

Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2011

En moyenne, 192 970 € investis par terrain acheté à raison de 57 320 € pour le terrain et 135 650 € pour la maison

En 2011, la densité de maisons individuelles autorisées a été nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire. 5,9 % des Ligériens ont acquis leur terrain par succession, donation ou partage, contre 8,8 % au niveau national ; l'obtention du permis de construire dans l'année d'achat du terrain a constitué de très loin (plus de 2/3 des cas) la modalité d'acquisition la plus fréquente.

La surface moyenne des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire a été de 850 m² ; les terrains de moins de 400 m² en représentent 10 %, il en va de même des terrains de plus de 1 500 m² ; la localisation est déterminante dans leur répartition spatiale selon la taille.

Le prix d'achat des terrains s'est élevé en moyenne à 57 320 €, mais avec des écarts inter-territoriaux très importants. Le prix moyen d'achat par m² a été de 67 €, mais son niveau dépend simultanément et étroitement de la taille et de la localisation. Dans le prix total du terrain résultant souvent d'un arbitrage surface / prix au m², le prix au m² joue un rôle généralement supérieur à la surface.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'est établi à 135 650 € ; il est pour sa part relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais soumis à d'importantes variations internes.

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2011 en Pays de la Loire a été finalement de 192 970 €. L'achat du terrain a représenté en moyenne 29,7 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants : 19,5 % en Mayenne, 34,8 % en Loire-Atlantique. Ce coût s'est élevé de + 4,6 % par rapport à son niveau moyen 2009 -2010 pour se rapprocher de son niveau record de 2008 ; la hausse a été plus forte pour les terrains (+ 6,6 %) que pour les maisons (+ 3,8 %).

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

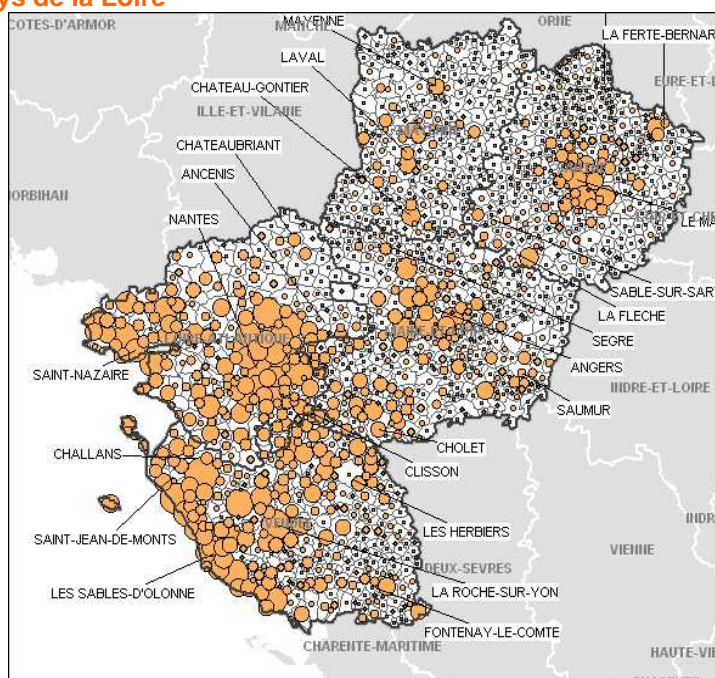
En 2011 en Pays de la Loire, 13 230 maisons individuelles ont obtenu un permis de construire. À ce titre, la région des Pays de la Loire arrive en 2^{ème} position des régions de France métropolitaine ; la part des Pays de la Loire s'élève à 9,7 %.

La périphérie des sept principales agglomérations (34,8 %), le « rural sous influence urbaine » (29,5 %), puis les banlieues des principales agglomérations (14,3 %) rassemblent 78,6 % du total régional. Le littoral contribue pour 9,1 %, les centres des principales agglomérations seulement pour 2,8 %.

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 qui représente plus d'une commune sur deux de la région.

