

Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2013

En moyenne, 202 470 € investis pour la construction d'une maison à raison de 59 280 € pour le terrain et 143 190 € pour la maison

En 2013 en Pays de la Loire, la densité de maisons individuelles construites à l'initiative de particuliers a comme en 2012 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 767 m².

En moyenne de 59 280 €, le prix d'achat des terrains est soumis à des écarts importants imputables à la taille des parcelles et surtout au prix au m². Ce prix au m² a été de 77 € sur la région, mais inférieur à 30 € pour les 10 % de terrains les moins chers et supérieur à 197 € pour les 10 % les plus chers. Taille, prix par m² et localisation sont fortement interdépendants.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'est établi à 143 190 € ; il est moins hétérogène que le prix des terrains. Le prix par m² de surface de plancher a été de 1 254 € pour une taille moyenne de 114,2 m².

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2013 en Pays de la Loire a donc été de 202 470 € dans lesquels la charge foncière est intervenue pour 29,3 %, en baisse de 0,3 point par rapport à 2012. Cette proportion demeure relativement modeste au regard de la moyenne nationale (33,3 %).

Par rapport à 2012, le prix des terrains connaît une hausse de 2,3 % (due pour + 10,4 % au prix au m², et pour - 8,1 % à la baisse de taille moyenne des surfaces achetées), celui des maisons de 4,1 %. Au total, le coût moyen d'investissement dédié à la construction d'une maison progresse de 3,5 %, davantage parmi les 10 % les moins onéreux (+ 4,8 %) que parmi les 10 % les plus chers (+ 1,2 %).

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.

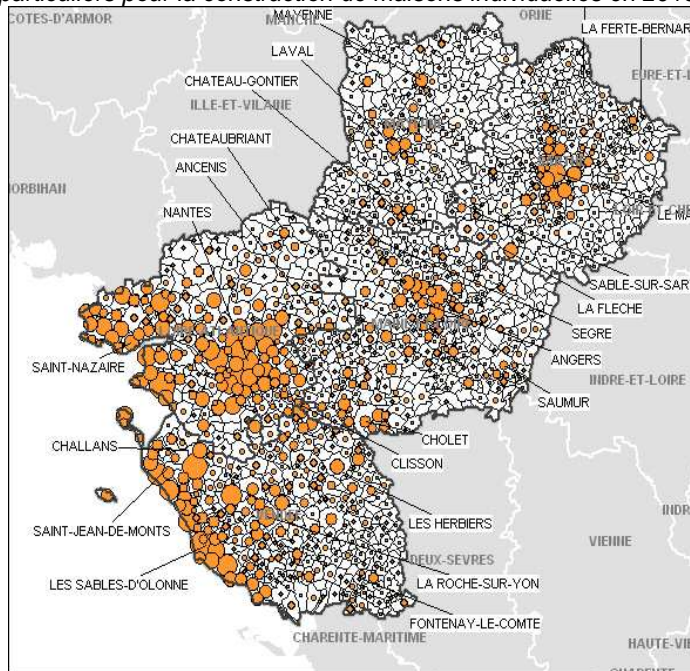
Comparées à la France métropolitaine, les acquisitions en Pays de la Loire présentent :

- 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.

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



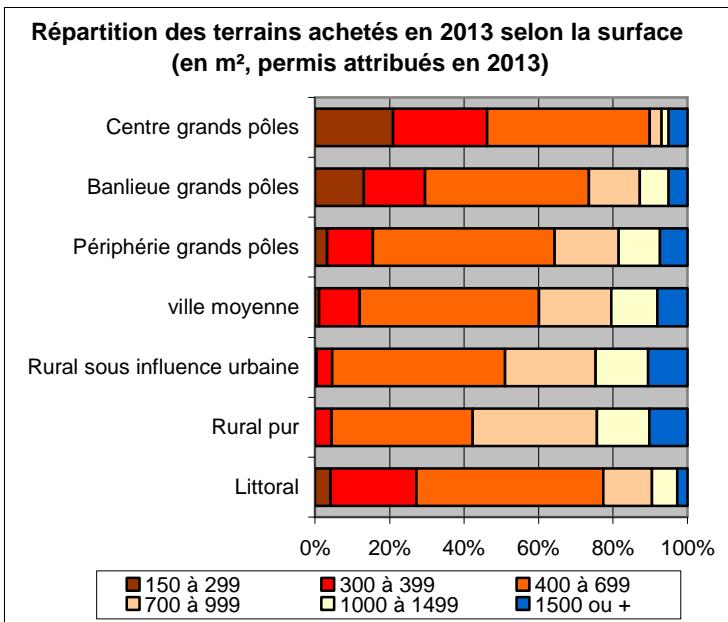
Source : MEDDE - Enquête sur le prix des terrains à bâtir - 2013

