

# Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2014

En moyenne, 209 630 € investis pour la construction d'une maison dont 29 % pour le terrain

En 2014 en Pays de la Loire, la densité de maisons individuelles construites à l'initiative de particuliers a comme en 2013 été nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral.

L'obtention du permis de construire dans l'année d'achat du terrain a continué de constituer de très loin (plus de 2/3 des cas) la modalité d'acquisition la plus fréquente. Dans cette situation, la surface moyenne des terrains achetés a été de 755 m<sup>2</sup>.

Avec une moyenne de 60 940 €, le prix d'achat des terrains est soumis à des écarts importants imputables à la taille des parcelles et surtout au prix du m<sup>2</sup>. Ce prix du m<sup>2</sup> a été de 81 € sur la région, mais inférieur à 32 € pour les 10 % de terrains les moins chers et supérieur à 209 € pour les 10 % les plus chers. Taille, prix par m<sup>2</sup> et localisation sont fortement interdépendants.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'est établi à 148 690 € ; il est moins hétérogène que le prix des terrains. Le prix par m<sup>2</sup> de surface de plancher a été de 1 313 € pour une taille moyenne de 113 m<sup>2</sup>.

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2014 en Pays de la Loire a donc été de 209 630 € dans lesquels la charge foncière est intervenue pour 29,1 %, en baisse de 0,2 point par rapport à 2013. Cette proportion demeure relativement modeste au regard de la moyenne nationale (33,4 %).

Par rapport à 2013, le prix des terrains a connu une hausse de 2,8 %, le prix au m<sup>2</sup>, de 4,5 %, et celui des maisons, de 3,8 %. Au total, le coût moyen d'investissement dédié à la construction d'une maison a progressé de 3,5 % .

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

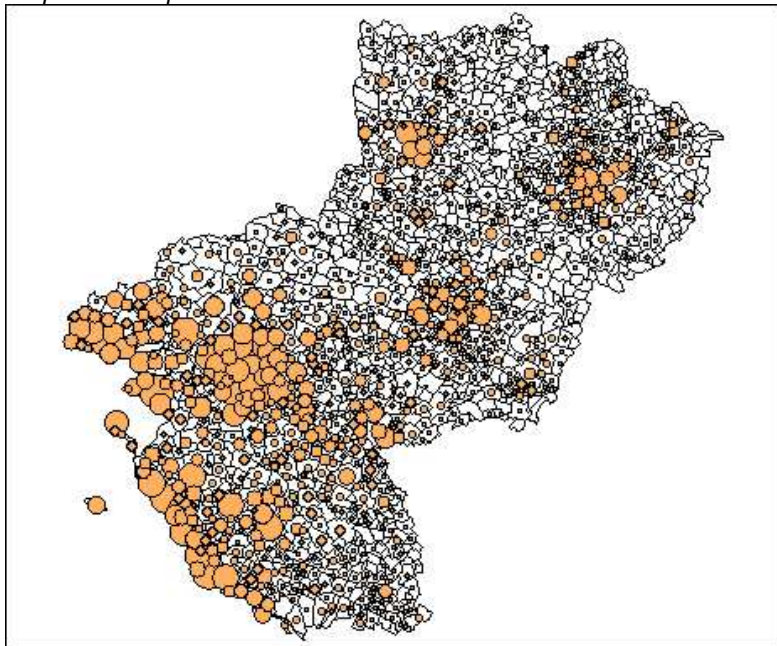
En 2014, la part des Pays de la Loire dans les projets de construction de maisons individuelles en France métropolitaine a été de 8,9 %, en recul de 0,2 point par rapport à l'année précédente.

La Loire-Atlantique (39,3 %) et la Vendée (28,5 %) ont concentré plus du double du nombre de maisons autorisées sur les trois autres départements de la région réunis.

La périphérie des principales agglomérations (36,2 %) et leurs banlieues (16,6 %) ont rassemblé plus de la moitié du total régional. Le littoral a contribué à hauteur de 12,5 %, les centres des principales agglomérations pour seulement 3,2 %.