Les Pays de la Loire présentent :

- une part d'acquéreurs de moins de 30 ans supérieure à la moyenne nationale (31,0 % contre 26,1 %) ; il en va de même dans une moindre mesure des acquéreurs de 50 ans ou plus (19,0 % et 17,5 %) ;
- une proportion relativement forte d'ouvriers, de retraités et d'agriculteurs, et faible de cadres ; mais la répartition par catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs donne lieu à de notables différences entre les territoires qui composent la région.



Localisation communale des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2011

Source :
Enquête sur le
prix des
terrains à bâtir
- 2011



En 2011, 5,9 % des Ligériens ont acquis leur terrain par succession, donation ou partage, contre 8,8 % au niveau national ; l'obtention du permis de construire dans l'année de l'achat du terrain constitue de très loin la modalité la plus fréquente

En 2011 en Pays de la Loire, 5,9 % des terrains ayant obtenu un permis de construire une maison individuelle n'ont pas fait l'objet d'un achat. Ce pourcentage est sensiblement inférieur à la moyenne nationale, égale à 8,8 %. Encore plus qu'ailleurs en France métropolitaine, les Ligériens ont acheté le terrain et obtenu le permis de construire la même année (68,2 % contre 66,2 %) ou avec une seule année calendaire de décalage (21,5 % contre 20,0 %). Ces modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur.

En Pays de la Loire, 66,3 % des terrains ayant donné lieu à permis en 2011 ont été acquis viabilisés - contre 57,6 % au niveau national. Mais cette part de terrains viabilisés est plus faible (35,3 %) en l'absence d'achat.

Lorsque le terrain a été acheté, 63,2 % des futurs propriétaires en Pays de la Loire sont passés par un intermédiaire pour son acquisition, contre 58,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Plus précisément, 24,6 % ont transité par une agence immobilière et 17,4 % par un constructeur de maisons individuelles. Les différences territoriales peuvent être prononcées. Le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

La surface moyenne des terrains achetés en 2011 en Pays de la Loire est de 850 m² ; les terrains de moins de 400 m² représentent en moyenne 10 % des terrains achetés, il en va de même des terrains de plus de 1 500 m² ; la localisation est déterminante

Lorsqu'ils ont été achetés, les terrains objet d'un permis de construire en 2011 ont une surface moyenne achetée de 850 m². Cette surface est inférieure de 24 % à la moyenne nationale.

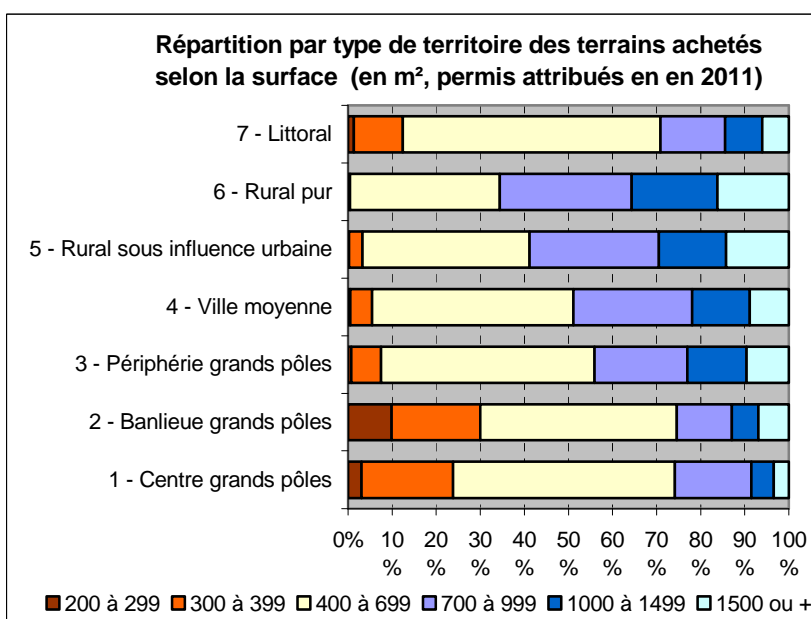
Sur l'ensemble de la région, 10 % des terrains achetés ont une surface inférieure à 400 m² et 10 % dépassent 1 500 m², d'où un écart « inter-décile » de 1 100 m².