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 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 %.

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 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 %.

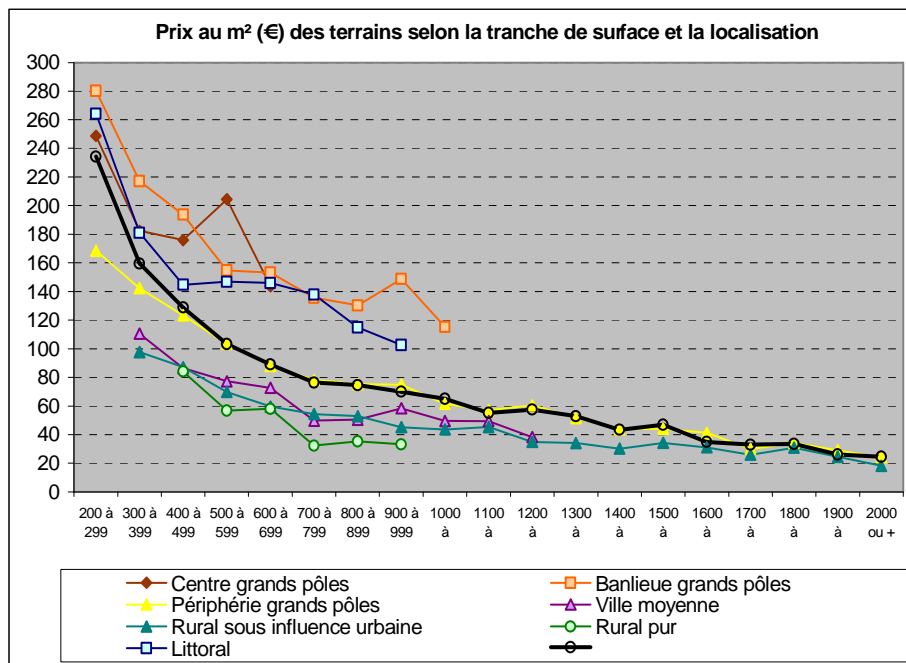
Le prix d'achat moyen au m² des terrains s'élève en Pays de la Loire à 77 € (contre 70 € un an auparavant et 72 € en moyenne France métropolitaine).

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 %.



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

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 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 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 (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 €.