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.

Localisation communale des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2014



Source : MEDDE - Enquête sur le prix des terrains à bâtir - 2014

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 globale relativement forte d'ouvriers, de retraités, et dans une moindre mesure d'employés, mais avec de notables différences entre territoires.

Par ailleurs, 66 % des terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2014 l'ont été viabilisés.

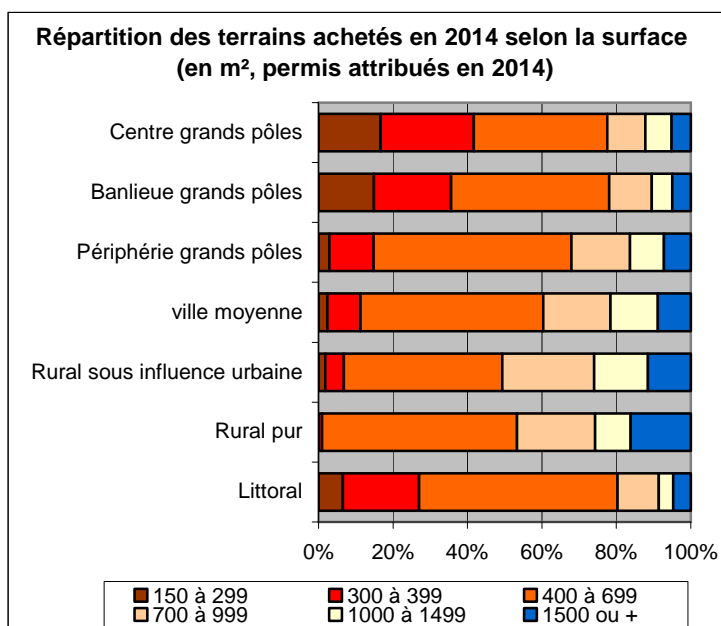
65 % des pétitionnaires ont alors eu recours à un intermédiaire (25 %, une agence immobilière - le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares).

**En 2014, 14,7 % des terrains objet de la construction d'une maison individuelle en Pays de la Loire n'ont pas été achetés ; 69,0 % ont bénéficié du permis de construire l'année calendaire de leur achat ; 16,3 % 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 : 70 à 80 % chez les moins de 50 ans (77 % des bénéficiaires), environ 50 % parmi les 50 ans ou plus (23 % des bénéficiaires). Cette modalité d'acquisition, qui progresse au détriment des deux autres dont elle se distingue nettement en termes de niveaux d'investissements, est par ailleurs surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (76 ± 1 %), suivis des professions intermédiaires (72 %) et des cadres (66 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (55 %), les retraités (50 %) et plus encore les agriculteurs (44 %). Elle est sous-représentée dans les principales villes et sur le littoral (où elle ne dépasse pas 60 % des acquisitions), plus fréquente ailleurs (65 à 75 % des acquisitions).

**La surface moyenne des terrains achetés et ayant obtenu le permis de construire en 2014 est de 755 m<sup>2</sup>**

Lorsqu'ils ont été à la fois achetés et objet d'un permis de construire en 2014, les terrains ont une surface moyenne de 755 m<sup>2</sup> ; en baisse par rapport aux années précédentes, cette surface est par ailleurs inférieure de 22 % à la moyenne nationale. On observe de grandes différences de tailles moyennes entre l'espace rural (900 à 1 000 m<sup>2</sup>), les villes moyennes ou petites et les périphéries des principales agglomérations (812 et 753 m<sup>2</sup>), le littoral (611 m<sup>2</sup>), les banlieues (593 m<sup>2</sup>) et les villes principales (590 m<sup>2</sup>). Les terrains viabilisés sont en moyenne 42 % 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.