Les inégalités de répartition par taille peuvent être localement marquées.

Ainsi, l'écart inter-décile est-il de 960 m² en Loire-Atlantique comme en Vendée. Néanmoins, la proportion des terrains de moins de 400 m², limitée à 6,2 % en Vendée, s'élève à 16,0 % en Loire-Atlantique, tandis que celles respectives des terrains de plus de 1500 m² sont de 7,5 % et 6,9 %.

À l'autre extrémité, dans la Sarthe, l'écart inter-décile est de 1 620 m² ; la proportion des terrains de moins de 400 m² tombe à 2,7 %, celle des terrains de plus de 1500 m² s'élève à 21,8 %.

En Mayenne, la proportion des terrains de moins de 400 m² est encore plus faible à 2,2 %, mais celle des terrains de plus de 1500 m² est également plus faible que pour la Sarthe, avec 13,3 %.



La part des maisons non destinées à la résidence principale est sensiblement plus élevée sur le littoral et minimale dans les zones faiblement urbanisées

En Pays de la Loire, 9,1 % des maisons dont la construction est autorisée ne sont pas destinées à devenir la résidence principale du propriétaire. Cette proportion n'est que de 6,9 % sur l'ensemble de la France métropolitaine. Elle atteint 14,0 % sur la Vendée alors qu'elle est comprise entre 5,8 % et 8,2 % dans les autres départements de la région.

6 maisons sur 10 sont prévues livrées avec une finition « prête à décorer » ; la part des maisons devant être livrées « clés en main » est sensiblement plus élevée sur le littoral et plus faible dans les banlieues et périphéries des principales aires urbaines.

Dans 6 cas sur 10, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles ; les architectes, qui interviennent en moyenne 5,3 fois sur 100, sont surtout sollicités dans les plus grandes villes.

La surface moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2011 est de 126 m², alors qu'elle atteint 132 m² sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Les énergies renouvelables, seules ou combinées, concernent 31,5 % des projets de constructions en Pays de la Loire, contre 33,7 % en France.

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne à 57 320 €, inférieur de 18 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts inter-territoriaux très importants

Lorsqu'ils ont été achetés, les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 en Pays de la Loire l'ont été en moyenne au prix unitaire de 57 320 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont très importants en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix.

Le prix du terrain est plus élevé pour les cadres (76 720 €), dans une moindre mesure les professions intermédiaires, les professions indépendantes et les retraités, nettement plus faible chez les agriculteurs (48 580 €) et plus encore les ouvriers (44 990 €). Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 40 ans, plus modérément ensuite ; il progresse ainsi de 48 880 € chez les moins de 30 ans à 70 300 € chez les plus de 60 ans.

Le prix des terrains est par ailleurs (un peu) plus élevé en cas de décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis et/ou de recours de l'acheteur à une agence immobilière.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en moyenne à 67 € ; il dépend simultanément de leur taille et de leur localisation

Le prix d'achat moyen au m² des terrains achetés s'élève en Pays de la Loire à 67 € (contre 62 € sur l'ensemble de la France métropolitaine).

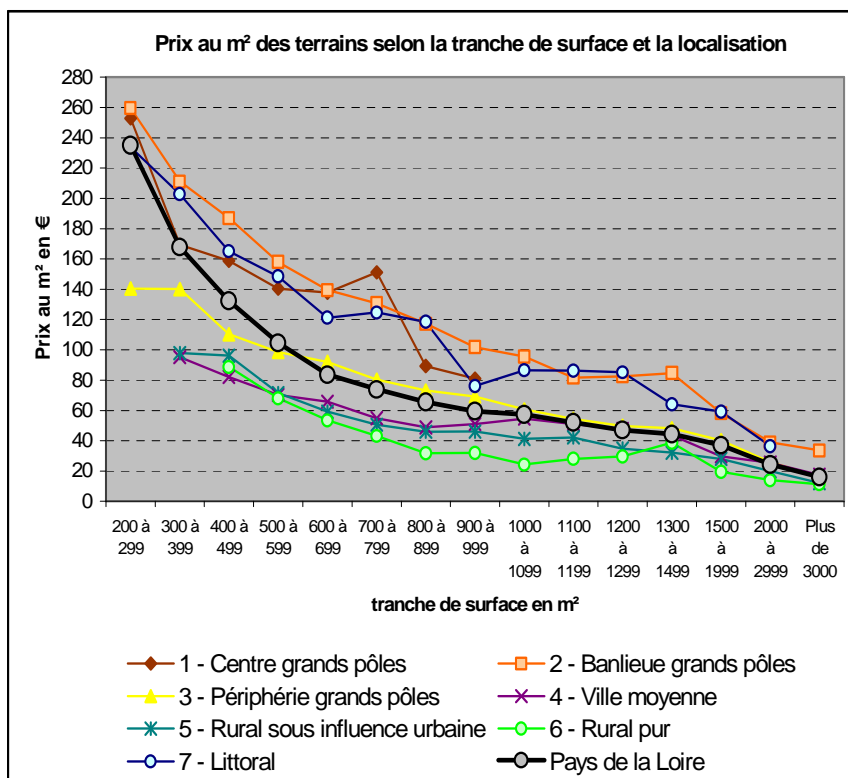
Plus les terrains achetés sont petits, plus leur prix au m² est élevé.

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

Dans le prix total du terrain souvent influencé par un arbitrage surface / prix au m² plus ou moins prononcé, le prix au m² joue un rôle généralement supérieur à la surface

D'une façon générale, dans le niveau de prix des terrains, le prix au m² joue un rôle sensiblement supérieur à la surface.

Le plus souvent également, ce niveau est impacté par un arbitrage surface / prix au m² particulièrement marqué dans les agglomérations et sur le littoral - auquel seuls échappent globalement les cadres et les employés, pour des raisons diamétralement opposées, ainsi que la tranche d'âge 50 – 59 ans.



Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'établit à 135 650 €, 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

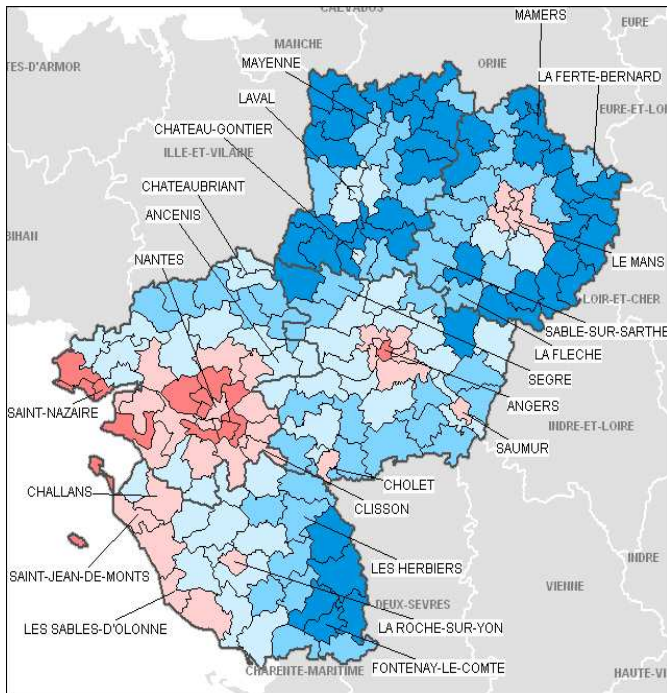
Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2011 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 135 650 €. Les écarts interrégionaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés ; les écarts intra-régionaux sont en revanche relativement modestes.