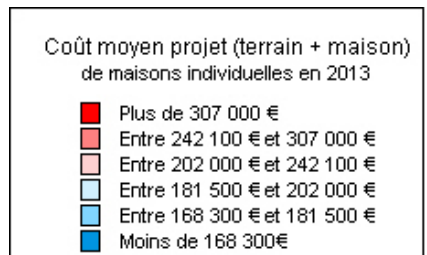
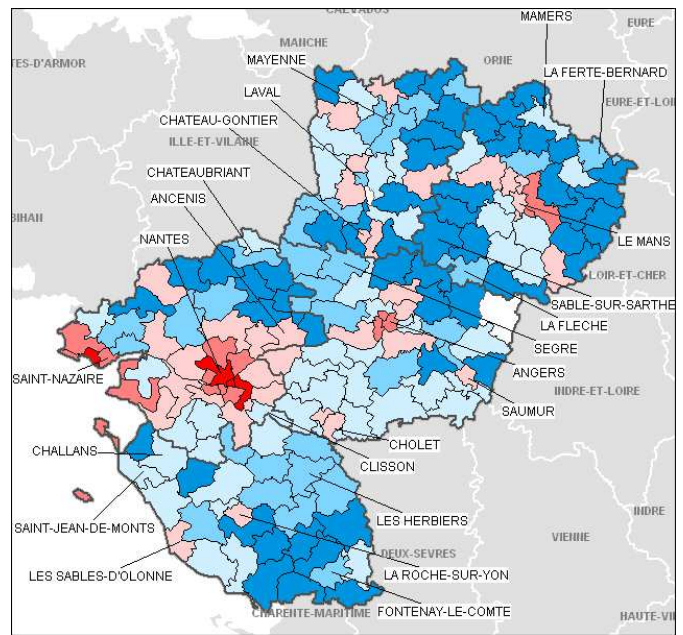
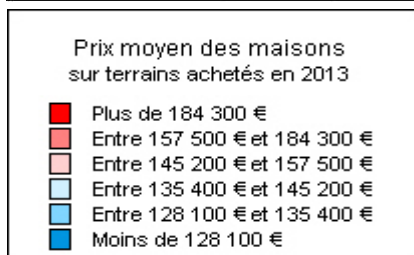
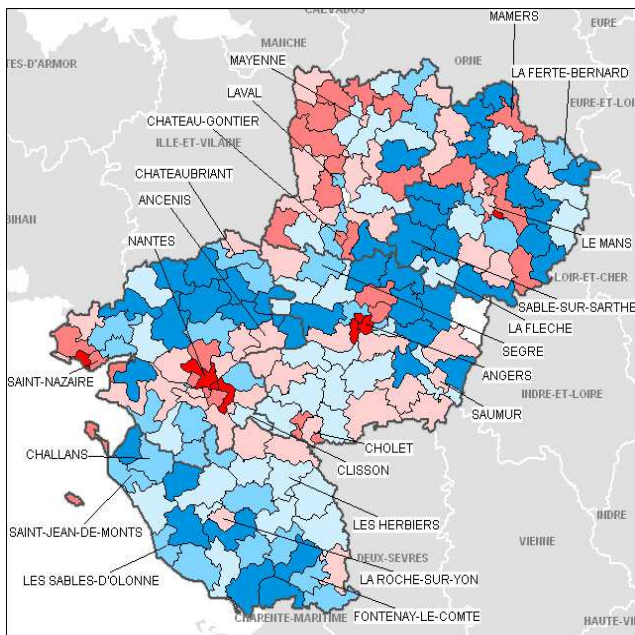
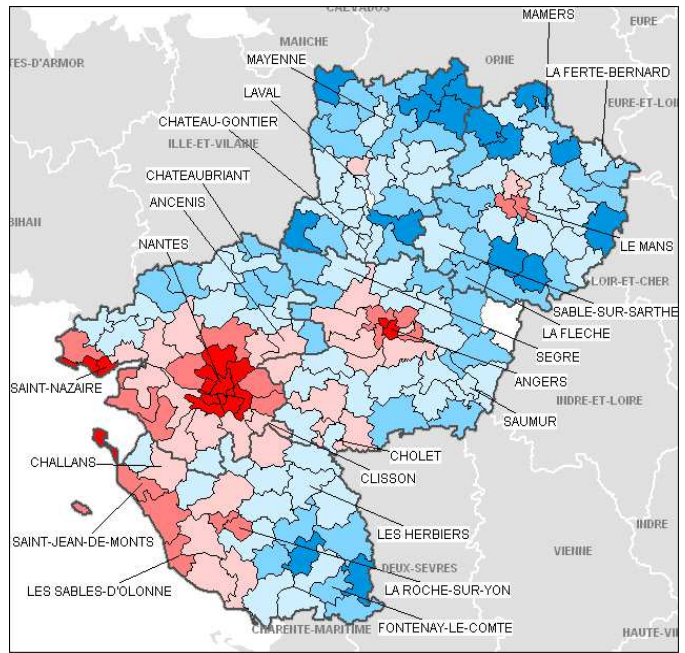
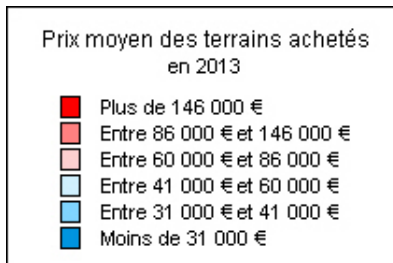
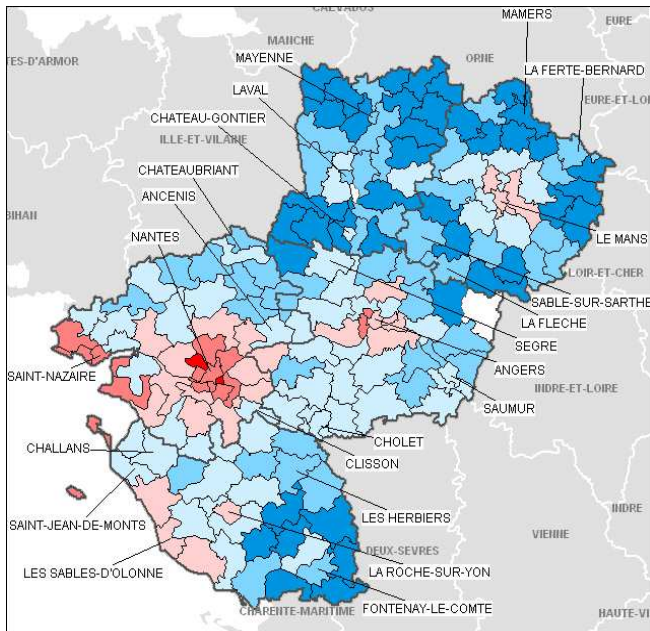
Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 137 600 €. Il est donc en hausse de 4,1 %.