**Les maisons présentent des différences marquées de caractéristiques selon que leur construction porte sur un terrain acheté dans l'année (2014) ou antérieurement**

7,7 % des maisons dont la construction est autorisée sont vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire par l'acheteur. Cette part est particulièrement élevée sur le littoral (20,0 %) ; elle est nettement moindre lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (5,5 %). La part des maisons devant être livrées totalement terminées (34,5 % en général) est un peu plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (31,1 %). 60,2 fois sur 100, la maîtrise d'œuvre de la construction de la maison est l'affaire du constructeur lui-même. Les architectes interviennent dans 6,2 % des cas, ils sont davantage sollicités dans les principales villes ; le recours à leurs services est encore plus rare (4,8 %) lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. La surface de plancher des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2014 est en moyenne de 113,2 m<sup>2</sup> lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Cette surface s'élève à 142 m<sup>2</sup> lorsque le pétitionnaire confie la maîtrise d'œuvre de la construction à un architecte, auquel le recours est obligatoire lorsque la surface excède 170 m<sup>2</sup>. En 2014, les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », ont intéressé 69 % des constructions, (sans que les modalités d'acquisition se révèlent très discriminantes). En 2013, ce n'avait été le cas que de 56 % d'entre elles, en 2012, de 33 %.

**Le prix d'achat moyen des terrains, de 60 940 euros sur la région, est en hausse de 2.8 %**

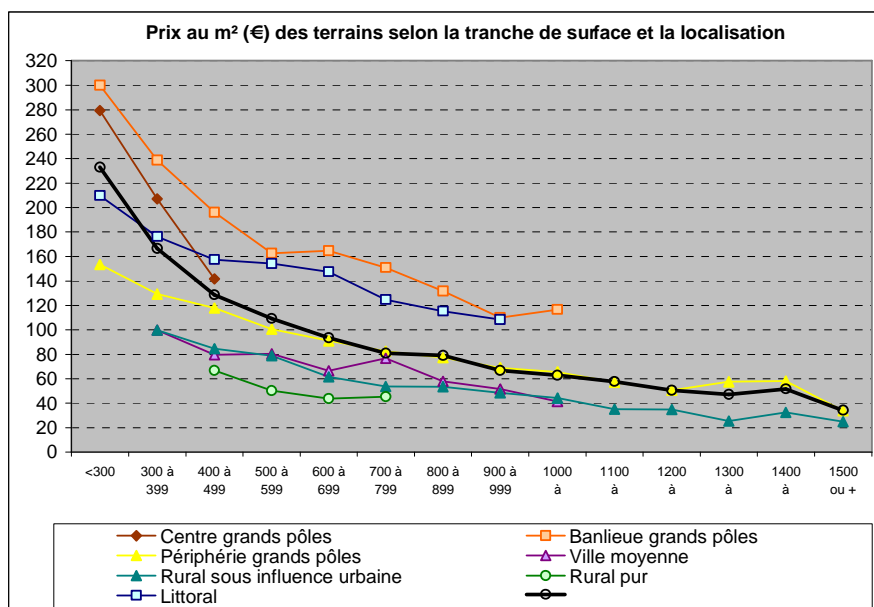
Les terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2014 en Pays de la Loire ont été acquis au prix unitaire moyen de 60 940 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux et locaux sont relativement importants, en raison des nombreuses variables contribuant à la formation de ce prix. 10 % des terrains ont coûté moins de 27 500 €, tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 105 000 €. Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres et dans une moindre mesure 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 59 280 € : il enregistre donc une hausse de 2,8 %. Ce prix est nettement inférieur à la moyenne nationale (76 200 €).

**Le prix d'achat moyen au m<sup>2</sup>, de 81 € sur la région, est en hausse de 4.5 %.**

Plus les terrains achetés sont petits, plus leur prix au m<sup>2</sup> est élevé.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation. Le prix au m<sup>2</sup> d'un terrain acheté dans la banlieue d'une des principales agglomérations équivaut à 2,4 fois le prix au m<sup>2</sup> d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et à 3,6 fois le prix au m<sup>2</sup> d'un terrain de même surface acheté en milieu rural.

Le prix des 10 % de terrains les moins chers au m<sup>2</sup> en Pays de la Loire s'établit à moins de 32 €/m<sup>2</sup>, celui des 10 % les plus onéreux, au-dessus de 209 €/m<sup>2</sup>.



Source : MEDDE - Enquête sur le prix des terrains à bâtir - 2014 -

Passé de 77 €/m<sup>2</sup> à 81 €/m<sup>2</sup> entre 2013 et 2014, le prix moyen par m<sup>2</sup> est en hausse de 4,5 %.

#### 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 148 690 € en Pays de la Loire pour 2014, celui d'une maison à construire sur un terrain non acheté, soit 159 190 €, 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 181 970 €. 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 de l'investissement dédié à la construction, baisse 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 par la suite, comme celui des terrains décrits précédemment, 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 2014 s'établit à 148 690 €, 3.8 % de plus qu'en 2013**

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 sur des terrains achetés en 2014 est en Pays de la Loire de 148 690 €. Les écarts entre territoires sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés et surtout à leur prix au m<sup>2</sup>. 10 % des maisons ont coûté moins de 100 000 €, et 10 % ont été construites pour un montant supérieur à 210 600 €.

Le prix moyen des maisons croît de façon dégressive 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 (114 m<sup>2</sup> contre 99 m<sup>2</sup> dans le cas contraire) ;
- la maison est livrée totalement terminée et/ou si la maîtrise d'oeuvre revient à un architecte, auquel cas il s'élève à 217 170 €.