Le prix moyen des maisons à bâtir est plus élevé chez les cadres (168 900 €) que chez les employés (125 400 €) et les ouvriers (116 500 €) ; il est très proche de 150 000 € pour les agriculteurs exploitants, les professions indépendantes et les professions intermédiaires. Il s'élève selon l'âge de l'acquéreur, fortement avant 50 ans, plus modérément ensuite.

Plus que celui des terrains, le prix moyen des maisons est corrélé avec l'existence d'un décalage entre la date d'achat du terrain et la date d'obtention du permis.

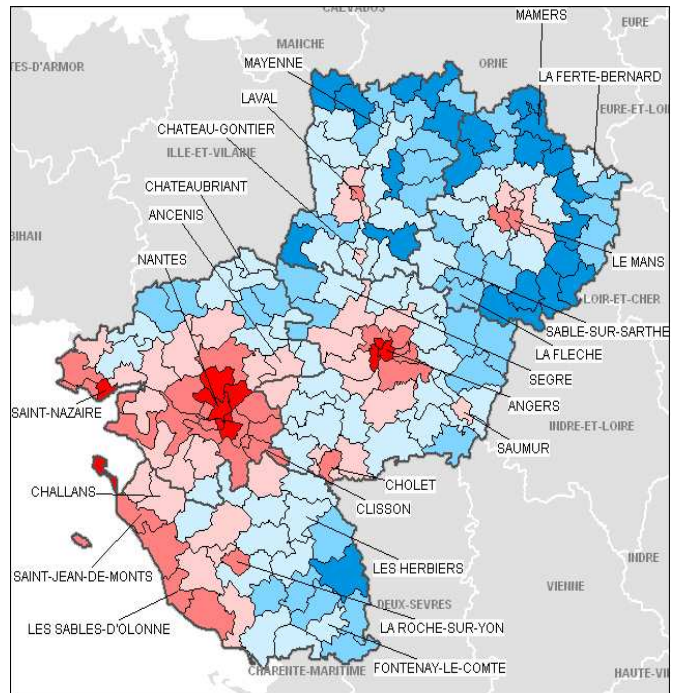
Le prix moyen des maisons est en outre plus élevé lorsque la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte. Ainsi, un logement réalisé par le constructeur ou par le particulier lui-même a t-il sensiblement le même coût moyen voisin de 130 000 €, coût qui grimpe à 179 730 € lorsqu'il est suivi par un architecte. La différence s'explique d'abord par une taille moyenne plus importante des logements dont la construction est pilotée par un architecte (en l'occurrence, 149 m², contre 118 m² pour un constructeur, 137 m² pour un particulier, et 126 m² en moyenne toutes maîtrises d'oeuvre confondues, ceci provenant notamment du fait que le recours à l'architecte est obligatoire pour les maisons de plus de 170 m²). Elle s'explique aussi par un coût au m² plus élevé des maisons construites par un architecte (1 206 €/m², contre 1 104 €/m² pour un constructeur, 964 €/m² pour un particulier, et 1 075 €/m² toutes maîtrises d'oeuvre confondues).

Le prix moyen des maisons est également un peu plus élevé si elles sont destinées à devenir résidence principale. La différence observée résulte alors exclusivement d'une surface plus importante des maisons appelées à être résidences principales (127 m² vs 111 m²), les prix au m² habitable étant légèrement inférieurs (1 072 €/m² vs 1 108 €/m²).



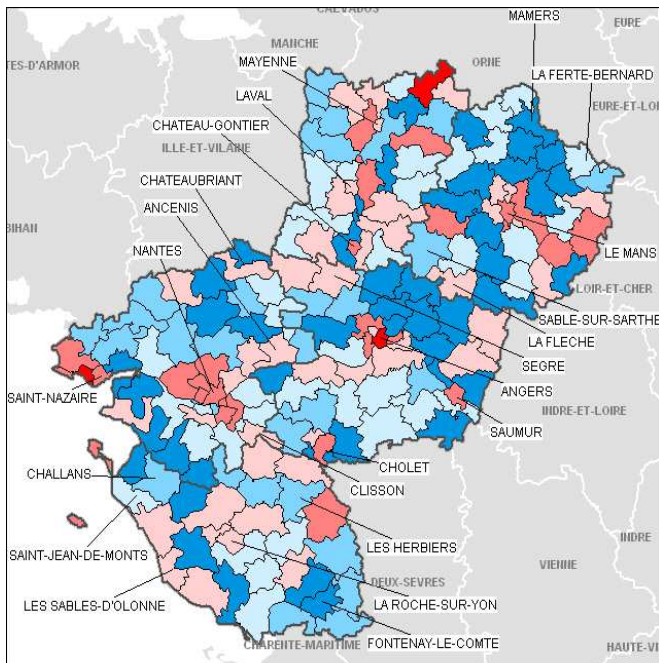
Prix moyen des terrains achetés pour les constructions en 2011

- Plus de 142 300 €
- Entre 87 200 € et 142 300 €
- Entre 59 500 € et 87 200 €
- Entre 40 600 € et 59 500 €
- Entre 31 900 € et 40 600 €
- Moins de 31 900 €



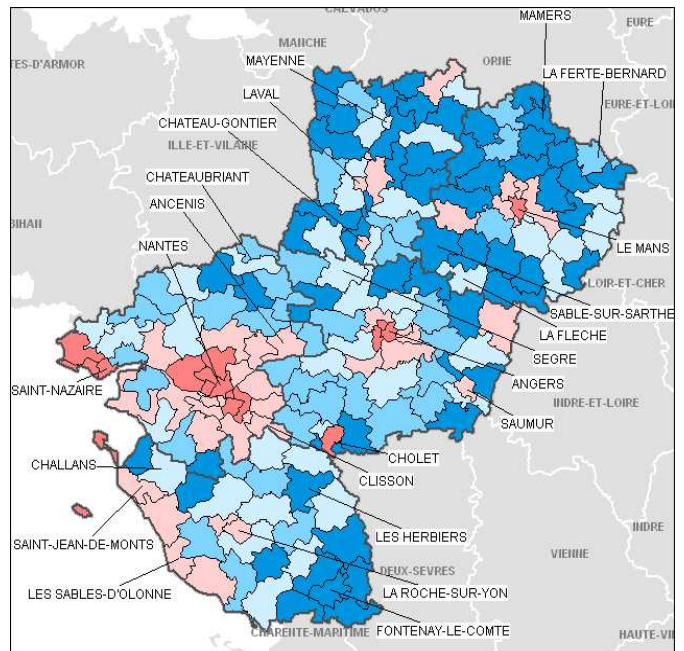
Prix moyen au m² des terrains achetés pour les constructions en 2011

- Plus de 145 €/m²
- Entre 84 €/m² et 145 €/m²
- Entre 55 €/m² et 84 €/m²
- Entre 31 €/m² et 55 €/m²
- Entre 19 €/m² et 31 €/m²
- Moins de 19 €/m²



Prix moyen des maisons pour les constructions en 2011

- Plus de 183 530 €
- Entre 151 250 € et 183 530 €
- Entre 136 210 € et 151 250 €
- Entre 129 710 € et 136 210 €
- Entre 123 810 € et 129 710 €
- Moins de 123 810 €



Coût moyen projet (maison + terrain) dans les constructions individuelles 2011

- Plus de 323 000 €
- Entre 232 430 € et 323 000 €
- Entre 190 550 € et 232 430 €
- Entre 175 180 € et 190 550 €
- Entre 163 580 € et 175 180 €
- Moins de 163 580 €

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2011 en Pays de la Loire est de 192 970 € pour une maison de 126 m² sur un terrain de 850 m²

Dans les Pays de la Loire en 2011, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 192 970 € pour une maison de 126 m² à construire sur un terrain de 850 m². Selon les départements, il varie de 170 910 € (Mayenne) à 213 190 € (Loire-Atlantique). Par type de territoire, l'échelle va de 165 710 € (rural pur) à 236 080 € (banlieue des grands pôles).