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 due à une augmentation du prix des terrains freinée par la diminution de leur taille qu'à celle des maisons.



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

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 cette charge foncière, 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 %). 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 .

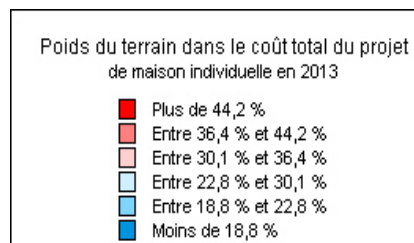
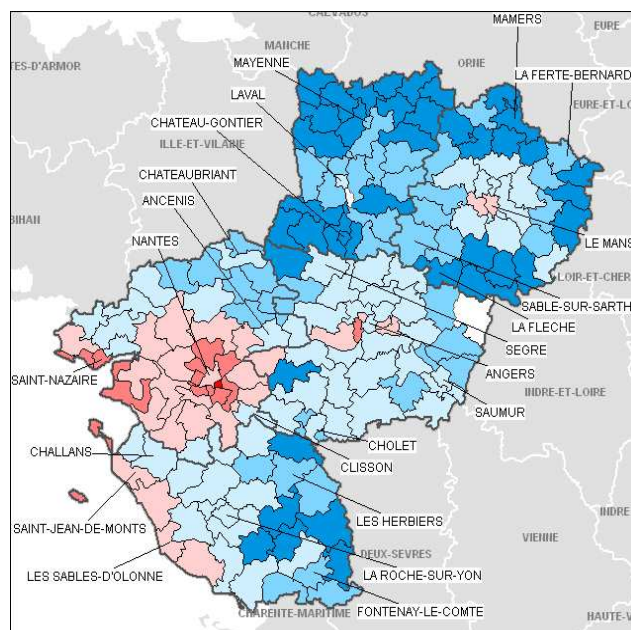
La différence maximale (90 000 €) de coût moyen d'investissement qui oppose la banlieue des principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 66 % par le prix du terrain et 34 % par celui prévisionnel de la maison.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge ou à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dûs 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 rapports de coûts entre les 10 % de valeurs les plus élevées et les 10 % les plus faibles 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, + 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.



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 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 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 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>

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

Directeur
de la publication :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr