114	149 811	227 729
Maine-et-Loire	49	1 228	741	49 974	67	117	142 000	191 974
Mayenne	53	444	903	34 407	38	122	150 464	184 871
Sarthe	72	732	982	45 326	46	122	137 707	183 033
Vendée	85	1 787	717	52 115	73	107	135 394	187 509
Ensemble Pays de la Loire		6 633	767	59 283	77	114	143 189	202 472

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 :
Philippe VIROULAUD**

ISSN 2109-0017