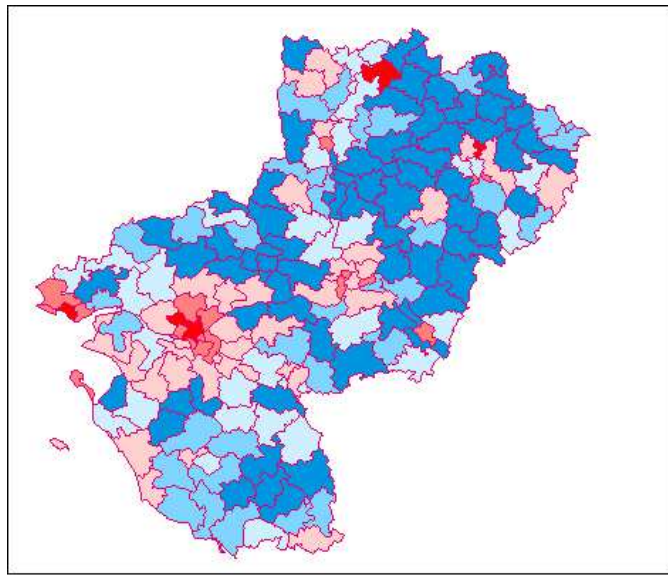
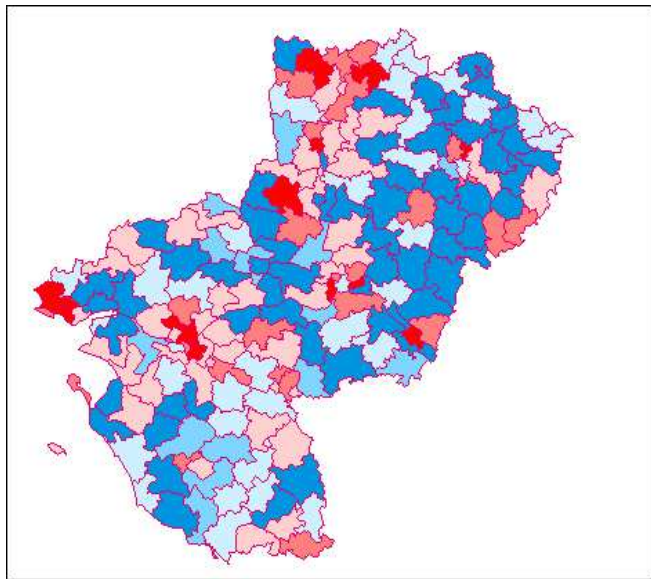
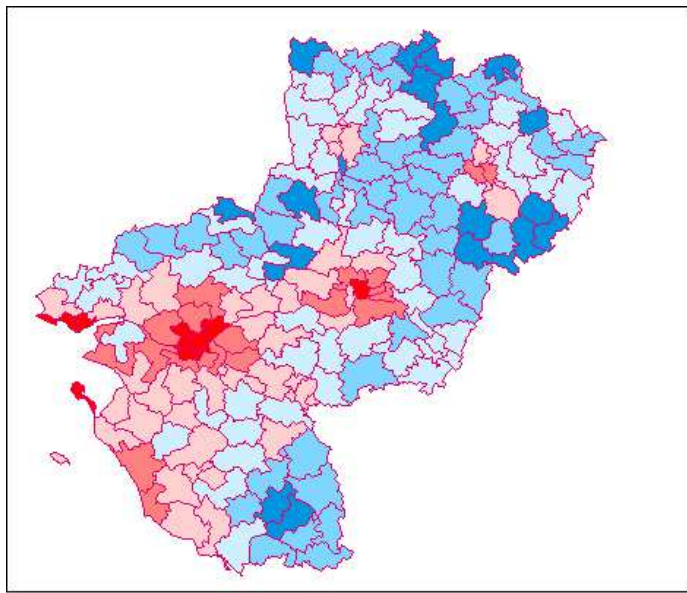
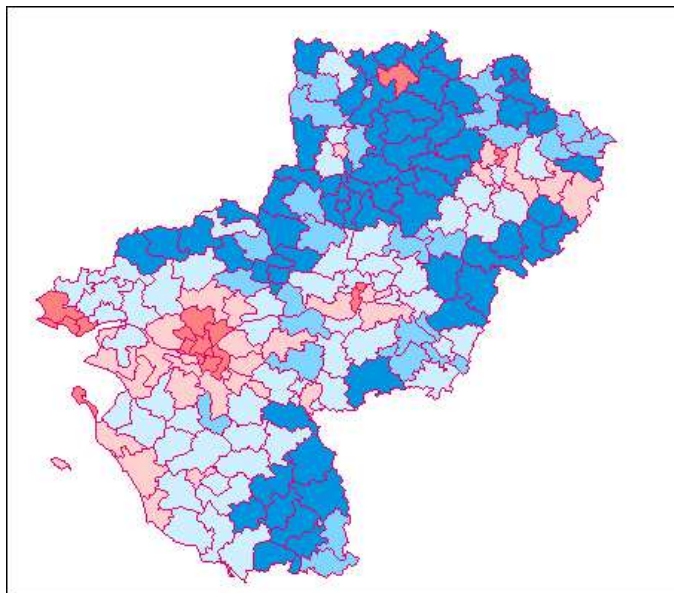
Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 143 190 €. Il est donc en hausse de 3,8 %. Ce prix reste nettement moins élevé que la moyenne nationale (152 100 euros)

**Le coût par m<sup>2</sup> de surface de plancher des maisons à construire sur terrain acheté en 2014 est de 1 313 €**

Le coût prévisionnel moyen par m<sup>2</sup> de surface de plancher, en moyenne de 1 313 €, s'élève à 1 541 € si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; dans cette hypothèse, surface de plancher et prix du m<sup>2</sup> contribuent conjointement à majorer le prix de la maison.

**En 2014, le coût moyen prévisionnel d'une construction en Pays de la Loire est de 209 630 €**

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2014, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 209 630 € pour une maison dont la surface de plancher est de 113 m<sup>2</sup> à construire sur un terrain de 755 m<sup>2</sup>. Ce coût connaît sur un an une augmentation de 3,5 % moins due à une augmentation du prix des terrains qu'à celle des maisons.



Source : MEDDE - Enquête sur le prix des terrains à bâtir - 2014 -

### L'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement, avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,1 % du coût d'investissement, mais cette charge foncière, en diminution de 0,2 point par rapport à 2013 et à 0,5 point par rapport à 2012, donne lieu à des écarts locaux conséquents.

La part du terrain dans la dépense d'investissement varie en effet de moins de 18 % dans les 10 départements français où elle est la plus faible à plus de 44 % dans les 10 départements où elle est la plus forte.

En Pays de la Loire, elle est comprise entre 19,8 % en Mayenne et 33,5 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le rural pur et 35,4 % dans les banlieues des principales agglomérations, en passant par 28,4 % dans leur périphérie, 33,3 % dans leurs centres, et 34,2 % sur le littoral.

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

Le montant moyen des investissements, de 186 200 € pour les acquéreurs de moins de 30 ans, progresse jusqu'à 240 440 € chez les plus de 60 ans.

La part du foncier augmente, elle, de 28,2 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60. Cela signifie que pour les acquéreurs les plus âgés, le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des agglomérations ou du littoral des pétitionnaires âgés.

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

Le montant moyen des investissements est de 177 890 € pour les ouvriers et culmine à 269 420 € chez les cadres.

Les ouvriers et les agriculteurs se démarquent par un poids du foncier (26,8 % et 27,5%) inférieur aux 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 m<sup>2</sup>, 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 de rares exceptions.

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.

L'écart maximal de coût moyen d'investissement par type de territoire qui oppose la banlieue des principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 62 % par le prix du terrain et 38 % par celui prévisionnel de la maison.

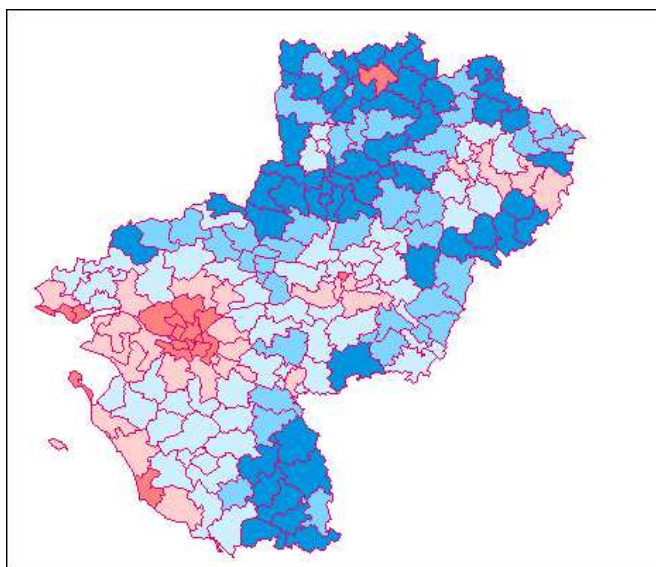
Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge ou à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dûs au prix de la maison. Dans les deux cas, la différence entre classes extrêmes d'investisseurs s'explique pour environ 35 % par le prix du terrain et pour environ 65 % par celui de la maison.

### Des disparités de coûts maintenues

La comparaison à l'échelle des Pays de la Loire des rapports (dits interdéciles) entre les 10 % de valeurs les plus élevées et les 10 % les plus faibles apporte les informations suivantes :

- Prix des terrains : 3,8 ;
- Prix au m<sup>2</sup> des terrains : 6,6 ;
- Prix des maisons : 2,1.

Ces rapports mettent en évidence des disparités de coûts d'investissement tenant davantage au prix des terrains - essentiellement au prix du m<sup>2</sup> - qu'à celui, plus élevé, des maisons. Ils correspondent sensiblement à ceux observés un an plus tôt.



Source : MEDDE - Enquête sur le prix des terrains à bâtir – 2013 -

## Source et concepts

### 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.

## L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2014

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 édiflée 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 m<sup>2</sup> 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>

### Le coût d'investissement des maisons

Service connaissance des territoires et évaluation  
Division de l'Observation des Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud  
- CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2  
Tél. 02 72 74 74 40

Directrice  
de la publication :  
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109 – 0025

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

[sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr)

© DREAL 2015