L'achat du terrain représente en moyenne 30 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,7 % du coût d'investissement, mais ce chiffre donne lieu à des écarts locaux conséquents.

À la différence des régions Ile-de-France, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur où il est en moyenne supérieur à 45 %, il n'atteint ce seuil dans aucun département ni type de territoire de la région.

Il varie entre 19,5 % en Mayenne (moyenne du Limousin) et 34,8 % en Loire-Atlantique, ou encore entre 20,6 % dans le rural pur et 36,3 % sur le littoral en passant par 30,3 % dans la périphérie des grands pôles, 32,4 % dans leurs centres et 36,0 % dans leurs banlieues.

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

La part du foncier croît de 28,9 % chez les moins de 30 ans à 31,9 % chez les plus de 60 ans, suggérant que le coût du terrain pèse davantage dans le coût final des acquéreurs les plus âgés.

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

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 23,8 % - que les autres catégories pour lesquelles il est compris entre 27,8 % (ouvriers) et 31,6 % (cadres). Pour ces autres catégories, la relation (croissante) entre poids du foncier et coût d'investissement est encore bien établie.

Les investissements réalisés dans les deux années (calendaires) suivant l'achat du terrain sont 23 % plus chers que ceux programmés la même année

La localisation impacte surtout le niveau de la composante foncière du coût d'investissement, les différences d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, et le décalage entre date d'achat du terrain et date de construction 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 du prix des terrains et de celui des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière généralement conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global 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.

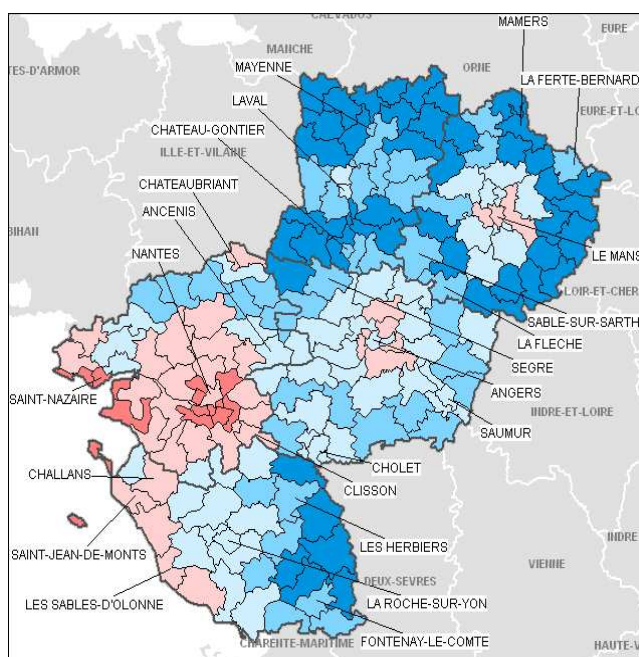
Le montant élevé des investissements dans les agglomérations comme sur le littoral tient à la fois dans le prix du terrain et dans celui de la maison. Il est cependant un peu plus faible sur le littoral en raison d'un coût de maison moins important. Le prix du terrain est l'élément déterminant de la relative modicité des coûts d'investissement dans les villes moyennes comme dans l'espace rural.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge et - sauf pour les retraités - à la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison.

C'est aussi le cas des écarts liés au décalage entre date d'achat du terrain et date d'attribution du permis de construire.

En 2011, le coût moyen des investissements s'est élevé (de + 4,6 % par rapport à son niveau moyen 2009 – 2010) pour se rapprocher de son niveau record de 2008

La hausse par rapport à 2009 – 2010 est plus forte pour les terrains (+ 6,6 %) que pour les maisons (+ 3,8 %).



Poids du terrain dans le coût total du projet dans les constructions individuelles 2011



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 2011

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ.

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.

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 :**
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2013

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr